

STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA

Arch. Lepore Francesco Paolo

Via Amicangelo Ricci 120/a 71121 Foggia

pec. francescop.lepore@archiworldpec.it – francescolepore2@gmail.com - cell 3454494848

OGGETTO:

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Sezione Espropriazioni Immobiliari

G.E: Dott.ssa Valentina Patti

OGGETTO:

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.ES. 328/2023

Contro

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

L'ESPERTO

Lepore Francesco Paolo

Architetto

TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G.Es.: Dott.ssa Valentina Patti

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'architetto Lepore Francesco Paolo nella procedura esecutiva R.G. 328/2023 promossa da

[REDACTED]
[REDACTED] rappresentata e difesa da avv. Trincheri Raniero Via dei monti Parioli, 46 Roma giusta procura allegata in atti, (TRNRNR62L13H501Y),

contro

[REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Premessa

In data 09/12/2024 il Giudice delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Foggia dott.ssa Patti Valentina nominava il sottoscritto architetto Lepore Francesco Paolo, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Foggia al n. 488, quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. Att.c.p.c. nella procedura in epigrafe, che in data 05/02/2025, il sottoscritto accettava l'incarico e si procedeva al giuramento di rito. Ill.mo Giudice concedeva al sottoscritto giorni 90 per il deposito telematico dell'elaborato peritale e la proposizione dei quesiti.

Dopo aver effettuato un attento esame della documentazione presente nel fascicolo, e dopo averne verificato la sua completezza, il sottoscritto ha compiuto le seguenti operazioni peritali:

- Che in data 20/02/2025-27/02/2025 a seguito accordo tra il sottoscritto CTU e il Custode avv. Pierpaolo Magistro, si sono effettuati i sopralluoghi presso gli immobile oggetto della presente E.I., effettuando rilievi fotografici ed annotando dati utili per il buon espletamento dell'incarico;
- Presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi Catastali) visura storica e visura catastale dell' immobile oggetto di procedura esecutiva;
- Presso lo sportello telematico della Provincia di Foggia, sono state acquisite per via telematica ortofoto sovrapposte alle particelle catastali a conferma della esatta individuazione delle particelle catastali relative all'immobile pignorato;
- Presso L'agenzia delle entrate per verifica dell'esistenza di tutti gli atti di locazione intestati agli esecutati;
- Accesso alla conservatoria dei registri immobiliari per effettuare l'ispezione ipotecaria;
- Comune di Foggia anagrafe ha ottenuto l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio e di residenza;
- Comune di Manfredonia Ufficio Tecnico accesso per verificare permessi e concessioni edilizie;
- Ha eseguito durante tutto il periodo assegnatogli, indagini sulla commerciabilità del bene allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato allo stato attuale;

A seguito di quanto sopra, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti del fascicolo, analizzati i dati e i documenti, il sottoscritto ha redatto la propria relazione di consulenza tecnica.

Risposta ai quesiti di cui al verbale di comparizione dell'esperto:

QUESITO N.1

Proceda l'esperto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificato 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.

Dalla certificazione catastale (VISURA SORICA DELL'IMMOBILE), e dagli atti trascrizioni pro e contro per gli immobili:

1)- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

2)- FG. 109, P.LLA 685, SUB 40 ABITAZIONE SITA IN AGRO DI MANFREDONIA LOTTIZZAZIONE IPPOCAMPO, P. 1, VANI 4, CAT. A/3, RENDITA €. 159,07 SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 66 MQ, 60 MQ ESCLUSE AREE SCOPERTE (E TERRAZZINO SOVRASTANTE PERTINENZIALE); "CONDOMINIO AMBROSINO LOTTO 5B", , PIANO PRIMO, INTERNO 40, VIA LIBECCIO;

3)- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

8)- FG. 109, P.LLA 1208: TERRENO SITO IN AGRO DI MANFREDONIA
LOTTIZZAZIONE IPPOCAMPO DI MQ 6.073, PASCOLO 3, HA 00.60.73;

9)- [REDACTED]
[REDACTED]

QUESITO N.1 bis

*Proceda l'esperto alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati
nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in*

atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare 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.

Sulla base della documentazione già in atti e dalle indagini presso L'Ufficio catastale dell'Agenzia del Territorio di Foggia , risulta che le unità immobiliari pignorate sono ubicate a IPPOCAMPO, distinte come segue:

1)- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

2)- FG. 109, P.LLA 685, SUB 40 ABITAZIONE, P. 1, VANI 4, CAT. A/3, RENDITA €. 159,07 SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 66 MQ, 60 MQ ESCLUSE AREE SCOPERTE (E TERRAZZINO SOVRASTANTE PERTINENZIALE); "CONDOMINIO AMBROSINO LOTTO 5B", , PIANO PRIMO, INTERNO 40, VIA LIBECCIO;

PROPRIETA': [REDACTED]
[REDACTED] per 1000/1000. (All.4).

PROVENIENZA: concessione edilizia n. 43 del 28/02/1979.

3)- [REDACTED]
[REDACTED]

████████████████████

██████████

© 2006 The Authors

[REDACTED]

8)- FG. 109, P.LLA 1208: TERRENO DI MQ 6.073, PASCOLO 3, HA 00.60.73;

Reddito Dominicale €. 7,84 e reddito agrario €. 4,70.

Trattasi di terreno pascolo delimitato per due lati da una recinzione a confine con l'area parcheggio dei prospicienti stabili residenziali e per altri due lati da una fila di alberi. È attraversata da alcuni vialetti e viene utilizzata per raggiungere la spiaggia

ed i lidi balneari. (All. 11)-(All.17)-(All.29).

9)-

[REDACTED]

In base ai titoli riscontrati presso la Agenzia del Territorio di Foggia in atti tra la fine degli anni '70 e gli anni '80 per i quali non sarebbe stata eseguita la voltura catastale, gli immobili di cui ai numeri 3-4-5-9-10 non sono di proprietà [REDACTED] come sopra descritto.

Pertanto, per quanto descritto, residuano in proprietà del debitore esecutato gli immobili:

1)-

2)- FG. 109, P.LLA 685, SUB 4;

6)-

7)-

8)- FG. 109, P.LLA 1208.

Hanno commerciabilità per quanto sopra descritto, solo gli immobili di cui ai punti 1, 2 e 8.

QUESITO N.1 ter

Proceda l'esperto alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

Risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento. (All.4)

QUESITO N.1 quater

Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E. in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali.

Per quanto verificabile ad oggi risulta esserci come da ispezione ipotecaria allegata, sugli immobili in parola, la trascrizione di cui l'esecuzione immobiliare Tribunale di Foggia E.I 328 del 2023,

e quant'altro riportato nell'ispezione ipotecaria allegata. (All.14).

QUESITO N.1 quinquies

Proceda l'esperto alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a

marginale dello stesso e la data della relativa annotazione.

Regime patrimoniale del debitore:

[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] si sono uniti in matrimonio in data 04/08/1962 in Pompei

(Na) in comunione legale. Successivamente, i coniugi con atto n. 26974 di rep. In data 02/07/1981 a rogito del notaio Luigi Coppola hanno stipulato una costituzione di fondo patrimoniale ai sensi degli artt. 167 del Codice Civile.

Questo è quanto risulta dall'estratto del registro degli atti di matrimonio del Comune di Pompei (Na) Ufficio Stato Civile del Comune di Pompei al n. 1013 P. 2 S. A anno 1062.

Il certificato estratto dai registri degli atti di matrimonio ottenuto in data 09/04/2025. (All.15)

QUESITO N.2

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

In definitiva, i beni oggetto di procedura esecutiva consistono in:

1)- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

2)- FG. 109, P.LLA 685, SUB 40 ABITAZIONE, P. 1, VANI 4, CAT. A/3,
RENDITA €. 159,07 SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 66 MQ, 60 MQ ESCLUSE
AREE SCOPERTE (E TERRAZZINO SOVRASTANTE PERTINENZIALE);
"CONDOMINIO AMBROSINO LOTTO 5B", PIANO PRIMO, INTERNO 40, VIA
LIBECCIO;

PROPRIETA': [REDACTED]
[REDACTED] per 1000/1000. (All.4).

PROVENIENZA: concessione edilizia n. 43 del 28/02/1979.

L'immobile consiste in un appartamento situato al piano primo, si accede percorrendo una scala che porta al piano di riferimento. L'appartamento consiste in ingresso soggiorno con balcone che affaccia su via Libeccio, bagno, disimpegno adiacente al soggiorno, con cucinino, cameretta e camera da letto. Dal

balcone, tramite una scala a chiocciola in ferro, si accede al soprastante terrazzo pertinenziale a copertura dell'appartamento e del balcone. L'immobile ha un utilizzo prettamente estivo, la finitura è di tipo economico e popolare in riferimento a pavimentazione e rivestimenti si presenta in uno stato di abbandono, pavimento divelto in alcune sue parti e infiltrazioni di acqua dal tetto come si evince dal rilievo fotografico allegato. (All.3).

Confina nella parte anteriore con Via Libeccio, lateralmente con vano scala che porta al primo piano , e dall'altro lato con la proprietà di cui al fgl. 109 p.lla 685 sub 41. (All.30)

8)- FG. 109, P.LLA 1208: TERRENO DI MQ 6.073, PASCOLO 3, HA 00.60.73; Reddito Dominicale €. 7,84 e reddito agrario €. 4,70.

Trattasi di terreno pascolo delimitato per due lati da una recinzione a confine con l'area parcheggio dei prospicienti stabili residenziali e per altri due lati da una fila di alberi. È attraversata da alcuni vialetti in cemento e viene utilizzata per raggiungere la spiaggia ed i lidi balneari (All.16).

Confina con strada di lottizzazione, sul lato lungo verso il mare con la p.lla 1623 sul lato corto con la p.lla 403. (All.30)

QUESITO N.2 bis

Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e le foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene.

Gli immobile sono stati localizzati attraverso lo sportello unico della Provincia di Foggia sovrapponendo l'ortofoto con le mappe catastali, quindi individuato sia dall'ortofoto che dalla planimetria catastale e foglio di mappa. (All.17).

QUESITO N.3

Proceda l'esperto alla analitica descrizione dei beni mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi, in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne e 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.

Gli immobili sono descritti al punto 2, si è proceduto ai rilievi degli immobili appartamenti:

1)- [REDACTED]

2)- FG. 109, P.LLA 685, SUB 40.

Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, **Vi è corrispondenza tra il catastale e il rilevato.** Come si può verificare confrontando gli allegati (All.2–All.3–All.4–All.18–All.19).

E terreni:

8)- FG. 109, P.LLA 1208: Vi è corrispondenza catastale.

QUESITO N.4

Proceda l'esperto alla stima dei beni in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo delle superfici dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamen-

te 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 ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, si è proceduto sulla comparazione prendendo come riferimento i dati ricavati dalle indagini esperite in loco, dalle agenzie del settore immobiliare, dalle quotazioni di mercato per compravendite di immobili con simili caratteristiche. Il criterio di base adottato consiste nella ricerca di un valore di stima "a corpo" che determini nel complesso il valore di mercato.

Il sottoscritto, pertanto, considerata la posizione, le superfici, in base alle indicazioni di cui l'allegato 2 del manuale banca dati dell'OMI (Dalla Banca delle quotazioni immobiliari OMI risulta che la tipologia in parola ha un valore per civili abitazioni che va da un min. di 650.00 €/mq a un max di 900,00 €/mq. (All. 22)

Considerando, inoltre, l'andamento del mercato immobiliare nella zona di riferimento, presenta delle riduzioni rispetto ai dato OMI per via del degrado generale in particolare per il sub. 40, detraendo eventuali quote di per regolarizzazioni, si determina il prezzo base come segue:

[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

Sup. lorda coperta	56 mq
Sup. lorda scoperta verande/giardino/tettoia	16mq
Sup. lorda terrazza/tetto calpestabile	56mq
Coeff omog. aree aperte balconi	0,50
Coeff omog. aree aperte terrazza	0,20
Sup commerciale	75,20 mq
Prezzo al mq	€. 500
Valore risultante	€.37.600,00

LOTTO DI VENDITA 3 (foglio 109 part. 1208 terreno pascolo)



**PREZZO BASE DI €12.146,50 dico (dodicimilacentoquarantaseieuroecin-
quanta).**

QUESITO N.4 bis

*Proceda l'esperto alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in
accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del manuale della Banca dati dell'OMI,
esplicitando o coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al
calcolo della complessiva superficie vendibile.*

Si rimanda al punto precedente.

QUESITO N.5

*Proceda l'esperto alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della
comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà
indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della mag-
gior difficoltà di vendita dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia
venduta da sola.*

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva di cui al punto 1, 2 e 8 sono di pro-
prietà dell'esecutato, come riportato precedentemente, pertanto si conferma il
valore del bene di cui al precedente quesito n. 4.

QUESITO N.6

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

Si individuano come di seguito riportato tre lotti di vendita così costituito:

LOTTO DI VENDITA 2 (foglio 109 part. 685 sub. 40 cat. A/3)

€37.600,00

LOTTO DI VENDITA 3 (foglio 109 part. 1208 terreno pascolo)

€.12.146,50.

QUESITO N.7

Proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni.

Le utenze dell'appartamento [REDACTED] sono intestate ai coniugi [REDACTED]
[REDACTED] che occupano l'immobile al momento del sopralluogo effettuato;

Le utenze dell'appartamento 109-685-40 risultano non attive al momento del sopralluogo. L'appartamento è libero e risultava aperto ed incustodito.

Come da certificazione dell'agenzia delle entrate prot. 53377 del 20/03/2025, non risultano contratti di locazione intestati all'esecutato relativi agli appartamenti [REDACTED]

[REDACTED] e flg. 109 p.la 685 sub 40 (All.21).

QUESITO N.8

Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere

storico – artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, 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.

Per l'immobile pignorato, per quanto riscontrabile, non risulta avere vincoli.

QUESITO N.9

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

Per quanto verificabile ad oggi risulta esserci come da ispezione ipotecaria allegata, sugli immobili di cui le trascrizioni esecuzione immobiliare Tribunale di Foggia E.I

328 del 2023, [REDACTED]
[REDACTED] e quant'altro riportato nell'ispezione ipotecaria allegata. (All.14).

QUESITO N.10

Proceda l'esperto 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 certificati di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq. Anche se pertinenza di fabbricati.

Per gli immobili pignorati n. 1 e 2, da accertamenti fatti presso l'ufficio tecnico del Comune di Manfredonia, risulta che la palazzina è stata realizzata con concessione

edilizia n. 43 del 28/02/1979 intestata ad [REDACTED]
[REDACTED] su richiesta dello stesso prot. N. 32829 del 25/10/1978 per due edifici per complessivi 80 mini appartamenti (lottizzazione Ippocampo). L'inizio lavori è del 23/04/1979 prot. 17450 del 10/05/1979 ed ultimati in data 19/02/1982

prot. 7583. (All.20).

QUESITO N.11

Proceda l'esperto alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali necessaria.

Il sottoscritto ha redatto gli APE Attestati di prestazione energetica per gli appartamenti **1) – [REDACTED] e 2) –** (foglio 109 part. 685 sub. 40 cat. A/3). (All.27)-(All.28).

QUESITO N.11 a

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.*

Gli immobili di cui l'esecuzione immobiliare in parola, risultano regolarmente accatastati. (All.4-All.11).

QUESITO N.11 b

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

- b) Verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni.*

L'immobile è regolarmente accatastato, e vi è conformità con quanto rilevato. (All. 4-All.18-All.19-All.11).

QUESITO N.11 c

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

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.

Per gli immobili pignorati n. 1 e 2, da accertamenti fatti presso l'ufficio tecnico del Comune di Manfredonia, risulta che la palazzina è stata realizzata con concessione edilizia n. 43 del 28/02/1979 intestata ad [REDACTED]

[REDACTED] su richiesta dello stesso prot. N. 32829 del 25/10/1978 per due edifici per complessivi 80 mini appartamenti (lottizzazione Ippocampo). L'inizio lavori è del 23/04/1979 prot. 17450 del 10/05/1979 ed ultimati in data 19/02/1982 prot. 7583. (All.20).

QUESITO N.11 d

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

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

Dalle verifiche effettuate, l'immobile rispetta le norme edilizie in vigore all'epoca della loro realizzazione.

QUESITO N.11 e

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

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.

Per quanto verificabile, non vi sono opere realizzate abusivamente.

QUESITO N.11 f

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

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 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 indivi-

duati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali.

L'immobile della presente procedura non appartiene alla categoria di edilizia convenzionata.

QUESITO N.12

Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione di 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.

Il quesito non riguarda l'immobile di cui la presente procedura.

LOTTO DI VENDITA 1 ([REDACTED])

SPECCHIO RIEPILOGATIVO 1

Tipologia dei beni	[REDACTED]
	[REDACTED]
Comune e località	[REDACTED]
Dati catastali	[REDACTED] - [REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED] - [REDACTED]
	[REDACTED]

Prezzo stimato	€.	
Prezzo a base d'asta	€.	
Proprietà		

LOTTO DI VENDITA 2 (foglio 109 part. 685 sub. 40 cat. A/3)

SPECCHIO RIEPILOGATIVO 2

Tipologia dei beni	Appartamento tipologia edilizia a schiera ad uso civile abitazione piano terra.
Comune e località	IPPOCAMPO Via Libeccio interno 15 piano terra
Dati catastali	<u>FG. 109, P.LLA 685, SUB 40</u> ABITAZIONE, P. 1, VANI 4, CAT. A/3, RENDITA €. 159,07 SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 66 MQ, 60 MQ ESCLUSE AREE SCOPERTE (E TERRAZZINO SOVRASTANTE PERTINENZIALE); "CONDOMINIO AMBROSINO LOTTO 5B", , PIANO PRIMO, INTERNO 40, VIA LIBECCIO;
Descrizione	L'immobile consiste in un appartamento situato al piano primo, si accede percorrendo una scala che porta al pia- no di riferimento. L'appartamento consiste in ingresso soggiorno con balcone che affaccia su via Libeccio, bagno, disimpegno adiacente al soggiorno, con cucini- no, cameretta e camera da letto. Dal balcone, trami-

	te una scala a chiocciola in ferro, si accede al soprastante terrazzo pertinenziale a copertura dell'appartamento e del balcone. L'immobile ha un utilizzo prettamente estivo, la finitura è di tipo economico e popolare in riferimento a pavimentazione e rivestimenti si presenta in uno stato di abbandono, pavimento divelto in alcune sue parti e infiltrazioni di acqua dal tetto come si evince dal rilievo fotografico allegato.
Conformità catastale	Dall'analisi della documentazione catastale, risulta essere conforme.
Conformità edilizia	L'appartamento è stato realizzato con concessione edilizia n. 43 del 28/02/1979 intestata ad [REDACTED] su richiesta dello stesso prot. N. 32829 del 25/10/1978 per due edifici per complessivi 80 mini appartamenti (lottizzazione Ippocampo). L'inizio lavori è del 23/04/1979 prot. 17450 del 10/05/1979 ed ultimati in data 19/02/1982 prot. 7583. (All.20). Dalle verifiche effettuate, l'immobile rispetta le norme edilizie in vigore all'epoca della sua realizzazione.
Provenienza	L'immobile proviene dalla Concessione Edilizia n. 43 del 1979 descritta al punto precedente.
Prezzo stimato	€.37.600,00
Prezzo a base d'asta	€.37.600,00 dico (trentasettemilaseicentoeuro).

Proprietà		
		) per
		1000/1000.

LOTTO DI VENDITA 3 (foglio 109 part. 1208 terreno pascolo)

SPECCHIO RIEPILOGATIVO 3

Tipologia dei beni	Terreno "pascolo"
Comune e località	IPPOCAMPO
Dati catastali	<u>FGL. 109, P.LLA 1208</u> TERRENO DI MQ 6.073, PASCOLO 3, HA 00.60.73; Reddito Dominicale €. 7,84 e reddito agrario €. 4,70.
Descrizione	Terreno pascolo delimitato per due lati da una recinzione a confine con l'area parcheggio dei prospicienti stabili residenziali e per altri due lati da una fila di alberi. È attraversata da alcuni vialetti in cemento e viene utilizzata per raggiungere la spiaggia ed i lidi balneari
Conformità catastale	Dall'analisi della documentazione catastale, risulta essere conforme .
Prezzo stimato	€.12.146,50
Prezzo a base d'asta	€.12.146,50 dico (dodicimilacentoquarantaseiuroecinquanta).
Proprietà	1000/1000.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di 29 pagine dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Allegati:

[REDACTED]
[REDACTED]
All.3-Documentazione fotografica 685-40;

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

All.11-Catasto 1208;

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

All.16-Rilievo fotografico 1208;

[REDACTED]
[REDACTED]

All.19-Rilievo planimetrico 109-685-40;

All.20-Conc.Edil.n. 43-1979;

All.21-Agenzia Entrate;

All.22-OMI 328;

[REDACTED]

All.26-APE 109-685-40;

[REDACTED]

All.29-Rilievo fotografico 1208;

All.30-mappe catastali;

[REDACTED]

Foggia 24/04/2025

Il CTU

Architetto Lepore Francesco Paolo


