

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. C. CARUSO

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

Procedura Esecutiva Immobiliare n.45/19 R.G.Es.
promossa dal:

Società Cooperativa [REDACTED]

Contro
[REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

INDICE DEI CAPITOLI

0.0 – Premessa

0.1– Esamina degli atti e effettuazione sopralluogo;

RISPOSTE AI QUESITI

1.0 – Controllo preliminare circa la completezza dei documenti;

- 1. bis – Ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati;
- 1. ter – verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili;
- 1. quater – verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti;
- 1. quinquies – verifica del regime patrimoniale del debitore;

2.0 – Identificazione dei beni;

- 2. bis – Individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto del pignoramento;

3.0 - Descrizione analitica dei beni;

4.0 – Stima dei beni;

- 1. bis – Specificazione delle superfici;

5.0 – Verifica della comoda separabilità dei beni;

6.0 - Individuazione e descrizione dei lotti;

7.0 - Stato di possesso dei beni;

8.0 - Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri, gravanti sui beni;

9.0 - Accertamento dell'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale;

10.0 - Verifica della regolarità edilizia e urbanistica e acquisizione relativi certificati di destinazione urbanistica;



Allegati

- A – Avvisi inizio operazioni peritali;
- B – Verbale di sopralluogo;
- C – Visure presso la Conservatoria dei RR. II. Di Foggia;
- D – Atto di Provenienza;
- E – Visure catastali aggiornate;
- F – Mappa censuaria ed estratto del PRG/PUG;
- G – Planimetrie catastali;
- H – Inquadramento territoriale/cartografico;
- I – Documentazione tecnica prodotta presso il Comune di San Severo;
- J – Valutazione del lotto;
- K – Rassegna fotografica;
- L – Specchio riepilogativo del bene staggito;

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

0.0 - PREMESSA

La sottoscritta **Arch. Marianna SCOPECE**, con studio tecnico sito in Lucera (FG) alla via Po n.15, iscritta all'ordine degli Architetti della provincia di Foggia al n°1237 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, il giorno 10/09/2019 alle ore 10.00 è stata nominata dal Giudice, dott. C. CARUSO, per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva n. 45/2019 R.G.Es. Imm. promossa dalla [REDACTED] con P.IVA [REDACTED] avente sede in Torremaggiore alla [REDACTED] contro la sig.ra [REDACTED] con C.F. [REDACTED]. In tale data e alla medesima ora alla scrivente, in qualità di C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio) per la procedura in oggetto, dopo il giuramento di rito, le venivano affidati i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni in oggetto di esecuzione si proceda:

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 vent'anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno vent'anni alla trascrizione del pignoramento).**
 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 e dando atto dell'eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;**
 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 abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

1. *Quater* – Alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile;
2. All'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
 1. *Bis* – All'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto del pignoramento, mediante sovrapposizione dell'ortofoto o delle foto satellitari, 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/ staggio/ ;
3. All'analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali, 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 interne ed esterne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.
4. Alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore del 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
 4. *Bis* – Alla specificazione 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 conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore del bene conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
6. All'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
7. All'individuazione dello stato di possesso dei beni, (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 ai quali sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Precisando data di registrazione, durata, data di scadenza, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Alla verifica del canone pattuito e corrispondente giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.
8. All'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri, anche di



natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attività edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con l'esistenza di diritti reali di terzi (usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) 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;

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

10. Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11. In particolare per gli immobili urbani, si dovrà:

1. accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo a darne atto all'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;
2. 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 e di prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento del bene;
3. accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967 ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo, ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
4. 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 è in concreto è stato realizzato;
5. descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, 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;

ALLEGHI alla relazione uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato:

- la tipologia del bene;
- la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località;
- confini, estensione e dati catastali (per i fabbricati: foglio, particella, subalterno, numero di vani ed accessori, n. 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 edilizia - urbanistiche;
- la conformità catastale;
- l'abitabilità e l'agibilità;
- il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.



DEPOSITI telematicamente entro 09/12/2020 l'elaborato peritale completo dei relativi allegati;

INTERVENGA all'udienza per rendere chiarimenti, qualora le parti abbiano provveduto ad inviare note all'esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

0.1 – ESAMINA DEGLI ATTI ED EFFETTUAZIONE SOPRALLUOGO

La sottoscritta, dopo aver esaminato gli atti, ha fissato per il giorno 07/10/2020 alle ore 9.30, l'inizio delle operazioni peritali, con appuntamento presso il bene della sig.ra [REDACTED] oggetto del pignoramento, sito nel Comune di San Severo alla via Andria n.180, locale ad uso deposito al piano terra di fabbricato con n.3 piani complessivi, come comunicato con raccomandata n.05260504902-8 del giorno 26/09/2020 alla debitrice e tramite pec. all'avv. [REDACTED] rappresentante il creditore procedente. Il giorno 06/10/2020, il CTU viene contattato telefonicamente dall'avv. [REDACTED], legale rappresentante la debitrice, in fase di costituzione, che come comunicata dalla sua assistita, sig.ra [REDACTED] essendo quest'ultima impossibilitata a consentire l'accesso al bene per il giorno 7 Ottobre 2020, chiede al CTU di fissare un nuovo appuntamento, che viene concordato per il giorno successivo, ossia Giovedì 8 Ottobre 2020 alle ore 9.30. In tale data, il CTU, come stabilito, dà inizio alle operazioni peritali, recandosi insieme al collaboratore di studio, il sig. [REDACTED] presso l'immobile sito nel Comune di San Severo, in via Andria, al piano terra di fabbricato in cortina plurifamiliare, ed identificato all'NCEU al foglio 78 p.lla 964 sub.4. Sono convenuti per consentire l'accesso all'immobile e prendere parte alle operazioni peritali, l'avv. [REDACTED] e il sig. [REDACTED] fratello della debitrice, oltre il CTU, arch. SCOPECE Marianna, affiancata dal collaboratore di studio per coadiuvare i lavori di rilievo. Si procede ad effettuare il sopralluogo, il rilievo metrico e fotografico, secondo i quesiti proposti dal Giudice, la ricognizione dei beni pignorati, con pertinenze, accessi, frutti al fine di eseguire tutte le operazioni ritenute necessarie per l'espletamento dell'incarico, e reperire tutte le informazioni.

Nella medesima occasione, è stata verificata, la corrispondenza della planimetria catastale depositata agli atti con lo stato dei luoghi rilevati, che risulta conforme. Rilevate tutte le informazioni necessarie per procedere alla stesura della relazione tecnica, si termina con la lettura e la firma del verbale di sopralluogo da parte di tutti i presenti alle ore 9.45, come riportato (All. B). Le operazioni peritali sono continuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo per richiedere la documentazione tecnica relativa al bene oggetto della presente esecuzione (All. I). E' stata prodotta, verificata e controllata la documentazione catastale (visure aggiornate) ed ipotecaria, al fine di esaminare la provenienza dei beni ed i proprietari che si sono succeduti nel



tempo, nonché la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal CTU (All. C e D).

RISPOSTE AI QUESITI

1.0 – 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 vent'anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno vent'anni alla trascrizione del pignoramento).

La sottoscritta, dopo aver analizzato la documentazione in atti, ha verificato:

la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore esecutato

Si riscontra, dalla descrizione del bene riportato nell'atto di esecuzione e dal confronto dei dati catastali rinvenuti dalla visura catastale, effettuata dalla sottoscritta (All. E), che l'immobile sottoposto a pignoramento, è di proprietà della sig.ra [REDACTED], con C.F. [REDACTED] per la piena proprietà di 1/1.

Il bene staggito è:

1. Locale deposito al piano terra di fabbricato pluripiano in cortina, ubicato nel Comune di San Severo, alla via Andria n.180 e censito in Catasto Fabbricati del suddetto Comune con i seguenti dati: Foglio 78 p.lla 964 sub.4;

la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente,

si è proceduto al controllo, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia (All. C), ed è stato accertato che essa riguarda n. 1 bene pignorato ed è relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore le trascrizioni del pignoramento. La documentazione in atti è stata integrata dalle ricerche effettuate dal C.T.U. Arch. Marianna SCOPECE, con la documentazione prodotta dall'Agenzia del Territorio di Foggia, relativamente alla debitrice, [REDACTED] ed al bene pignorato identificato all' NCEU del Comune di San Severo al foglio 78, p.lla 964 sub.4, per avere un quadro definito e dettagliato sulla situazione dei beni di proprietà della parte debitrice:

n.1 ispezione ipotecaria soggettiva relativa alle formalità pregiudizievoli gravanti su [REDACTED] avente [REDACTED] in qualità di debitrice, "elenco sintetico delle formalità" ove sono presenti 3 note, relative al bene staggito come di seguito riportate:

1. nota di trascrizione a favore (registro particolare n. 7619 registro generale n.10230 del 15/05/2017 ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI – del TRIBUNALE DI FOGGIA per il fabbricato sito nel Comune di San Severo al Foglio 78 p.lla 964 sub.4.



2. nota di trascrizione contro (registro particolare n.2328 registro generale n.3113 del 14/02/2019) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI di proprietà della sig.ra [REDACTED] per il locale ad uso deposito al PT sito nel Comune di San Severo, alla via Andria n.180, al Foglio 78 p.lla 964 sub.4 ESECUZIONE del TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA a favore della [REDACTED]
3. nota di iscrizione contro (registro particolare n.1685 registro generale n.12852 del 11/06/2019) IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/ RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO - [REDACTED]

n. 1 **Ispezione ipotecaria per immobile** relativa alle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene staggito, **IMMOBILE sito nel Comune di San Severo al FOGLIO 78 P.LLA 964 sub. 4 "elenco sintetico delle formalità"** ove sono presenti **8 note:**

1. nota di iscrizione (registro particolare n.677 registro generale n.5619 del 09/03/2002) IPOTECA VOLONTARIA - DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per l'immobile al piano terra, sito nel Comune di San Severo, alla via Andria n.180, al Foglio 78 p.lla 964 sub.4 ESECUZIONE a favore di [REDACTED] per anni 10 e capitale di 16.000,00 €, contro il sig. [REDACTED] e sig.ra [REDACTED] e precedenti proprietari dell'immobile oggetto del presente pignoramento, in comunione legale dei beni. Annotazione n. 1495 del 23/05/2017 (RESTRIZIONE DI BENI).
2. nota di iscrizione (registro particolare n.1053 registro generale n.8310 del 22/03/2002) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - TRIBUNALE DI FOGGIA SEZ. STACCATA DI S. SEVERO con n.3 ANNOTAZIONI per restrizione di beni.
3. nota di trascrizione (registro particolare n.9297 registro generale n.12693 del 05/06/2002) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - TRIBUNALE FOGGIA SEZ. STACCATA DI SAN SEVERO.
4. nota di trascrizione (registro particolare n.16675 registro generale n.21844 del 16/09/2003) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI con n. 2 ANNOTAZIONI (RESTRIZIONE DI BENI)



5. nota di iscrizione (registro particolare n.3693 registro generale n.24300 del 14/10/2003) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - TRIBUNALE DI FOGGIA SEZ. DISTACCATA DI SAN SEVERO con n.3 ANNOTAZIONI (RESTRIZIONE DI BENI).
6. nota di trascrizione (registro particolare n.7619 registro generale n.11159 del 15/05/2017) ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI - del TRIBUNALE DI FOGGIA contro I sig.ri [REDACTED] nato a San Severo il [REDACTED] con C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a San Severo il [REDACTED] con C.F. [REDACTED] coniugi in comunione legale dei beni a favore della [REDACTED] sig.ra [REDACTED] nata a San Severo il [REDACTED]
7. nota di trascrizione contro (registro particolare n.2328 registro generale n.3113 del 14/02/2019) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI di proprietà della sig.ra [REDACTED] per il locale ad uso deposito al PT sito nel Comune di San Severo, alla via Andria n.180, al Foglio 78 p.lla 964 sub.4 ESECUZIONE del TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA a favore della [REDACTED]
8. nota di iscrizione contro (registro particolare n.1685 registro generale n.12852 del 11/06/2019) IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/ RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO - [REDACTED]

1. bla - ricostruzione delle vicende traslative degli Immobili pignorati

ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi e dando atto dell'eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

Sulla scorta della relazione notarile in atti e dalle ricerche effettuate dal CTU presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di pubblicità Immobiliare - è stata individuata la seguente crionistoria ventennale della proprietà riguardante il bene oggetto del presente pignoramento, di proprietà della sig.ra [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1;

Immobile sito in San Severo in via Andria n.180, identificato al foglio 78 p.lla 964 sub.4 dell'INCEU:

1. Con atto di compravendita tra vivi per Notar [REDACTED] del 30 Novembre 1976, il sig. [REDACTED] acquistava una zona di terreno di 127mq alla loc. Scannacavallo nel Comune di San Severo identificata al foglio 78 p.lla 964-695. Su detta zona il sig. [REDACTED] ha edificato uno stabile condominiale composto da cielo a terra da un locale al Piano Terra asservito ad



area di parcheggio, un appartamento al piano primo e uno al secondo. L'accesso condominiale agli appartamenti si ha dalla via Andria. I lavori di costruzione del fabbricato sono legittimati da Concessione Edilizia n.32 del 23 Marzo 1988 Libretto 1A. In data 25/11/1989 viene rilasciato certificato di abitabilità per i lavori terminati in data 21 Settembre 1989.

2. Con atto di compravendita tra vivi tra il sig. [REDACTED] nato a Pietra M.no [REDACTED] e i sig.ri [REDACTED] - coniugi in comunione legale dei beni, per Notar [REDACTED] del 20/12/1989, vengono trasferiti l'appartamento al piano primo, composto da due vani utili oltre gli accessori di soggiorno, cucinino, ripostiglio, bagno, corridoio e chiostina praticabile unitamente al vano a piano terra ad uso deposito e autorimessa con accesso da via Andria, senza rendite e consistenze perché di recente accatastamento. Le porzioni immobiliari oggetto del presente atto vengono vendute nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente trovano, visti e piaciuti alla parte acquirente, con tutti i suoi accessori, dipendenze, pertinenze, diritti e ragioni, usi e servitù attive e passive che possano eventualmente nascere per destinazione del padre di famiglia, nonché con la quota proporzionale delle parti, spazi, impianti e servizi condominiali del fabbricato in cui dette porzioni immobiliari sono situate. Il prezzo complessivo di vendita è stato convenuto in complessivi 65.000.000 di lire.
3. Nel 2017 in seguito al DECRETO DEL TRIBUNALE DI FOGGIA l'immobile al piano terra, oggetto del presente pignoramento, viene trasferito dai sig.ri [REDACTED] alla sig.ra [REDACTED], per una quota di 1/1.
4. Infine nel 2019 con ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, sul bene di proprietà della sig.ra [REDACTED] per l'intera quota, attualmente identificato al foglio 78 p.la 964 sub.4 per ESECUZIONE del TRIBUNALE ORDINARIO DI SAN SEVERO a favore della [REDACTED]

ter – 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 abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

La scrivente, dopo aver controllato presso l'Agenzia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia - i dati catastali relativi all'immobile in oggetto (vedi visure catastali aggiornate All. E) e dopo averli confrontati con quelli riportati nell'atto di pignoramento, non ha riscontrato alcuna incongruenza e risulta essere censito:



1. al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo, in ditta [REDACTED] nata a San Severo il [REDACTED] avente C.F. [REDACTED] per l'intera proprietà Foglio 78, p.lla 964, sub.4, cat. C/2, classe 4, consistenza 80 mq, superficie catastale 87 mq, rendita 260,29€. Si riscontra, da visura del 05/10/2020 (ALL. E) una VARIAZIONE DEL 28/08/2013 - SUPERFICI ART. 14 DL 201/2011, VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO, CLASSAMENTO AUTOMATICO del 12/04/1989 in atti dal 18/09/1990 (n. 153/1989), COSTITUZIONE del 12/04/1989 in atti dal 20/11/1989 (n. 153.1/1989).

2. **quater – verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile:**

Sul bene staggito ed identificato in capo alla ditta Sig.ra [REDACTED] immobile ad uso deposito e autorimessa al piano terra con accesso carrabile direttamente dalla pubblica via Andria, identificato all'NCEU del Comune di San Severo al foglio 78 p.lla 964 sub 4 non risultano essere presenti e/o gravanti altre procedure oltre la domanda giudiziale in atto.

2 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI

comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

Il bene staggito è un immobile ad uso autorimessa e magazzino posto al piano terra di fabbricato condominiale in cortina:

1. Locale deposito e autorimessa al piano terra di un fabbricato di n. 3 piani fuori terra, sito al Comune di San Severo alla via Andria n.180, ed identificato al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio 78, p.lla 964, sub.4, categoria C/2 (Depositi, Magazzini) classe 4, consistenza 80mq, superficie catastale 87mq, rendita 260,29€. Il bene confina a Sud con proprietà [REDACTED] a Nord con la pubblica via Andria, a Ovest con ditta [REDACTED] e a Est con altra ditta. Il bene è sito nella zona semi-periferica del centro abitato di San Severo detta "Porta Castelnuovo", a ridosso del centro, in un contesto edilizio principalmente residenziale, posto nelle vicinanze dell'importante asse viario SP 109 di collegamento con il Comune di Lucera, e nel crocevia delle SP 16 che porta a Castelnuovo, Casalvecchio e Casalnuovo e SP30 verso Torremaggiore (vedi all. H)

La scrivente, da quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo e rilievo metrico-fotografico ed essendo in possesso delle visure catastali storiche per soggetto e per immobile, dell'estratto di mappa catastale aggiornato al 05/10/2020, ha riscontrato che per confini e localizzazioni dell'immobile pignorato è **conforme alle planimetrie catastali depositate ed alle risultanze nell'atto di pignoramento**, pertanto, non vi è alcuna difformità (All. G).



2.Bis – All'esatta individuazione del fabbricati oggetto del pignoramento mediante sovrapposizione dell'ortofoto o delle foto satellitari, 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/staggitofi;

Dal rilievo metrico effettuato nella fase di sopralluogo, durante le operazioni peritali, svolte in data 8/10/2020 presso l'immobile di San Severo, risulta che il bene staggito è in linea con le sue rispettive individuazioni ed estensioni degli estratti di mappa catastale. Con le operazioni di rilievo si è verificata la posizione, la superficie, la dimensione e la distribuzione interna del bene. Si evince che l'identificazione catastale con i rispettivi dati di classamento sono conformi alla situazione reale. Inoltre, effettuando una sovrapposizione tra il foglio di mappa dove è ubicata la p.la 964 dell'INCEU di San Severo, in oggetto della presente procedura esecutiva e l'ortofoto, l'immobile è coincidente, conforme e corrispondente. Pertanto dal confronto tra rilievo metrico eseguito dal CTU, rilievo fotografico, ortofoto, risultanze catastali ed estratto di mappa si evince la corretta ubicazione, estensione, individuazione e rappresentazione dell'immobile (All. F).

3.0 - DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

mediante allegazione di planimetrie catastali, 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 interne ed esterne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.

Il bene oggetto della presente stima è:

- Locale deposito e autorimessa su unico livello, in edificio plurifamiliare in cortina, di n.3 piani fuori terra complessivi e accessi direttamente sulla pubblica via Andria, nel Comune di San Severo. Il bene oggetto della presente esecuzione sorge al piano terra di un fabbricato avente solo il prospetto principale di affaccia, mentre i restanti lati sono in aderenza CON altri fabbricati. Il prospetto principale è in mattoncino a faccia vista al piani superiori, con rivestimento in pietra per il piano terra e balconi in cls. Si presenta in buono stato, trattandosi di un fabbricato risalente alla fine degli anni '80 e di costruzione privata. Di forma regolare, rettangolare, con vano scale centrale di accesso e distributivo ai piani superiori. L'edificio ha struttura portante in c.a. con Impalcato a travi e pilastri, solai interpiano e di copertura in latero-cemento. L'immobile in oggetto ha una



superficie lorda interna di circa 85,00mq e confina con tutti i lati con altri garage di altre ditte. L'ingresso avviene direttamente su strada al piano terra, tramite una serranda con apertura motorizzata, priva del sopraluce. L'altezza interpiano è di 2,70m, tranne per una piccola parte ove è presente un soppalco con struttura metallica, alto 1,00m. All'interno il locale è visibilmente utilizzato a deposito e autorimessa per la parte anteriore. Vi è un piccolo bagno con adiacente un lavandino esterno, a servizio. Tutta la pavimentazione è in marmette carrabili 20x20, soffitti e muri intonacati di colore bianco. Nella parte posteriore è presente l'aerazione e illuminazione tramite bocca di lupo con vetro-mattone. All'interno del garage, sono visibili alcune tubazioni condominiali a vista. Per la determinazione della superficie commerciale e dei coefficienti utilizzati per la valutazione del lotto vedesi allegato "J". L'immobile all'interno ha un buono stato di conservazione, con finiture come in origine, è evidente che non è stato oggetto di lavori di alcun tipo. Per quanto concerne la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, non è possibile stabilire se sono a norma di legge o meno, poiché l'edificio fu realizzato alla fine degli anni '80. Dal sopralluogo effettuato comunque è risultato che il bene pignorato complessivamente è in buono stato di conservazione (rassegna fotografica All. K).

4.0 – STIMA DEI BENI

In base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore del 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese insolute o per quelle occorrenti al fine delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

Il valore di mercato dei beni è stato calcolato tenendo presente, nella giusta misura, la legge della domanda e dell'offerta, la quale costituisce una norma basilare ai fini di una corretta ed esatta valutazione; pertanto, allo scopo di dare una giusta stima oggettiva ed appropriata degli immobili, sono state compiute indagini circa il mercato dei locali deposito/garage nel centro urbano di San Severo. Sono state consultate, alcune agenzie immobiliari del posto, persone a conoscenza dell'andamento del mercato e la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, al fine di comparare il bene in oggetto ad altri con caratteristiche, tipologia ed ubicazione analoghe, il cui prezzo sia già noto.

Sia per i garage che per i depositi, i prezzi di mercato sulla scorta delle vendite effettuate, di fatto, variano da un minimo di 500,00€/mq (cinquecento/00 euro) ad un



massimo di 650,00€/mq (seicentocinquanta/00 euro) al lordo delle murature di pertinenza. Premesso quanto sopra e dopo aver fatto gli opportuni accertamenti ed indagini, circa l'ubicazione, l'esposizione, l'epoca di costruzione, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, lo stato conservativo, il grado di finitura delle caratteristiche tipologiche, lo stato di efficienza, il corredo impiantistico, ecc..., ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato, tenendo conto anche che la congiuntura economico-politica negativa degli ultimi anni non ha influito molto sui prezzi di questa zona, molto richiesta nel mercato delle compravendite:

550,00 €/mq (Cinquecentocinquanta/00 euro) per l'immobile ad uso deposito/autorimessa;

Da tanto torna che il più probabile valore di mercato sia dato dal prodotto del valore unitario per i mq di superficie lorda:

– Garage (100% delle superfici calpestabili) 85mqx550,00€= 46.750,00€

Totale valore dell'Immobilie oggetto di stima..... € 46.750,00

In questo caso, non vi sono ulteriori spese di alcun tipo per adeguamenti urbanistici e/o catastali, poiché non sussistono difformità. Non vi sono, spese insolute o occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica, non essendo presenti rifiuti tossici o nocivi. Tutti i vincoli e gli oneri giuridici sono eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali.

Si ottiene pertanto, che il valore complessivo del lotto a base d'asta è di 46.750,00EURO (Quarantaseimilasettecentocinquanta/00 euro).

A tale valore va sottratto il debito oggetto del pignoramento a favore del creditore procedente: [REDACTED] per un importo di circa € 45.076,55, oltre interessi al tasso legale sul predetto debito, spese, rimborsi, compensi, onorari difensivi e tecnici ecc... maturati e spettanti, come determinato come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" e l'importo di € 79.064,54 per l'ipoteca a favore dell'[REDACTED] (ALL. J).

4.Bis – Alla specificazione delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato (2) del manuale della banca dati dell'OMI, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

È stato riscontrato, dalla descrizione dei beni riportati nell'Atto di Pignoramento e dai sopralluoghi effettuati in data 08/10/2020 presso l'immobile di San Severo, che è sottoposto a pignoramento:

- Garage/deposito al piano terra di fabbricato condominiale, con accesso carrabile direttamente sulla pubblica via Andria, identificato all'NCEU del Comune di San Severo al foglio 78 p.la 964 sub 4 di proprietà per la quota di 1/1 della sig.ra [REDACTED] avente C.F. [REDACTED] –



Per il calcolo del valore di stima del compendio pignorato, ci si è riferiti, alla banca dati delle quotazioni immobiliari stabilite dall'Agenzia dell'Entrate e dall'OMI (osservatorio mercato immobiliare) per l'ultimo semestre/annualità disponibile, determinati terzo il principio adottato che fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. L'immobile di stima è compreso nella categoria deposito, al contenimento di merci, di prodotti, di manufatti. La sua superficie commerciale è stata arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

La superficie dell'unità principale è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature esterne. I muri perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, gli eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso sono stati considerati, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm.

Pertanto, poiché come da rilievo svolto le superfici catastali sono coincidenti con le estensioni allo stato dei fatti, il totale della superficie vendibile è determinato dalla somma delle superfici coperte, scoperte dell'immobile, calcolato terzo le percentuali sopradette come riportato dettagliatamente nell'allegato I.

Il valore complessivo di stima del bene, è di € **46.750,00** (Quarantaseimilasettecentocinquanta/00 euro) All. K, al quale vanno decurtate le spese per la regolarizzazione delle somme insolute al creditore procedente di **45.076,55 Euro**, con eventuali interessi e/o spese maturate nel tempo e non quantificabili e l'importo di **79.064,54 Euro** per cancellazione Ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore **[REDACTED]** per un valore totale di **124.141,05 Euro**

5.0 – VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITÀ DEL BENE

In caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore del bene conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

Il compendio pignorato è composto da n.1 Immobile:

1. Locale deposito/autorimessa con bagno al piano terra di un fabbricato condominiale plurifamiliare, di via Andria n. 180, identificato all'NCEU del Comune di San Severo al foglio 78 p.lla 964 sub 4 categoria C/2, classe 4,



consistenza 80mq, sup. catastale 87mq, rendita 260,29 €.

L'immobile pignorato, si configura come un vano unico, con ingresso unico e solo direttamente da via Andria, per il quale non sussiste il principio di comoda separabilità. In tal caso la comoda divisibilità, non ha ragion d'essere, poiché essa implicherebbe una rilevante diminuzione di valore delle singole quote divise rispetto alla quota unica/comune.

Il **VALORE del LOTTO unico**, incluse le spese necessarie per la regolarizzazione delle somme insolute ai creditori procedente, è di € 46.750,00, determinato come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" (All. K).

6.0 - INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI

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

Per localizzazione, consistenza del bene interessato dal pignoramento, si ha **N.1 LOTTO**, coincidente con il garage ad uso autorimessa e locale deposito, al piano terra, di un fabbricato di edilizia privata, con accesso carrabile su via Andria, nel Comune di San Severo, di proprietà della [REDACTED] identificato all'NCEU al Foglio 78, p.la 964 sub.4, cat. C/2, classe 4, consistenza 80mq, sup. catastale 87mq, rendita 260,29€. L'immobile ad uso deposito confina per due lati verso altri garage, con un lato su via Andria e con l'altro verso distacco con altro fabbricato sul retro. **Il prezzo a base d'asta del lotto, calcolato secondo i valori stabiliti dall'OMI e dal mercato reale, è di 46.750,00 (Quarantaseimilasettecentocinquanta/00 euro)**, incluse le spese per la cancellazione di procedimenti in corso come meglio specificato nell'allegato J "Valutazione del lotto".

7 - STATO DI POSSESSO DEI BENI

con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Precisando data di registrazione, durata, data di scadenza, canone pattuito e corrispondente giusto prezzo.

L'immobile, ad uso magazzino e autorimessa, attualmente è occupato da beni di proprietà del nucleo familiare della sig.ra [REDACTED] debitrice, coniugata in regime di separazione dei beni dal 18/07/2018 con il sig. [REDACTED] come da estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di San Severo il 22/10/2020 (ALL. I) Nel tempo, durante la proprietà attuale, non risulta essere stato oggetto di contratti d'affitto.



8.0 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ,

VINCOLI ED ONERI, GRAVANTI SUI BENI

che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con l'esistenza di diritti reali di terzi (usufrutto, uso, servitù, etc) 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;

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni

Non risultano essere presenti altre domande giudiziali e trascrizioni gravanti sul bene oggetto della presente esecuzione e pignorato, oltre quelle indicate al punto "pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli" e qui riportate:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI di proprietà della sig.ra [REDACTED] per il locale deposito e autorimessa al piano terra sito nel Comune di San Severo al Foglio 78 p.la 964 sub.4 ESECUZIONE del TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA a favore della [REDACTED]

(che saranno cancellate o regolarizzate dalla procedura o che, ad ogni modo, risulterà non opponibili all'acquirente).

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo, ove è sito l'immobile, non sono stati riscontrati atti di asservimento;

- esistenza di diritti reali

Non risultano esservi convenzioni matrimoniali, né provvedimenti di assegnazione degli immobili ad uso esclusivo di un coniuge.

9.0 ALL'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLE FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI DALL'ACQUIRENTE:

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

Dalla documentazione prodotta dal CTU presso la Conservatoria RR. II. di Foggia e da quella depositata presso il Tribunale di Foggia, si evidenzia che sull'immobile in oggetto, al momento, gravano la seguente formalità:

- trascrizione contro ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI di proprietà della sig.ra [REDACTED] ESECUZIONE del TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA a favore della [REDACTED]



- [REDACTED];
- iscrizione contro IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/ RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO - a favore di [REDACTED] e contro la sig.ra [REDACTED]

Le trascrizioni, attraverso la vendita dell'immobile, saranno cancellate o regolarizzate con l'estinzione dei debiti gravanti sul debitore, tramite la procedura di vendita del bene immobile, che elimina le ipoteche giudiziale gravanti al momento.

altre informazioni per l'acquirente, concernenti

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)

Come rilevato durante il sopralluogo dalle dichiarazioni dal sig. [REDACTED] fratello della debitrice, non vi sono spese di gestione condominiale di alcun tipo.

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;

10.0 VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi

È stato riscontrato, che l'immobile è oggi compreso nella ZONA OMOGENEA Br1 "AREE RESIDENZIALI SECONDO IL MODELLO D'ISOLATO" del PUG vigente nel Comune di San Severo. Si tratta di un contesto urbano consolidato, da consolidare e mantenere e qualificare. In particolar modo si persegue la riqualificazione e la riorganizzazione del tessuto edilizio, nonché una maggiore diversificazione tipologica degli edifici. All'interno di questo sistema è riconoscibile l'espansione settecentesca basata sul modello dell'isolato, la città d'isolato sorta successivamente sul modello a "blocco" di geometria prevalentemente quadrata. In questa zona sono ammessi interventi diretti di restauro, risanamento, ampliamento e/o sopraelevazione, demolizione con ricostruzione, riferiti ad una porzione o a un intero isolato.

Dalle ricerche effettuate dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo, con richiesta del 22/10/2020, e visione degli atti del 03/11/2020 si evince che il fabbricato nel quale si trova il garage/magazzino oggetto di perizia di stima è stato assentito con concessione edilizia n.32 lib. 1A del 23/03/1988, a seguito della richiesta del 11/12/1987 dei sig. [REDACTED] Il progetto per la costruzione di un edificio con n.3 livelli fuori terra, piano terra ad uso autorimessa e piani superiori ad uso abitazione, con copertura piana e struttura in c.a., alla via Andria, viene presentato



il giorno 19/02/1988 a firma degli ing. [redacted]. Il 07/07/1989, il sig. [redacted] per Notar [redacted]; stipula atto di asservimento per destinare 48mq del piano terra a parcheggi. Il 12/03/1988, il sig. [redacted] comunica al Comune di San Severo che il proprietario della Concessione è solo egli stesso, essendo l'unico proprietario del suolo.

Il 26 Giugno 1989 viene rilasciato il Certificato di Collaudo per le opere realizzate dall'impresa [redacted] avente come collaudatore l'ing. [redacted]. Il 27/06/1989 il sig. [redacted] chiede al Comune di San Severo il rilascio del Certificato di Ultimazione lavori inerente la costruzione del fabbricato di via Andria.

In data 26/09/1989, l'ing. [redacted] attesta la conformità delle opere realizzate al progetto presentato. Il 21/09/1989 viene ultimata la costruzione e il 25/09/1989 viene rilasciato il certificato di fine lavori con relativo verbale d'ispezione tecnico-sanitaria.

Il 25/11/1989 il Comune di san Severo rilascia il certificato di abitabilità per l'intero fabbricato. (ALL.I)

11.0 - IN PARTICOLARE PER GLI IMMOBILI URBANI, SI DOVRÀ

- **accertare se essi risultino regolarmente accatastati** limitandosi, per il caso negativo a darne atto all'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;

L'immobile oggetto del presente procedimento risulta regolarmente accatastato dall'ing. [redacted] in data 12/04/1989 in ditta al sig. [redacted]

- **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 e di prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento del bene;

Da quanto è stato possibile accertare durante la fase di sopralluogo, rilievo metrico e fotografico, per il locale ad uso deposito e autorimessa sito in San Severo censito al NCEU al Foglio 78 p.lla 964 sub 4, non si sono riscontrate difformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale del 12/04/1989 dell'ing. [redacted], ultima planimetria agli atti, ed aggiornata in data 05/10/2020 (ALL. G).

- **Difformità urbanistico-edilizie accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967** ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo, ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, garage al livello 0, è stato assentito con concessione edilizia n.32 lib. 1A del 23/03/1988 rilasciata dal Comune di San Severo al sig. [redacted]

- **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 è in concreto è stato realizzato;**



È risultato, da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Severo (FG), che il fabbricato ove insiste l'immobile (identificato al foglio 78 p.la 964 dell'NCEU) è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie vigenti a quell'epoca. Si evince che lo stato dei luoghi attuali non evidenzia difformità rispetto al progetto presentato e successive varianti.

- **descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione; in caso di abusi sanabili, determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, 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;**

Dal raffronto dello stato dei fatti con la planimetria catastale agli atti, il bene pignorato non presenta alcun tipo di difformità né opere edilizie in abuso.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 19 pagine dattiloscritte e di n. 12 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto; ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Lucera, 01/12/2020

Il CTU

Arch. SCOPECE Marianna



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ILL.mo G.E. Dott.ssa S. RIGNANESE

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

Procedura Esecutiva Immobiliare n.45/19 R.G.Es.
promossa da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

INTEGRAZIONI IN MERITO ALLA RELAZIONE DI STIMA

La seguente integrazione è postuma alla relazione del professionista delegato [REDACTED] [REDACTED] il quale in fase di sopralluogo evidenzia difformità tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi.

Il CTU, nel capitolo 2.0, della relazione di stima, denominato "IDENTIFICAZIONE DEI BENI" (pag.10), riferisce che il bene è conforme alle planimetrie catastali. Infatti, nel punto in cui il professionista delegato, riscontra la presenza di una porticina murata, che collegava l'immobile oggetto di pignoramento con il vano scale comune, durante il sopralluogo effettuato dal CTU in data 08/10/2020, come da relazione fotografica allegata alla perizia e depositata, di cui si riporta un estratto, era posizionata una porta, che impediva la visione di tale porticina murata.



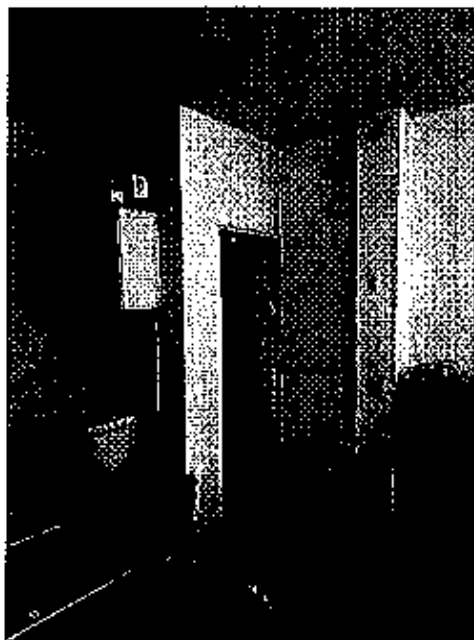
Porta poggiata nel punto in cui
è presente la porticina murata

Posizione del piccolo
collegamento murato

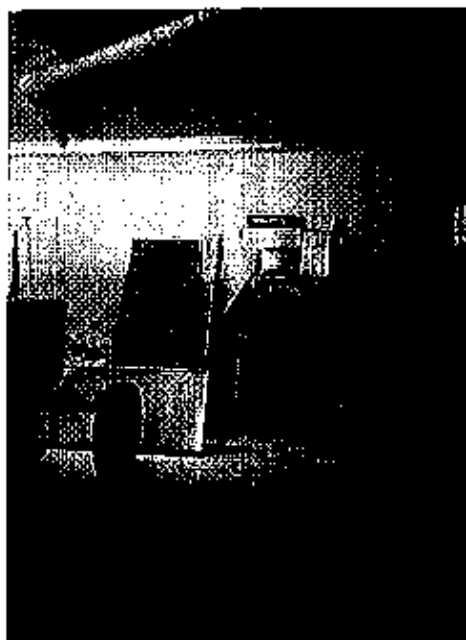


In data 15 Maggio 2021, il CTU, si reca nuovamente presso l'immobile staggito, per verificare l'incongruenza evidenziata. In tale occasione la porta in legno, prima presente in tale posizione in appoggio, era stata spostata, ed era visibile la porticina murata, in precedenza non accertabile e visibile poiché nascosta.

In basso le foto effettuate durante il sopralluogo del 15/05/2021.



Ex passaggio, attualmente murato.



Porta in precedenza poggiata nella posizione della porticina murata di collegamento con il vano scala condominiale.

Durante il sopralluogo, la debitrice, la [REDACTED] riferisce che la chiusura di tale collegamento è avvenuta circa nel 2013, subito dopo l'acquisto del bene, come da verbale allegato.

Tuttavia si fa presente che tale passaggio, per la ridotta altezza e larghezza non era adeguato al passaggio delle persone, ma costituiva di fatti più un collegamento "tecnico". L'apertura che è stata murata, non è definibile porta, poiché le dimensioni non sono conformi alla normativa edilizia vigente.

Inoltre, la norma prevede che le planimetrie vengano disegnate secondo un piano di sezione orizzontale ad un'altezza di circa 1mt da terra, in questo caso il passaggio originario, probabilmente aveva anche un'altezza inferiore, che si sarebbe potuto omettere dal disegno della planimetria catastale.

Tale difformità è da ritenersi a ogni modo di lieve entità e riconducibile solo all'aspetto catastale. Il costo da sostenere per l'allineamento delle planimetrie catastali alla situazione attuale è di circa 500,00€. Non si rileva una difformità di tipo edilizio-urbanistico poiché, tale passaggio di collegamento non è di fatti da ritenersi una porta



ma più un piccolo collegamento tecnico.

Il CTU, ritenendo di aver chiarito l'Incongruenza della relazione peritale depositata con lo stato dei fatti, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Lucera, 02/06/2021

il CTU
Arch. SCOPECE Marianna

