

TRIBUNALE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. PALAGANO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 100/19

PROMOSSADA **Vela Home S.r.l.**
CONTRO **D' [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]**
PROCURATORE **Avv. Federica Oronzo e Avv. Alberto Oronzo**
C.T.U. **Dott. Agr. Valente Forte**

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO

Esecuzione Immobiliare n. 100/19 promossa da **Vela Home S.r.l.**, P. IVA 03678290267 (concessionaria dei crediti vantati dalla BNL S.P.A.), rappresentata e difesa dall'Avv. Federica Oronzo e Avv. Alberto Oronzo elettivamente domiciliati presso lo studio dell'Avv. Carucci Lucrezia con studio in Foggia in Via Genoveffa de Troia n. 2 (carucci.lucrezia@avvocatifoggia.legalmail.it)- contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Severo (FG) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a San Severo (FG) il [REDACTED] c.f. [REDACTED], entrambi residenti a San Severo in Via Arco n. 6.

INCARICO, GIURAMENTO E QUESITO

Il sottoscritto Dottor Agronomo VALENTE FORTE, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Foggia, al n. 518, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, nominato C.T.U. nella procedura in oggetto dall'ill.mo G.E. Dott. Palagano in data 09.02.2021 veniva incaricato, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, di rispondere al seguente quesito.

“...Proceda l'esperto:

al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all' art. 561, 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 pignoramento,



atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

1 - .bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli-immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione sia in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

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'immobile;

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 – quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il- certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.

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;

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/i staggito/i;

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 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 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 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 conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

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 condominiale, 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 il loro carattere storico artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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 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 - alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggiato, 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 risultino 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 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria



eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa,

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 invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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 la vendita;

La relazione dovrà essere corredata di 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 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 proprietà; 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 da porre a base d'asta precisandone diritto e quota.

PREMESSA,

Nell'atto di pignoramento i beni immobili vengono così individuati:

NCEU: Comune di SAN SEVERO (FG), Foglio 31, mapp. 729, sub. 5, cat A/3, Classe II, Vani 3, p 2, Via Arco n. 6.

Vista la consistenza del bene la vendita viene effettuata in unico lotto.

INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi il sottoscritto ha effettuato:

- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio - Servizi Catastali;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- ispezioni in **San Severo** per individuare i beni pignorati e, quindi, accertare l'attuale stato di fatto e verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U.;
- ispezione per ottenere la documentazione necessaria presso l'UT Comunale, Ufficio Tributi e Ufficio Anagrafe;
- riprese fotografiche dei beni immobili pignorati;
- indagini di mercato in loco ed ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

Il sopralluogo è avvenuto in data 01.03.2021 e si è svolto regolarmente in presenza dell'esecutato.



LOTTO 1

**TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE DOTT. G. E. Palagano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 100/19

DIRITTO VENDUTO

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

PROPRIETARI

D'██████████ (c.f. ██████████) per la quota di 8/15 del diritto di proprietà e ██████████ (c.f. ██████████) per la quota di 7/15 del diritto di proprietà

NCEU: Comune di SAN SEVERO (FG), Foglio 31, mapp. 729, sub. 5, cat A/3, Classe II, Vani 3, p 2, Via Arco n. 6.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il signor D'██████████, nato a San Severo (FG) il ██████████, e ██████████, nata a San Severo (FG) il ██████████, hanno contratto matrimonio il 18.07.1985. Non sono riportate annotazioni.

OCCUPANTE

L'appartamento è attualmente abitato dagli esecutati, che qui hanno la loro residenza.

UBICAZIONE

Appartamento mansardato al piano 2° di Via Arco n. 6 a San Severo, posto in una palazzina storica sita nella porzione ovest del centro storico di San Severo.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il lotto è costituito da un appartamento mansardato al secondo di una palazzina storica recentemente restaurata.



[REDACTED]

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto è costituito da un appartamento di circa 80 mq al secondo piano di un fabbricato recentemente restaurato ed è inserito in un vicolo ad ovest del centro storico di San Severo.

L'appartamento, in buono stato di conservazione, è caratterizzato da soffitto con falde spioventi. L'altezza utile va da un massimo di 2,5 m a 1,5 m il che penalizza l'abitabilità



delle stanze lungo il perimetro esterno.

L'immobile è composto da una zona giorno di 29 mq in cui trova spazio la cucina e un disbrigo, una camera da letto matrimoniale di 16 mq, una camera singola di 11 mq e una sala da bagno di 5 mq. L'appartamento è munito di un piccolo terrazzo di 9 mq.

L'esterno del fabbricato è in buono stato di manutenzione dal momento che l'intonaco è stato rifatto in occasione degli interventi di restauro del 2000. Per la dipintura delle pareti esterne è stato scelto il colore giallo ocre.

Il vano scale, che porta all'appartamento del secondo piano, è luminoso. Pedate e alzate della scala sono lastricate marmo screziato sulle tinte del bianco-beige. Il corrimano è in ferro verniciato di bianco. Le pareti del vano scale sono state dipinte in colore rosa chiaro scuro e i soffitti in colore bianco. Il portoncino di ingresso su via Arpi è in metallo verniciato di bianco.

La copertura del fabbricato a doppia falda è realizzata in latero-cemento con soprastante manto in coppi.

Divisione degli spazi

L'appartamento si trova al secondo piano. Il portoncino di ingresso, in legno verniciato di bianco, dà accesso alla zona giorno che è composta da un piccolo disimpegno e da una cucina abitabile. Dalla cucina si accede, per mezzo di una porta, alla zona notte composta da due camere da letto e un servizio igienico centrale. La camera da letto matrimoniale affaccia su una zona scoperta del piano terra. La zona giorno e la camera matrimoniale sono dotate di finestra o porta finestra e quindi la quantità di luce naturale e la possibilità di arieggiamento è buona. Nella parte superiore delle pareti del bagno sono stati create due aperture vetrate che confinano con le due camere da letto. Questo per garantire un'illuminazione naturale sia del servizio igienico che della camera singola che, altrimenti, risulterebbero ciechi. Tuttavia sia il bagno che la stanza adibita a camera singola non sono dotate di aperture che garantiscano un arieggiamento naturale. Nella stanza adibita a camera singola si osservano dei ristagni di condensa in alcuni angoli del soffitto. Al terrazzo (chiostрина) si accede dalla zona giorno per mezzo di una porta finestra. Esso è munito di un piccolo vano in cui è stato posizionata una cisterna di accumulo dell'acqua potabile. Trovano posto inoltre la caldaia a gas e l'unità esterna del condizionatore.

Scelta dei materiali e impianti

L'appartamento, che è stato recentemente restaurato, non presenta finiture di pregio. Le



pareti interne dell'abitazione sono state dipinte con la tecnica dello spatolato in tinta grigio iridescente. La camera da letto singola ha invece le pareti dipinte di rosa acceso. Ai pavimenti sono posate piastrelle quadrate in gres color bianco finto marmo con posa in diagonale. Per le sala da bagno sono state invece utilizzate piastrelle quadrate in materiale ceramico color azzurro e bianco posate a scacchiera e le pareti sono state rivestite fino a 1,5 m con piastrelle in gres chiaro rettangolari. Nella sala da bagno sono stati installati una vasca da bagno, un lavabo, un wc e un bidet. I sanitari usati sono di fattura classica, in ceramica bianca.

La pavimentazione del terrazzo è stata realizzata con piastrelle in gres rettangolari, finto cotto, e le pareti sono state decorate con mattoncini a vista fino all'altezza di 1 m circa e a contorno delle aperture che affacciano su di esso.

Le porte interne dell'appartamento sono in legno di gusto classico laccate di bianco. Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato color bianco con vetrocamera dotati di zanzariera e pannello oscurante che si apre verso l'interno.

APE

Durante il sopralluogo è stata accertata la presenza di una caldaia a pellet in funzione, marca Kalor, utilizzata per il riscaldamento dell'abitazione e di una caldaia a metano per la fornitura di acqua calda sanitaria e riscaldamento con termosifoni ed un condizionatore per il raffrescamento estivo. Tuttavia, gli occupanti non sono stati in grado di fornire il libretto di impianto e le schede di manutenzione degli impianti utilizzati necessari alla redazione dell'A.P.E. Inoltre si è appreso che non sono stati effettuati i controlli di manutenzione periodici di legge.

Pertanto non si è potuto procedere alla redazione dell'APE: è necessario incaricare un tecnico manutentore che esegua il controllo degli impianti utilizzati e provveda a redigere un nuovo libretto. Il certificato APE, in base al D.P.R. 74/2013, non può essere emesso in assenza di libretto e di rapporti di efficienza energetica degli impianti.

Bollette

Le bollette attualmente sono intestate al sig. [REDACTED].

Oneri condominiali

Non vi sono oneri condominiali.

REGOLARITÀ EDILIZIA E TRIBUTI

L'immobile è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie nel corso degli anni (in



allegato):

- CE n 96 del 05.06.2000 rilasciata per la ristrutturazione e adeguamento sismico di un fabbricato in Via Arco n. 6
- Attestato di avvenuto deposito della documentazione al Genio Civile di Foggia del 04.07.2000 prot. n. 13583
- Comunicazione di inizio lavori del 10.07.2000
- Dichiarazione di Ultimazioni Lavori del 13.06.2002

Non è stata aperta inoltre alcuna pratica successiva a nome del signor [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED].

Come specificato nella documentazione allegata il restauro è consistito nella “sostituzione del solaio di copertura del primo piano e conseguente riposizionamento di nuovo solaio a quota inferiore (ad h 2,7 m) con ricavo di sottotetto da destinare a pertinenza dell’unità abitativa del primo piano. Il tutto è realizzato nell’ambito della sagoma e del volume preesistente.”

La planimetria più recente agli atti risulta congruente con quanto rilevato in sede di sopralluogo e con la planimetria catastale depositata.

Tributi locali

Come comunicato dall’ufficio tributi del Comune di San Severo l’esecutato risulta in regola con il pagamento dei tributi.

CONFINI

Il mappale 403 fg 23 sub 10 confina, partendo da nord e in senso orario, rispettivamente con Il Vico dei Templari, Via di Templari, I Vico dei Templari e Via Monte Stilo.

Il mappale 403 fg 23 sub 9 confina, partendo da nord e in senso orario, rispettivamente con mappale 403 fg 23 sub 6, mappale 403 fg 23 sub 8 e Via Monte Stilo.

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 8260 R.G. e 6256 R.P. Del 15.04.2019

a favore: Vela Home S.r.l., OMISSIS;

a carico: [REDACTED] E [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili Tribunale di Foggia n 964 del 16.02.2019.

beni colpiti: **NCEU: Comune di SAN SEVERO (FG), Foglio 31, mapp. 729, sub. 5,**



del 2020.

L'abitazione è posizionata nel centro storico di San Severo. Il recente intervento di restauro e le buone condizioni rappresentano un punto di forza dell'immobile.

• **Stima del valore (V, €):**

Vu, valore unitario dell'immobile, €/ m^2 700,00

Q, quota venduta 1/1

Piano	Ambiente	Mq calpestabili	Mq commerciali	Coefficiente	Q (quota venduta)	Vu (€/mq)	€
p 2	camera 1	15,5	17,8	1	1	700	12.477,50
p 2	camera 2	10,5	12,1	1	1	700	8.452,50
p 2	bagno	4,8	5,5	1	1	700	3.864,00
p 2	disbrigo	2,4	2,8	1	1	700	1.932,00
p 2	zona giorno	28,46	32,7	1	1	700	22.910,30
p 2	terrazzo	9	10,4	25%	1	700	7.245,00
							56.881,30

Prezzo da porre a base d'asta

€56.900,00

diconsi **cinquantaseimila e novecento euro.**

Allegati:

1. Allegato Fotografico;
2. Visure catastali, estratti di mappa;
3. Copia titolo di provenienza;
4. Verbale di sopralluogo;
5. Certificato anagrafe
6. Documenti relativi ad APE e planimetria
7. Situazione debitoria tributi locali
8. Documenti Ufficio Tecnico
9. Specchietto riepilogativo

Si attesta, infine, di aver provveduto ad inviare copia del presente elaborato al creditore e al debitore.

Tanto per l'incarico ricevuto.



Dott.Agr Forte Valente

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

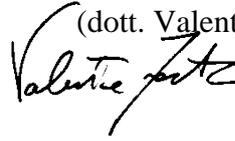
✉ fortevalente@hotmail.com – v.forte@epap.conafpec.it - ☎ +39 3933326928

c.f. FRTVNT79E11D643N – Partita I.V.A. 03422380711

Lucera, lì 10.05.2021

Il consulente tecnico

(dott. Valente Forte)



TRIBUNALE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. PALAGANO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 100/19

PROMOSSADA Vela Home S.r.l.
CONTRO D' [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]
PROCURATORE Avv. Federica Oronzo e Avv. Alberto Oronzo
C.T.U. Dott. Agr. Valente Forte

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

OGGETTO

Esecuzione Immobiliare n. 100/19 promossa da **Vela Home S.r.l.**, P. IVA 03678290267 (concessionaria dei crediti vantati dalla BNL S.P.A.), rappresentata e difesa dall'Avv. Federica Oronzo e Avv. Alberto Oronzo elettivamente domiciliati presso lo studio dell'Avv. Carucci Lucrezia con studio in Foggia in Via Genoveffa de Troia n. 2 (carucci.lucrezia@avvocatifoggia.legalmail.it)- contro [REDACTED] [REDACTED] nato a San Severo (FG) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a San Severo (FG) il [REDACTED] c.f. [REDACTED], entrambi residenti a San Severo in Via Arco n. 6.

Il sottoscritto FORTE VALENTE dott. Agronomo, CTU per la EI 100/2019, è stato informato in data 14.01.2022 dal nominato PD avv. Sarah Liguori che in data 25/11/2021 era stata emessa dall'Ill.mo Giudice una richiesta di chiarimenti in merito alla CTU redatta e regolarmente depositata. Il provvedimento veniva notificato al sottoscritto a mezzo pec solo in data 17/01/2022.

OSSERVAZIONI ALLA CTU

Con MEMORIA DIFENSIVA EX ART. 173 BIS, COMMA 4, DISP. ATT. CPC la parte



debitrice eccepisce che il CTU non ha dato piena risposta alla “verifica delle conformità edilizia e urbanistica del bene, nonché l’esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica”.

RISPOSTA

- Il bene oggetto di pignoramento risulta regolarmente realizzato in conformità alle prescrizioni della concessione edilizia del CE n 96 del 05.06.2000 rilasciata per la ristrutturazione e adeguamento sismico di un fabbricato in Via Arco n. 6

Come specificato nella documentazione allegata alla CTU il restauro è consistito nella “sostituzione del solaio di copertura del primo piano e conseguente riposizionamento di nuovo solaio a quota inferiore (ad h 2,7 m) con ricavo di sottotetto da destinare a pertinenza dell’unità abitativa del primo piano. Il tutto è realizzato nell’ambito della sagoma e del volume preesistente.”

La planimetria più recente agli atti risulta congruente con quanto rilevato in sede di sopralluogo e con la planimetria catastale depositata.

Come evidenziato il locale “sottotetto”, corrispondente al piano secondo, avrebbe dovuto essere destinato a pertinenza (sgombero) dell’unità abitativa la piano primo.

Detto locale risulta ad oggi accatastato come di seguito

NCEU del Comune di San Severo

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Classe	Rendita
31	729	5	A/3	3 vani	81 mq	2	255,65

Tale categoria catastale è stata attribuita a seguito di variazione del 06.09.2006 prot. n. FG0175316 per modifica identificativo e allineamento mappe n. 38954.2/2006 e variazione del 20.12.2002 prot. n. 32348 per rettifica del classamento proposto n. 67821.1/2002.

Si è passati pertanto dalla categoria C/2 (deposito-sgombero) alla categoria A/3 (abitazione) per rettifica di classamento da parte dell’Agenzia del Territorio (allegata visura storica)

Come tale (immobile della categoria A/3) è stato oggetto di trasferimento con atto di compravendita del Notaio Cassano Lorenzo del 16.03.2018 rep 172338/55029 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia ai NN 8153/6183 il 12.04.2018.



In tale atto si descrive il bene come di seguito:

- appartamento ad uso di civile abitazione posta in secondo piano, composta da due vani ed accessori e chiostrina a livello, confinante con vano scala, affaccio su Via Arco, e proprietà La Marca e pozzo luce su cui si apre con una finestra, salvo altri e migliori confini.

* censito in catasto al foglio 31 particella 729 subalterno 5

Via Arco n.6 piano 2 - ZC.1 Categoria A/3 di 2 cl. vani 3 RC.Euro 255,65.

Dalle ulteriori indagini effettuate presso i competenti uffici, risulta pertanto una difformità tra la destinazione d'uso concessa con CE e le risultanze catastali, nonché con la descrizione fattane in sede di trasferimento con atto notarile redatto dal notaio Cassano; Non risultano presentate richieste di certificazione di agibilità/abitabilità al termine dei lavori né tantomeno in epoche successive.

Tale certificazione può essere richiesta presentando presso l'ufficio preposto una SCA, Segnalazione Certificata di Agibilità, a firma di un tecnico abilitato, e l'ufficio la rilascerà in conformità alla CE n 96 del 05.06.2000 e non in conformità alle risultanze catastali.

Per tale adempimento di stima un costo di circa 1500 € oltre iva.

Tanto per l'incarico ricevuto.

Lucera, li 07.02.2022

Il consulente tecnico
(dott. Valente Forte)



TRIBUNALE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. PALAGANO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 100/19

PROMOSSADA Vela Home S.r.l.
CONTRO D' [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]
PROCURATORE Avv. Federica Oronzo e Avv. Alberto Oronzo
C.T.U. Dott. Agr. Valente Forte

Specchietto riepilogativo

OGGETTO

Esecuzione Immobiliare n. 100/19 promossa da **Vela Home S.r.l.**, P. IVA 03678290267 (concessionaria dei crediti vantati dalla BNL S.P.A.), rappresentata e difesa dall'Avv. Federica Oronzo e Avv. Alberto Oronzo elettivamente domiciliati presso lo studio dell'Avv. Carucci Lucrezia con studio in Foggia in Via Genoveffa de Troia n. 2 (carucci.lucrezia@avvocatifoggia.legalmail.it)- contro [REDACTED] [REDACTED] nato a San Severo (FG) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a San Severo (FG) il [REDACTED] c.f. [REDACTED], entrambi residenti a San Severo in Via Arco n. 6.

Specchietto riepilogativo DEI LOTTI

LOTTO 1	EI 100/19
TIPOLOGIA	Appartamento mansardato al secondo con terrazzo
DESCRIZIONE	Il lotto è costituito da un appartamento mansardato al secondo di una palazzina storica recentemente restaurata. L'appartamento, in buono stato di conservazione, è composto da una zona giorno, due camere da letto, un bagno e un terrazzo. Al vano scale si accede da Via Arco n. 6.
DIRITTO VENDUTO	1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ
UBICAZIONE	Appartamento mansardato al piano 2° di Via Arco n. 6 a San Severo, posto in



Dott. Agr Forte Valente

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ fortevalente@hotmail.com – v.forte@epap.conafpec.it - ☎ +39 3933326928

c.f. FRTVNT79E11D643N – Partita I.V.A. 03422380711

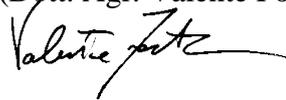
	<p>██████ ██████ e ██████ ██████.</p> <p>Come specificato nella documentazione allegata il restauro è consistito nella “sostituzione del solaio di copertura del primo piano e conseguente riposizionamento di nuovo solaio a quota inferiore (ad h 2,7 m) con ricavo di sottotetto da destinare a pertinenza dell’unità abitativa del primo piano. Il tutto è realizzato nell’ambito della sagoma e del volume preesistente.”</p>
CONFORMITÀ CATASTALE	La planimetria più recente agli atti risulta congruente con quanto rilevato in sede di sopralluogo e con la planimetria catastale depositata.
VALORE A BASE D’ASTA	56.900,00 €

Tanto per l’incarico ricevuto.

Lucera, li 10.05.2021

Il consulente tecnico

(Dott. Agr. Valente Forte)



Dott. Agr. Forte Valente
Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)
✉ fortevalente@hotmail.com – v.forte@epap.conafpec.it - ☎ +39 3933326928
c.f. FRTVNT79E11D643N – Partita I.V.A. 03422380711

TRIBUNALE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. PALAGANO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 100/19

PROMOSSADA ■■■ Home S.r.l.
CONTRO ■■■■ e ■■■■ ■■■■
PROCURATOR ■■■ Avv. Federica Oronzo e Avv. Alberto Oronzo
■■■■ Dott. Agr. Valente Forte

Allegato 1



Dott. Agr. Forte Valente
Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)
✉ fortevalente@hotmail.com – v.forte@epap.conafpec.it - ☎ +39 3933326928
c.f. FRTVNT79E11D643N – Partita I.V.A. 03422380711



Immagine incrociata ortofoto/catasto



Vista dell'accesso al civico Via Arco 6

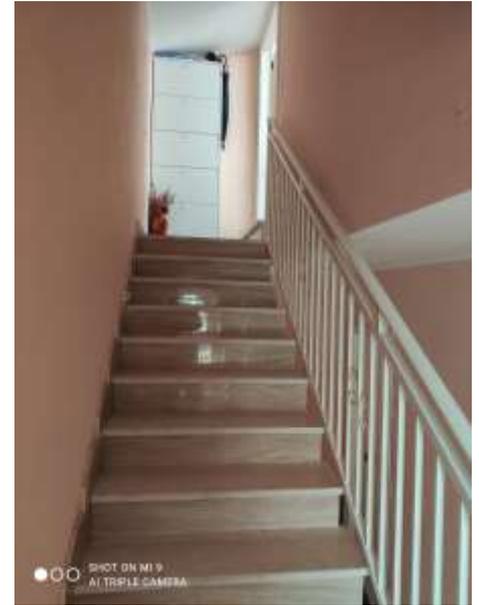
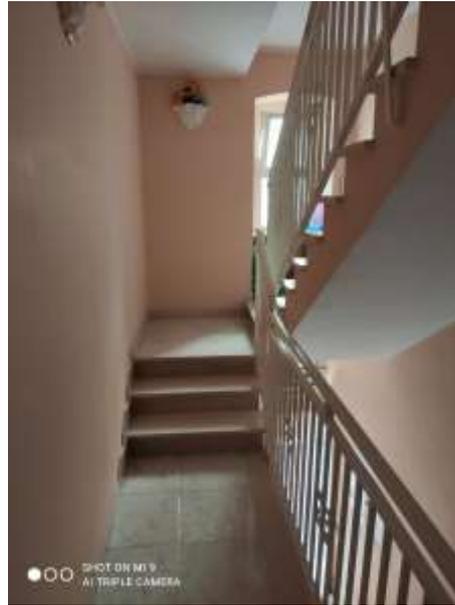


Dott. Agr Forte Valente

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ fortevalente@hotmail.com – v.forte@epap.conafpec.it - ☎ +39 3933326928

c.f. FRTVNT79E11D643N – Partita I.V.A. 03422380711



Vano scale



Accesso alla zona giorno



Dott.Agr Forte Valente

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ fortevalente@hotmail.com – v.forte@epap.conafpec.it - ☎ +39 3933326928

c.f. FRTVNT79E11D643N – Partita I.V.A. 03422380711



Vista della cucina



Vista della cucina



Dott. Agr Forte Valente

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ fortevalente@hotmail.com – v.forte@epap.conafpec.it - ☎ +39 3933326928

c.f. FRTVNT79E11D643N – Partita I.V.A. 03422380711



Sala da bagno



Camera da letto singola

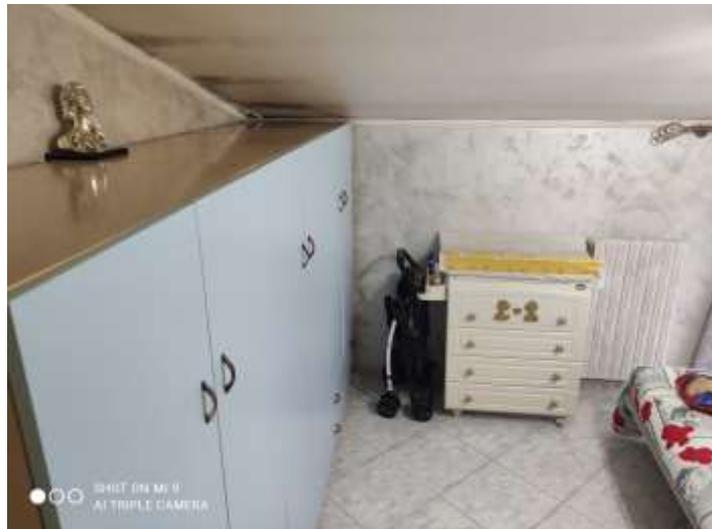
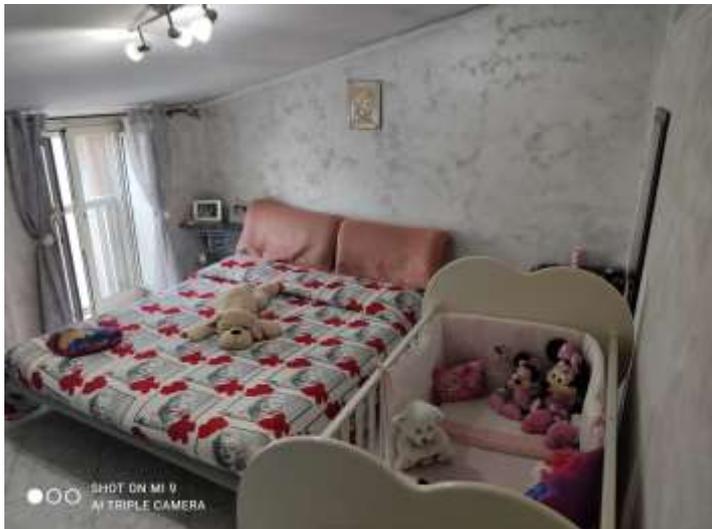


Dott. Agr Forte Valente

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ fortevalente@hotmail.com – v.forte@epap.conafpec.it - ☎ +39 3933326928

c.f. FRTVNT79E11D643N – Partita I.V.A. 03422380711



Camera da letto matrimoniale



Vista dell'ingresso alla zona giorno dalla cucina



Dott. Agr. Forte Valente

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ fortevalente@hotmail.com – v.forte@epap.conafpec.it - ☎ +39 3933326928

c.f. FRTVNT79E11D643N – Partita I.V.A. 03422380711



Particolare del terrazzo (chiosstrina)



Particolare del terrazzo

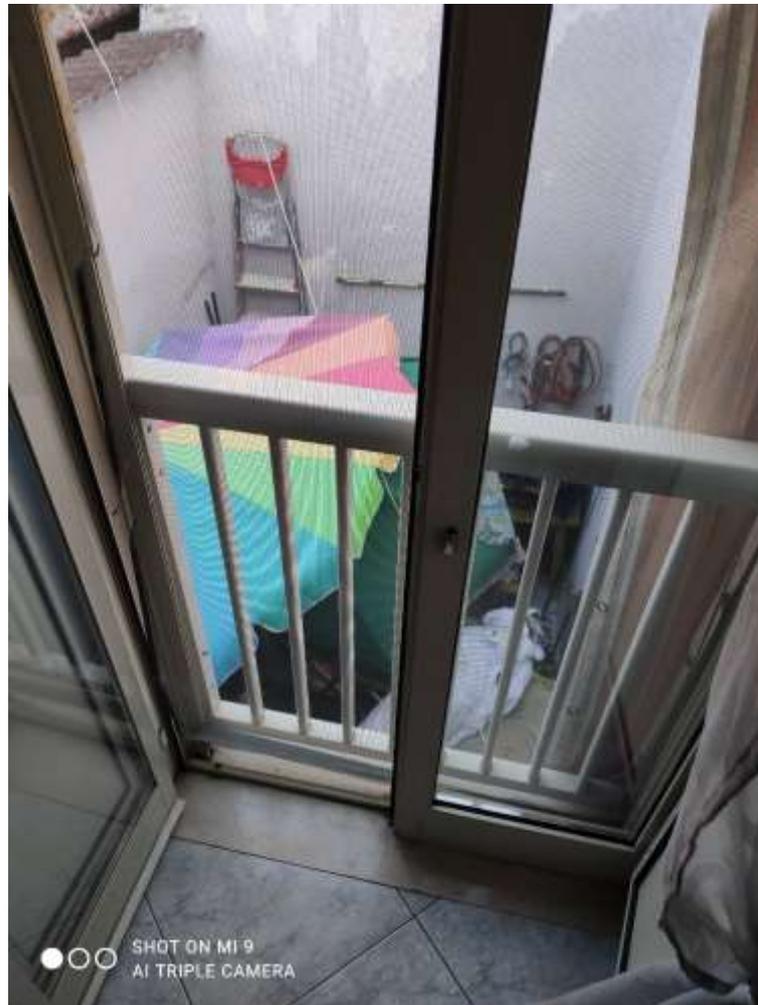


Dott.Agr Forte Valente

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ fortevalente@hotmail.com – v.forte@epap.conafpec.it - ☎ +39 3933326928

c.f. FRTVNT79E11D643N – Partita I.V.A. 03422380711



Vista sullo scoperto del piano terra dalla camera matrimoniale



N=100

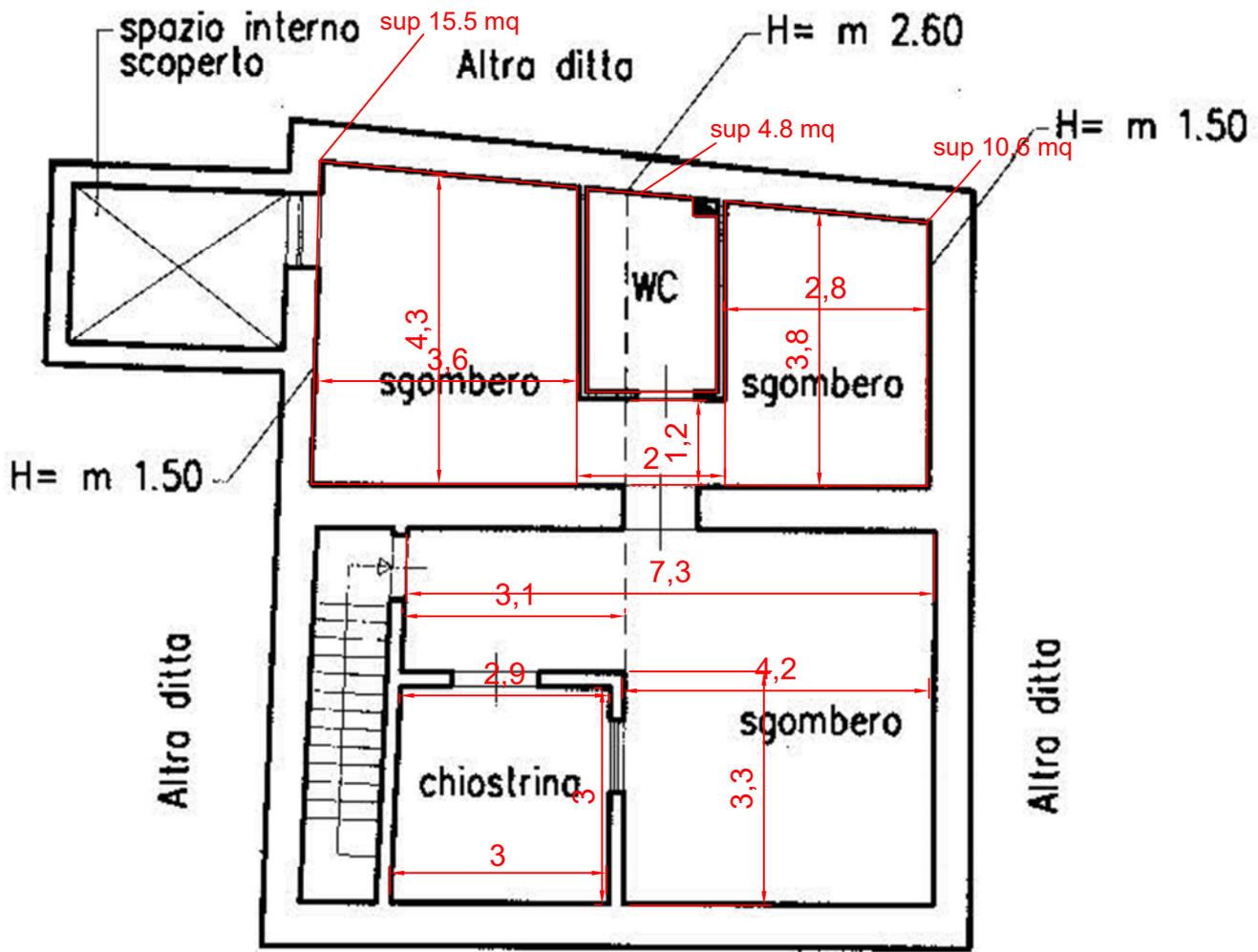
Firmato Da: FORTE VALENTE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 15ce9

E=-300

I Particella: 729



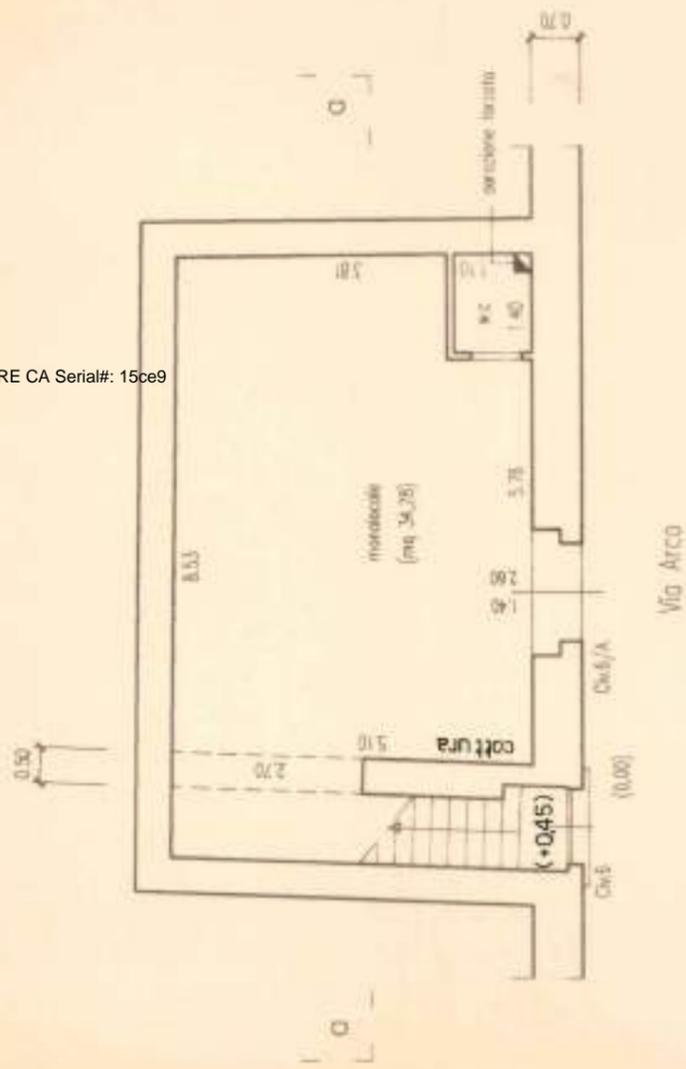
PIANTA SECONDO PIANO (Hm= m 2.05)



VIA ARCO

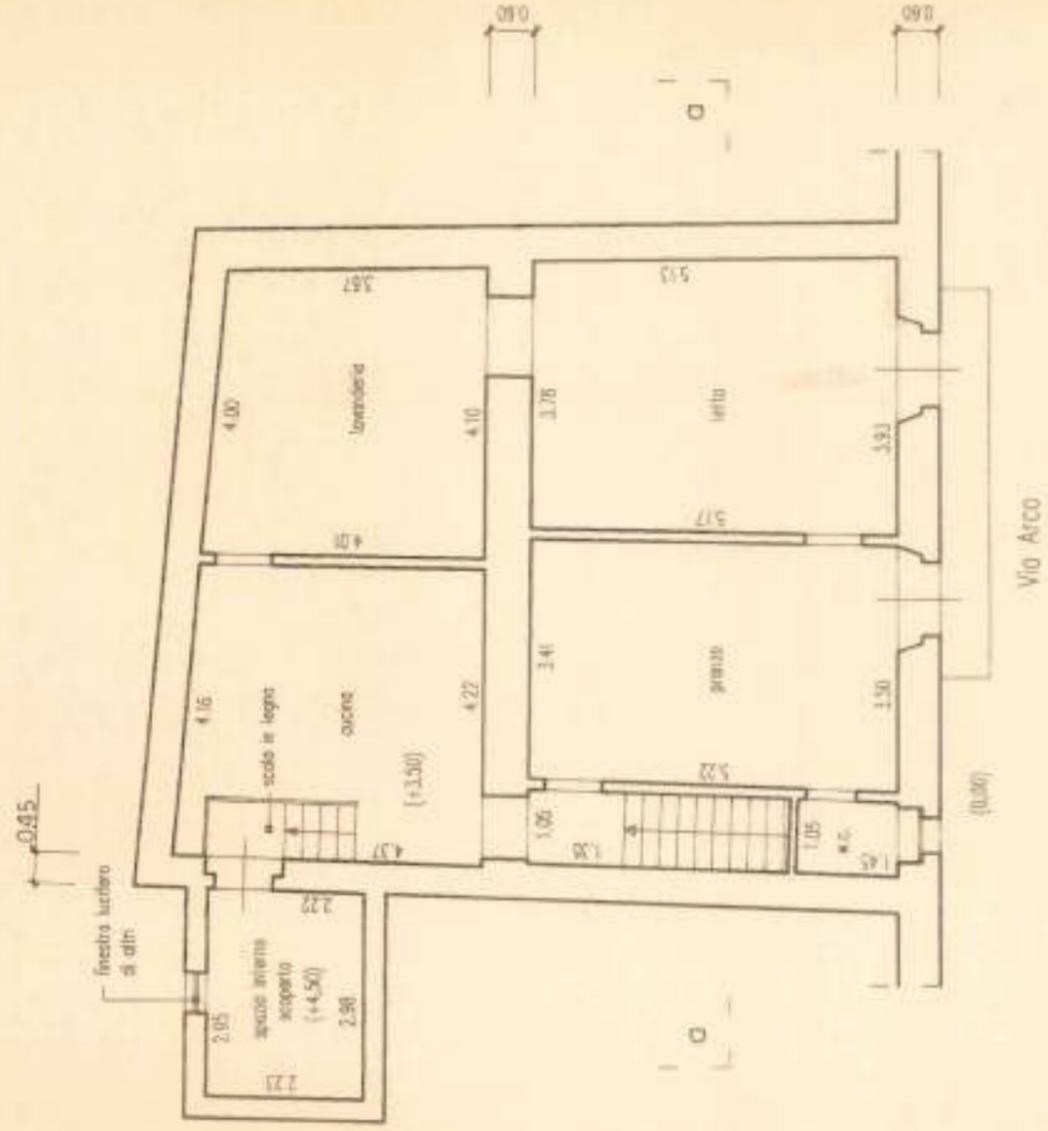
PIANTA PIANO TERRA scala 1:100

(stato attuale)



PIANTA PIANO PRIMO scala 1:100

(stato attuale)

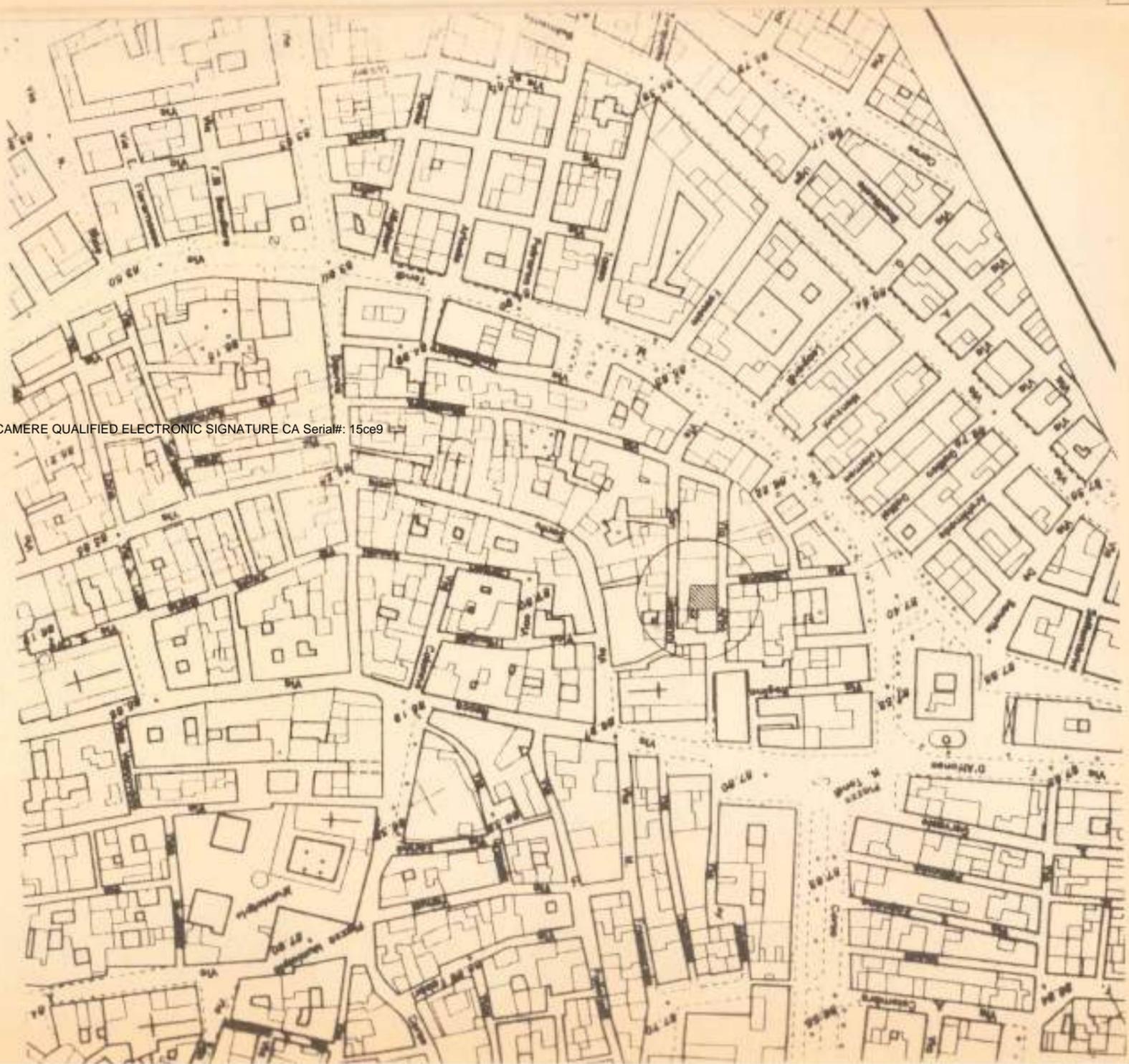


Stralcio rilievo aerofotogrammetrico Scala 1:2000

Zona Z1 al P.d.C.O. settore n. 11

(via Arco)

Firmato Da: FORTE VALENTE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 15ce9

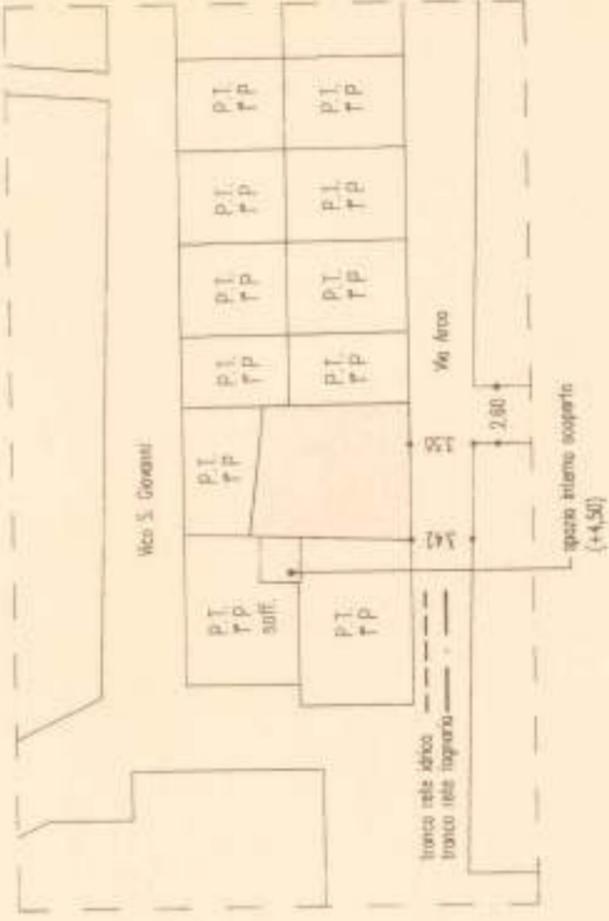


STRALCIO CATASTALE scala 1:1000

N.C.E.U.
Foglio 31/C
p.lla 1160

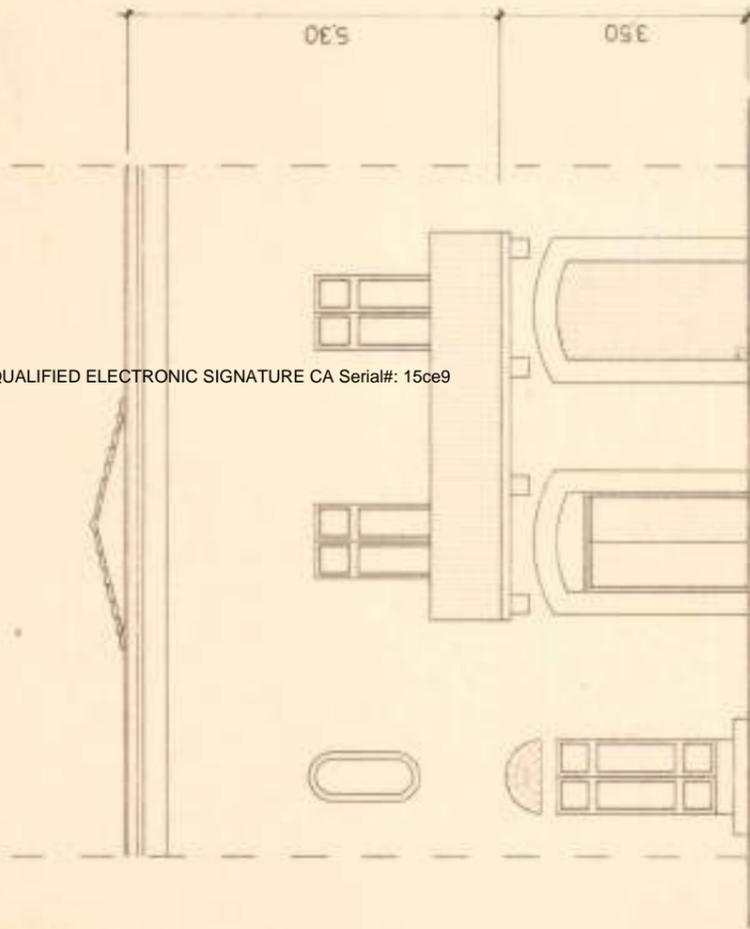


PLANIMETRIA scala 1:500



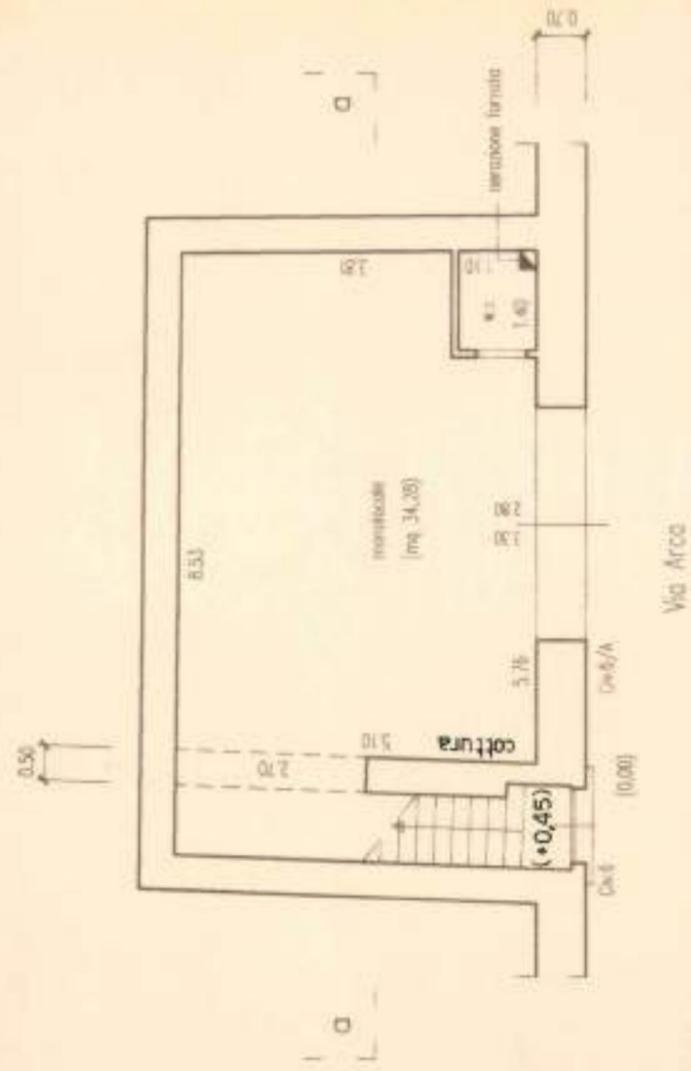
PROSPETTO (Via Arco) scala 1:100

(stato attuale)



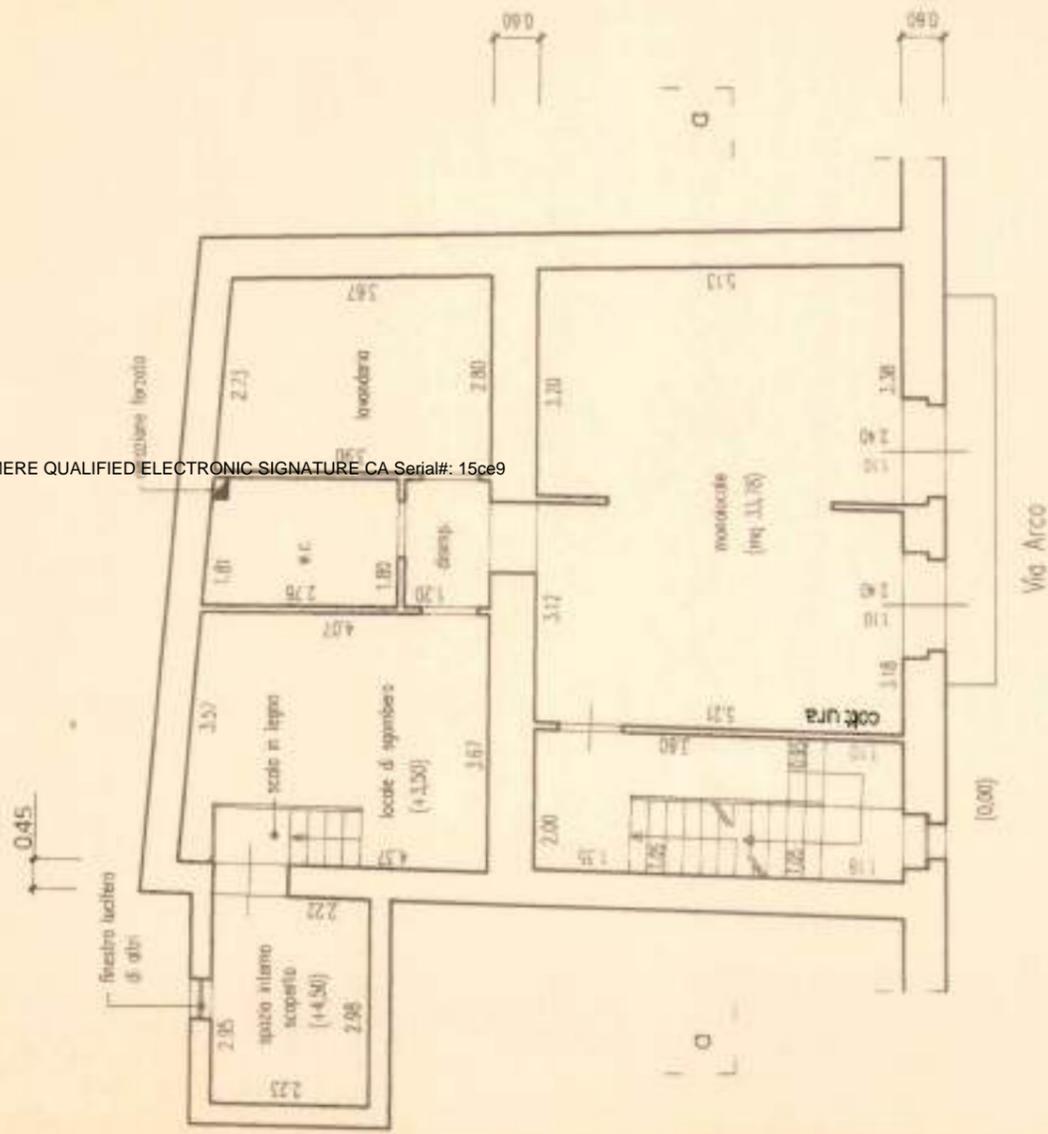
PIANTA PIANO TERRA scala 1:100

(progetto)



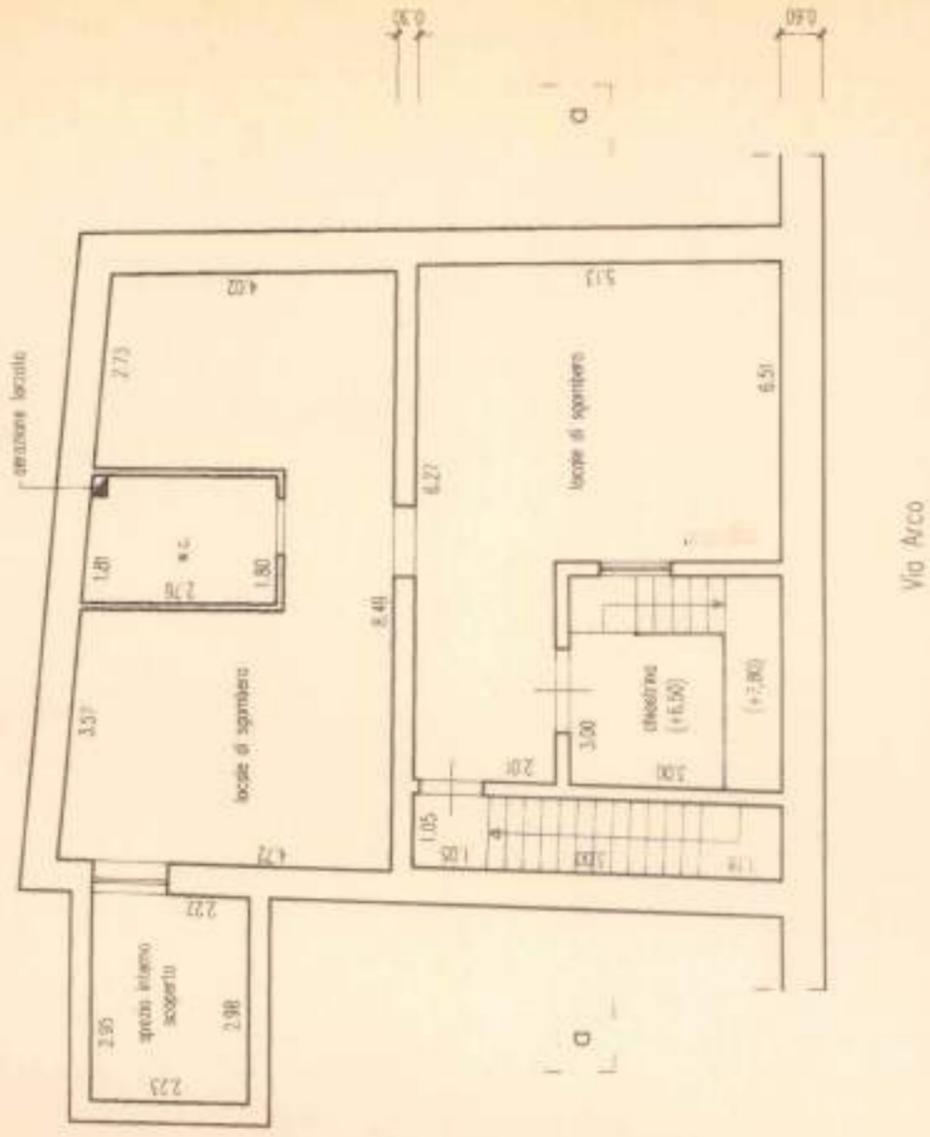
PIANTA PIANO PRIMO scala 1:100

(progetto)



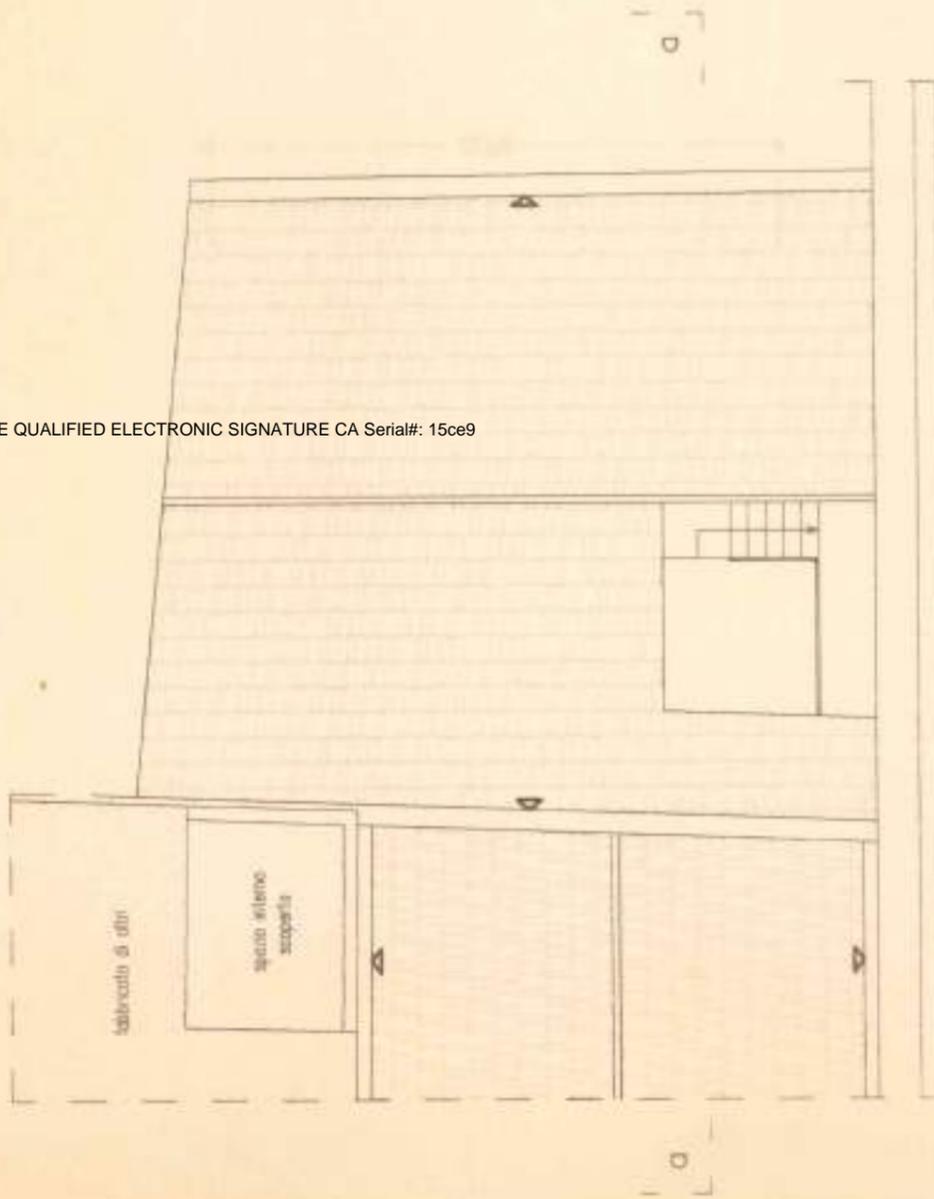
PIANTA PIANO SECONDO scala 1:100

(progetto)



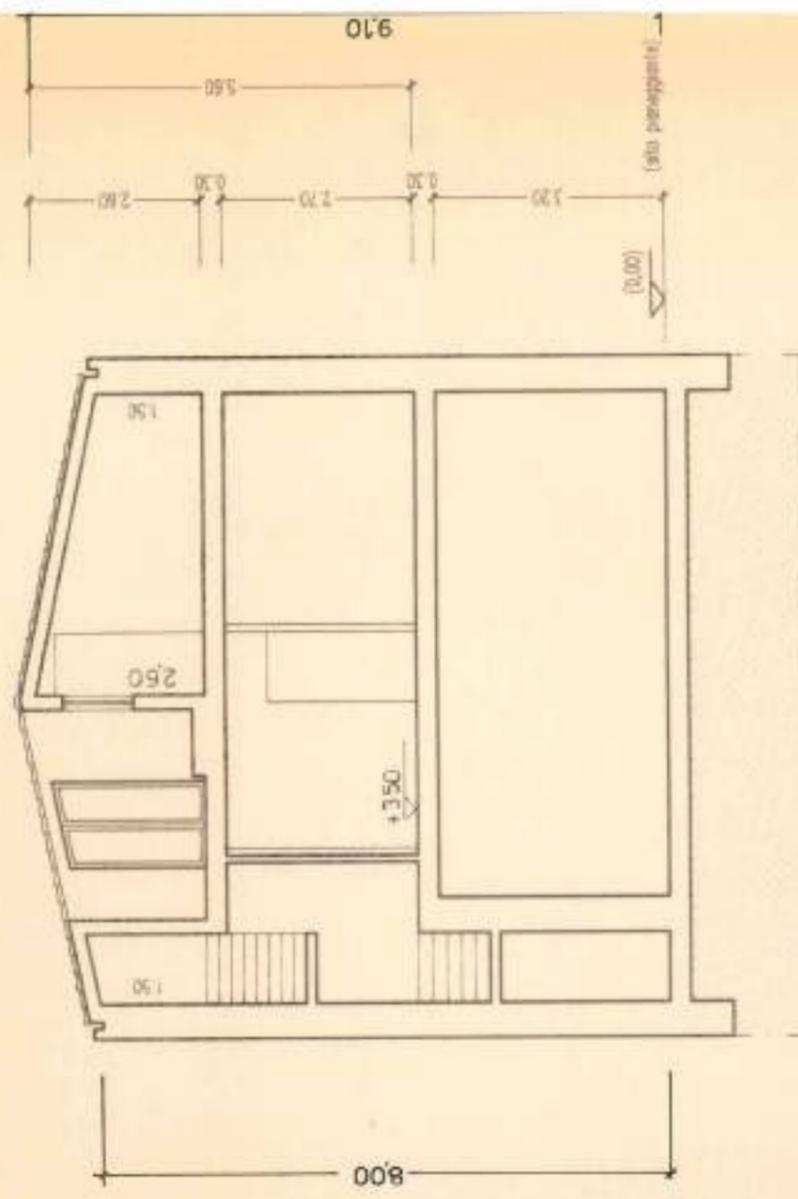
PIANTA COPERTURA scala 1:100

(progetto)



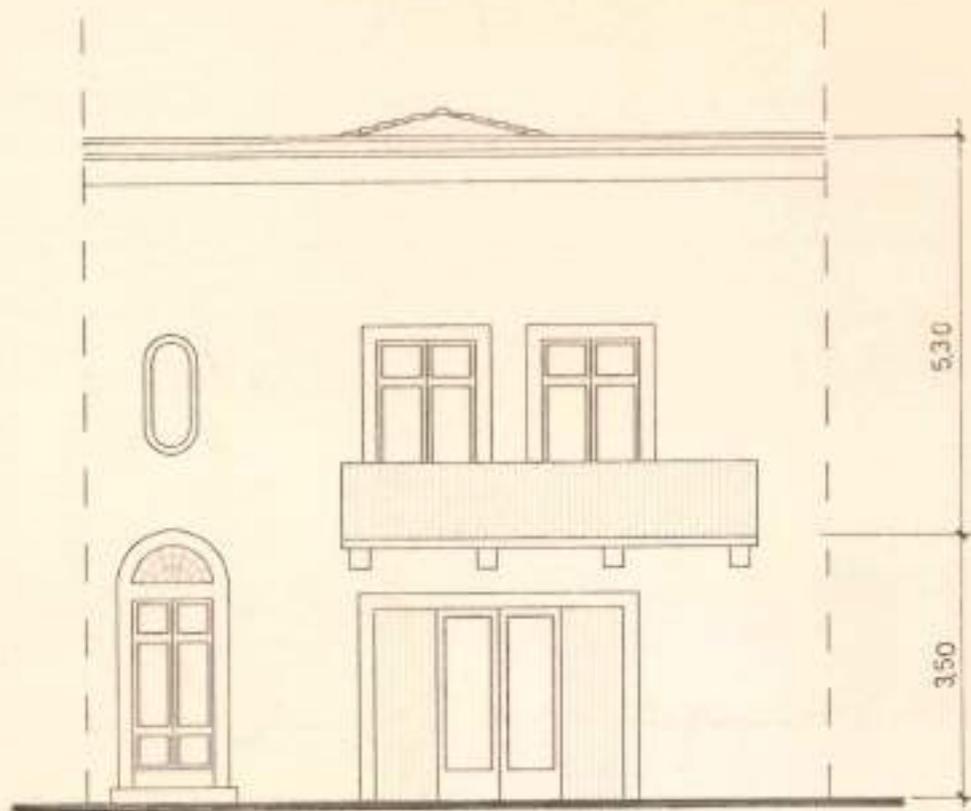
SEZIONE a-a (profilo dell'area di sedime) scala 1:100

(progetto)



PROSPETTO (Via Arco) scala 1:100

(progetto)





CITTA' DI SAN SEVERO
PROVINCIA DI FOGGIA

AREA URBANISTICA E ATTIVITA' PRODUTTIVE

S. C. I. A.

SCHEDA CONTROLLO DI RICEVIBILITA' PREVENTIVO

Teso ad accertare che i procedimenti SCIA siano completi della documentazione prevista dagli art. 22,23 e 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. e il.

- 1) Segnalazione Certificata di Inizio Attività secondo modello unico regionale; *SI*
- 2) Attestazione di pagamento dei diritti di segreteria e istruttori; *SI € 75.00*
- 3) Attestazione di pagamento degli oneri di urbanizzazione se dovuti; *NO*
- 4) Documento attestante la titolarità dell'immobile oggetto della SCIA, ovvero titolo equipollente; *SI*
- 5) Documentazione catastale; *SI*
- 6) Relazione tecnica di asseverazione secondo modello unico regionale; *SI*
- 7) Dimostrazione della liceità/conformità della preesistenza oggetto di SCIA; *SI*
- 8) Asseverazione della conformità edilizio-urbanistica dell'intervento proposto ai sensi del comma 1 dell'art. 22 e al comma 1 dell'art. 23 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. e il.; *SI*
- 9) Elaborati grafici di stato e progetto; *SI*
- 10) DURC impresa; *DA INSERIRE*
- 11) Autorizzazioni, nulla-osta necessari per l'esecuzione di interventi (autorizzazione paesaggistica, autorizzazione sismica, etc. *DA INSERIRE PRIMA DI INIZIO LAVORI*

SCIA da presentarsi a nome di _____

INDIRIZZO dell'immobile via/pi _____

DATA (accesso ufficio per pre-ist _____

NOMINATIVO (proprietario/tecn _____

Si attesta, la coerenza documentale della ~~SCIA/SCIA~~ in alternativa al PdC/SCIA in sanatoria, che sarà trasmessa tramite portale SUE.

La copia cartacea visionata rimarrà agli atti di questo Sportello unitamente a copia della presente attestazione.



Il tecnico accertatore Area V



CITTA' DI SAN SEVERO
PROVINCIA DI FOGGIA

AREA URBANISTICA E ATTIVITA' PRODUTTIVE

S. C. I. A.

SCHEDA CONTROLLO DI RICEVIBILITA' PREVENTIVO

Teso ad accertare che i procedimenti SCIA siano completi della documentazione prevista dagli art. 22,23 e 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. e il.

- 1) Segnalazione Certificata di Inizio Attività secondo modello unico regionale; *SI*
- 2) Attestazione di pagamento dei diritti di segreteria e istruttori; *SI € 75,00*
- 3) Attestazione di pagamento degli oneri di urbanizzazione se dovuti; *NO*
- 4) Documento attestante la titolarità dell'immobile oggetto della SCIA, ovvero titolo equipollente; *SI*
- 5) Documentazione catastale; *SI*
- 6) Relazione tecnica di asseverazione secondo modello unico regionale; *SI*
- 7) Dimostrazione della liceità/conformità della preesistenza oggetto di SCIA; *SI*
- 8) Asseverazione della conformità edilizio-urbanistica dell'intervento proposto ai sensi del comma I dell'art. 22 e al comma I dell'art. 23 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. e ii.; *SI*
- 9) Elaborati grafici di stato e progetto; *SI*
- 10) DURC impresa; *DA INSERIRE*
- 11) Autorizzazioni, nulla-osta necessari per l'esecuzione di interventi (autorizzazione paesaggistica, autorizzazione sismica, etc. *DA INSERIRE PRIMA DI INIZIO LAVORI*)

SCIA da presentarsi a nome di _____

INDIRIZZO dell'immobile via/pi _____

DATA (accesso ufficio per pre-ist _____

NOMINATIVO (proprietario/tecn _____

Si attesta, la coerenza documentale della ~~SCIA/SCIA~~ in alternativa al PdC/~~SCIA~~ in sanatoria, che sarà trasmessa tramite portale SUE.

La copia cartacea visionata rimarrà agli atti di questo Sportello unitamente a copia della presente attestazione.



Il tecnico accertatore Area V