

TRIBUNALE DI FOGGIA  
III SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.Es. n. 491/2018

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia dott. PALAGANO Michele, il giorno 05 maggio 2020, ha nominato la sottoscritta D'ATTOLI Maria Giuseppina quale Consulente Tecnico d'Ufficio per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2 c.p.c. nel procedimento r.g.es. n. 491/2018 promosso da UNICREDIT SPA (con il patrocinio dell'avv. Selvaggi Alberto) contro \_\_\_\_\_, fissando per il giorno 13 ottobre 2020 il giuramento di rito di cui all'art. 161, comma 1, c.p.c.

La sottoscritta D'ATTOLI Maria Giuseppina, regolarmente iscritta all' albo dei dottori Agronomi e Forestali della prov. di Foggia al n. 605 e nell'elenco dei Consulenti del Tribunale di Foggia, nell'accettare l'incarico in data 13 ottobre 2020 effettuava giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione dott. PALAGANO Michele accogliendo il giuramento di rito, fissava per il giorno 13 gennaio 2021 il termine ultimo per il deposito dell'elaborato peritale.

Il Giudice dell'esecuzione poneva al sottoscritto i seguenti quesiti:

**1.** Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.(estratto del catasto, certificati delle ispezioni 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** - 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 delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

**1. 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 (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

**1. quater** - 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** - 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. 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** - 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 SOGEO, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al seguente 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. 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, 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 degli impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisando in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4. 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 occorrente ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

**4. bis** - 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. 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. Individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

7. 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, anno di scadenza (anche ai fini di



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.** 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 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.** Accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

**10.** 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 staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

**a)** accertare se essi 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 si 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 l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente conducente 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 certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dei regolamenti locali;

12. 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 CTU, esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sui beni e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

#### IMMOBILI PIGNORATI:

Sono oggetto di procedura esecutiva i seguenti beni di cui si riportano i riferimenti catastali indicati nel fascicolo:

- Terreno sito in Manfredonia (FG), censito nel Catasto Terreni al Foglio n. 89, P.IIa 30.
  - Porzione AA - Seminativo Irriguo, classe U, superficie 00.40.04 ha, reddito dominicale € 24,81, reddito agrario € 13,44.
  - Porzione AB - Orto Irriguo, classe U, superficie 00.10.36 ha, reddito dominicale € 16,05, reddito agrario € 8,56.
  
- Terreno sito in Manfredonia (FG), censito al Catasto Terreni al Foglio n. 105, P.IIa 94, Seminativo Irriguo, classe U, superficie 07.02.47 ha, reddito dominicale € 435,35, reddito agrario € 235,82.
  
- Terreno sito in Manfredonia (FG), censito al Catasto Terreni al Foglio n. 105, P.IIa 95, ente urbano, superficie 00.01.95 ha.



- Unità Collabente (Cat. Catastale F/2), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia (FG) al Foglio n. 105, P.Illa 95, sito in Località Isola degli Olivi di Torelli n. snc, piano T.

#### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:

La sottoscritta C.T.U., attenendosi alle disposizioni dell'incarico, esaminati gli atti del fascicolo processuale, si adoperava per effettuare il sopralluogo sui beni, pertanto inviava comunicazione all'esecutato per fissare la data del sopralluogo sull'immobile. Si trasmetteva al debitore formale richiesta di sopralluogo a mezzo raccomandata A/R inviata il 17/12/2020 all'indirizzo di residenza (in Manfredonia alla Via Orto Sdanga n. 46) (Allegato n. 2 - Raccomandata). La scrivente si recava sugli immobili in esecuzione il 29/12/2020 ed effettuava il sopralluogo in assenza delle parti convocate, come da verbale di sopralluogo e avvio operazioni peritali (Allegato n. 3 - Verbale Operazioni Peritali).

In data 11/12/2020 si procedeva, a mezzo pec, alla richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Manfredonia.

In data 22/12/2020 si recava presso l'Archivio Notarile della provincia di Foggia per la visione dell'atto di compravendita.

La sottoscritta, avvalendosi della collaborazione dell'ing. Cacchio Anastasio, ha eseguito ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del territorio di Foggia, per poter visionare i dati catastali e verificare l'esistenza delle planimetrie catastali, oltre alla verifica dell'esistenza di nuove trascrizioni, eventualmente aggiuntive rispetto a quelle già presenti nei documenti del procedimento, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria RR.II. di Foggia).

La scrivente, pertanto predisponendo i necessari elaborati grafici, la documentazione fotografica, le ricerche di mercato e redigeva la presente relazione di stima.

#### RISPOSTA AI QUESITI:

1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2, C.P.C., SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE QUELLI MANCANTI O INIDONEI, SENZA PROSEGUIRE NELLE OPERAZIONI DI STIMA;

Dagli atti di causa risultano presenti gli estratti catastali ed i certificati delle iscrizioni e trascrizioni degli immobili pignorati effettuate nel ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento, come previsto dall'art.567 comma 2 c.p.c..

1. bis) 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 DELLE EVENTUALI VARIAZIONI CATASTALI CHE HANNO INTERESSATO L'IMMOBILE PIGNORATO NEL CORSO DEL TEMPO;

La documentazione ipocatastale agli atti consente la ricostruzione delle vicende traslative del ventennio anteriore al pignoramento. Dalla documentazione catastale la proprietà dei terreni, siti in agro del Comune di Manfredonia in Località Isola degli Olivi di Torelli, identificati catastalmente al Foglio n. 89 p.Illa 30, Foglio n. 105 p.Illa 94 ed Unità Collabente al Foglio n. 105 p.Illa 95, risultano in capo, per la quota di 4/4 al Sig. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - Cod. Fisc. \_\_\_\_\_.



Dalla ispezione ipotecaria effettuata si evidenzia che sui beni pignorati risultano presenti le seguenti iscrizioni - trascrizioni:

- nota di trascrizione del 10/07/2009 - Registro Particolare n. 11750 - Registro Generale n. 17502 - Pubblico ufficiale: FRATTAROLO VINCENZO - Repertorio n. 209290/18324 del 07/07/2009.

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- nota di iscrizione del 10/07/2009 - Registro Particolare n. 3393 - Registro Generale n. 17503 - Pubblico ufficiale: FRATTAROLO VINCENZO - Repertorio n. 209291/18325 del 07/07/2009.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- nota di trascrizione del 29/10/2018 - Registro Particolare n. 16766 - Registro Generale n. 22569 - Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO - TRIBUNALE CIVILE Repertorio n. 6299/2018 del 06/10/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- nota di trascrizione del 24/12/2018 - Registro Particolare n. 20720 - Registro Generale n. 27647 - Pubblico ufficiale: FRATTAROLO VINCENZO - Repertorio n. 209290 del 07/07/2009.

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

(Allegato n. 4 - Ispezioni Ipotecarie)

#### RIEPILOGO DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ:

**Terreni in agro di Manfredonia foglio di mappa n. 89 p.lla 30 e foglio di mappa n. 105 p.lla 94 e 95 (ente urbano)\***

- Da impianto meccanografico del 17/09/1977 e fino al 16/05/1991, gli immobili oggetto di pignoramento, risultano intestati a:

DATI ANAGRAFICI		PROPRIETÀ
		1/1

- Con denuncia nei passaggi per causa di morte del 16.05.1991, in atti dal 07.05.1997; Registrato all' UR a Manfredonia, vol. 185 n. 365 del 16.08.1991 la proprietà passa a:

DATI ANAGRAFICI		

- Con denuncia nei passaggi per causa di morte del 22.09.2006, prot. n. FG270722 in atti dal 03.01.2007; Registrato all' UR a Manfredonia, n. 663 del 15.12.2006 in morte di la proprietà passa a:

DATI ANAGRAFICI		
		1/4

- Con atto di **compravendita** del 07.07.2009, rep. n. 209290, rogante: FRATTARULO Vincenzo, Sede registrazione: Foggia - Reg. Part. 11750 - Reg. Gen. 17502; la proprietà veniva veduta ed acquisita da:

DATI ANAGRAFICI		PROPRIETÀ
		4/4



**\*ente urbano**

per quanto riguarda l'ente urbano di sup. 00.01.95 ha (foglio 105 p.lla 95 - Catasto Terreni), questo veniva costituito con tipo mappale del 10/06/2009 prot. n. FG0217322.

Con tale tipo mappale si provvedeva ad inserire il fabbricato rurale al Catasto Fabbricati ed individuato al foglio 105 p.lla 95 (Catasto Fabbricati).

**FABBRICATO - Unità Collabente (F/2) foglio di mappa n. 105 p.lla 95**

- Viene costituita unità collabente con prot. n. FG0221151 del 15.06.2009 in proprietà a:

DATI ANAGRAFICI		

- Con atto di compravendita del 07.07.2009, rep. n. 209290, rogante: FRATTARULO Vincenzo, Sede registrazione: Foggia - Reg. Part. 11750 - Reg. Gen. 17502 ; la proprietà veniva veduta ed acquisita da:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	PROPRIETÀ
		4

Da ricerche effettuate presso l'Archivio Notarile della provincia di Foggia si è presa visione dell'Atto di Compravendita del 07.07.2009, con cui il Sig. acquistava dagli eredi Murgo.

In tale atto, in riferimento al fabbricato, viene specificato che quest'ultimo "pervenne a Luigi Murgo per acquisto fattone, con patto di riserva dominio, dall' Ente per lo Sviluppo dell'Irrigazione e la Trasformazione Fondiaria con atto 25 marzo 1955 del Notaio Matteo Gatta, registrato in Manfredonia il 14 aprile 1955, al n. 520, trascritto a Lucera il 28 aprile 1955, ai n.ri 336489/8540".

Inoltre, "con atto 27 maggio 1981 del Dottore Ferdinando Zito, registrato in Bari il 4 giugno 1981, al n. 11510, annotato a Lucera il 25 settembre 1981, si è proceduto alla cancellazione del riservato dominio, a seguito dell'integrale pagamento del prezzo dell'immobile oggetto del presente atto".

1. 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 (PER FUSIONE, SOPPRESSIONE, ETC.) ABBIANO DETERMINATO MODIFICHE SUL PIANO DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE;

Dalle visure effettuate (Allegato n. 5 - Visure Storiche) presso l'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio - Ufficio Provinciale di Foggia - Catasto Terreni del Comune di Manfredonia - risulta quanto segue:

**Identificazione:**

- Foglio **89**, particella **30** - CATASTO TERRENI  
PORZ. AA - qualità **seminativo irriguo classe U**, superficie **00 ha 40 are 04 ca**, reddito dominicale **€ 24.81**, reddito agrario **€ 13.44**;  
PORZ. AB - qualità **orto irriguo classe U**, superficie **00 ha 10 are 36 ca**, reddito dominicale **€ 16.05**, reddito agrario **€ 8.56**;  
Dati derivanti da Variazione del 17.07.2020 prot. n. FG0142799 in atti dal 23.11.2020  
TRASMISSIONE DATI AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262



**Intestati:**

1.

-  
Proprietà per 4/4 in regime di comunione dei beni

**Identificazione:**

- Foglio 105, particella 94 - CATASTO TERRENI

qualità **seminativo irriguo classe U**, superficie **07 ha 02 are 47ca**, reddito dominicale

**€ 435.35**, reddito agrario **€ 235.82**;

Tabella di variazione del 15/12/2011 protocollo n. FG0372057 in atti dal 15/12/2011  
TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 28774.1/2011)

**Intestati:**

- Cod. Fisc.

Proprietà per 4/4 in regime di comunione dei beni

**Identificazione:**

- Foglio 105, particella 95 - CATASTO TERRENI

**ente urbano**, superficie **00 ha 01 are 95 ca.**

Dati derivanti da Tipo mappale del 10/06/2009 protocollo n. FG0217322 in atti dal 10/06/2009.

Con tale Tipo Mappale la particella 31 del foglio di mappa n. 105, di superficie 07 ha 04 are 42 ca, veniva frazionata e si costituivano le p.lle 94 (07 ha 02 are 47 ca) e 95 (00 ha 01 are 95 ca) al Catasto Terreni.

*Quest'ultima p.lla 95 viene individuata al C.T. come ENTE URBANO.*

*L'ente urbano sta ad indicare che su di un determinato terreno è stato edificato un fabbricato; non è mai volturabile. Il passaggio della particella dal catasto terreni ad ente urbano avviene con l'accatastamento del relativo fabbricato. Come ente urbano, il terreno perde la sua qualità ed il reddito. A tal scopo, nella valutazione di stima, si farà riferimento esclusivamente alla p.lla 95 del foglio 105 individuata al Catasto Fabbricati e di seguito identificata.*

**Identificazione:**

- Foglio 105, particella 95 - CATASTO FABBRICATI

unità collabente - località isola degli olivi di Torelli n. snc, piano T

Dati derivanti da COSTITUZIONE del 15/06/2009 protocollo n. FG0221151 in atti dal 15/06/2009 COSTITUZIONE (n. 3446.1/2009)

**Intestati:**

- Cod. Fisc. GNTPQL69S17E885Q

Proprietà per 4/4 in regime di comunione dei beni

**1. quater)** 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;

Da verifiche eseguite, non sono emerse altre procedure esecutive gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

**1. quinquies)** 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;

Dall'estratto di matrimonio richiesto al Comune di Manfredonia si evince che il Sig.

è coniugato con la Sig.ra

. I

coniugi sono in separazione dei beni. Si allega la documentazione acquisita presso l'ufficio anagrafe comunale, ovvero certificato di matrimonio (Allegato n. 6 - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio).

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, INDICANDONE TIPOLOGIA, UBICAZIONE, ACCESSI, CONFINI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI;

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano in piena proprietà (in regime di separazione dei beni) al sig.

- Terreno in agro del Comune di Manfredonia (FG), località isola degli olivi di Torelli, censito nel CT al Foglio 89, particella 30. Il fondo è situato nell'area a sud del Comune di Manfredonia ed a circa 20,00 Km dal centro abitato e precisamente a circa 8,00 Km da località Ippocampo. Esso presenta una forma rettangolare allungata ed ha accesso diretto da un tratturo interpoderale (p.lla 29 fg. 89) al quale si giunge dalla SP73. Il terreno confina a nord-ovest con le p.lle 29, 41 e 28 del fg. 89, a sud-ovest con la p.lla 31 del fg. 89, a sud-est con la p.lla 94 del fg. 105 e a nord-est con la p.lla 91 del fg. 105.
- Terreno in agro del Comune di Manfredonia (FG), località isola degli olivi di Torelli, censito nel CT al Foglio 105, particella 94. Il fondo è situato nell'area a sud del Comune di Manfredonia ed a circa 20,00 Km dal centro abitato e precisamente a circa 8,00 Km da località Ippocampo. Esso presenta una forma trapezoidale ed ha accesso diretto da un dalla p.lla 30 del fg. 89. Il terreno confina a nord-ovest con la p.lla 30 del fg. 89, a sud-ovest con la p.lla 33 del fg. 105, a sud-est con la p.lla 61 del fg. 105 e a nord-est con le p.lle 17 e 61 del fg. 105.
- Fabbricato rurale in agro del Comune di Manfredonia (FG), località isola degli olivi di Torelli, censito nel CF al Foglio 105 particella 95, come unità collabente e quindi privo di rendita catastale. Di fatto sull'area sono presenti due fabbricati. Un fabbricato, che occupa una superficie di circa 80,00 mq, si sviluppa in due livelli (piano terra e primo) e presumibilmente utilizzato in passato come abitazione. L'altro fabbricato, distante circa 4,00 mt dal primo, si sviluppa su un unico piano (piano terra) ed occupa una superficie di circa 33,00 mq; Quest'ultimo quasi sicuramente di pertinenza del primo e presumibilmente utilizzato in passato come ricovero attrezzi/deposito. Nelle prossimità di questi fabbricati è presente un piccolo forno delle ridotte dimensioni. Gli immobili sono situati (come tutta la p.lla 95) all'interno della p.lla 94 del fg. 105 (catasto terreni).  
(Allegato n. 8 - Estratto di mappa catastale)



2. *bis*) 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 ESPPLICITAMENTE ATTO NELLA RELAZIONE IN RISPOSTA AL SEGUENTE 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;

Gli immobili oggetto della seguente perizia sono posizionati nella zona periferica (zona agricola) della Città di Manfredonia, precisamente in località isola degli Olivi di Torelli. Dista circa 20,00 Km a sud del centro abitato di Manfredonia, a circa 8,00 Km dalla località Ippocampo e a 900 mt. dalla SP73

In merito all'individuazione degli immobili oggetto di esecuzione rispetto alle orto-foto e alle foto satellitari indispensabili per la loro localizzazione si rimanda agli allegati grafici che sono parte integrante della presente relazione. (Allegati n. 7 - Inquadramento e n. 9 - Sovrapposizione fra mappa catastale e ortofoto).

3. 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, 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 DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI E LA LORO RISPONDEZZA AL D.M. 37/08, PRECISANDO IN CASO CONTRARIO I PRESUMIBILI COSTI DI ADEGUAMENTO;

I terreni oggetto della presente perizia costituiscono di fatto e, nel loro insieme, un unico lotto. Le superfici delle singole particelle sono le seguenti:

- Particella 30 Foglio 89                      5.040 mq  
di cui: - porz. AA                              4.004 mq  
          - porz. AB                              1.036 mq
- Particella 94 Foglio 105                    70.247 mq
- Particella 95 Foglio 105\*                    195 mq

\*Quest' ultima particella viene individuata al Catasto Terreni come Ente Urbano, in quanto, con tipo mappale del 10/06/2009 prot. n. FG0217322 è stata costituita UNITÀ COLLABENTE (ex fabb. rurale o diruto) e quindi ora individuata allo stesso foglio e p.lla al Catasto Fabbricati.

Dalla lettura dei dati riportati in catasto, le particelle agricole sono principalmente seminativo irriguo, ad eccezione della porz. AB della p.lla 30 che è orto irriguo.

Tra le particelle, oggetto di esecuzione, non sono presenti delimitazioni di sorta. Il lotto confina a nord-ovest con le p.lle 29 (tratturo interpodereale che da accesso all'intero lotto), 41 e 28 del fg. 89, a sud-ovest con un canale per l'irrigazione a confine con p.lla 31 del fg. 89 e p.lla 33 del fg. 105, a sud-est con la p.lla 61 del fg. 105 e a nord-est con le p.lle 17, 61 e 91 del fg. 105.

All'interno della p.lla 94 è ubicata la p.lla 95 su cui insiste il fabbricato rurale.



Inoltre, a pochi metri di distanza dal fabbricato, è presente un forno, di piccole dimensioni e posto all'interno della p.lla 94; Ai fini della valutazione, considerate le ridotte dimensioni e lo stato in cui si trova, quest'ultimo non verrà preso in considerazione.

Il fabbricato, (censito in catasto come unità immobiliare urbana collabente al Foglio 105 P.lla 95) sito in località Isola degli olivi di Torelli, è fatiscente e inagibile.

L'unità immobiliare di fatto è costituita da due corpi di fabbrica, come individuata alla risposta al quesito n. 2, risulta essere fatiscente e non agibile. Gli accessi al piano e le restanti aperture risultano essere prive di infissi.

L'unità è identificabile catastalmente solamente dal perimetro individuato sull'Elaborato planimetrico (**Prot. n. FG0217322 - Tipo mappale n. 217322 del 10/06/2009**) non essendo disponibili le planimetrie catastali.

Pertanto, la valutazione del bene è stata effettuata dimensionando il suddetto perimetro catastale con l'altezza reale. Risulta una superficie lorda pari a circa mq 134,00 e una cubatura di circa mc 410,00 per il corpo di fabbrica adibito ad abitazione, mentre per il deposito si ha una superficie lorda di circa mq 30,00 ed una cubatura di mc 90,00; con una cubatura totale di circa 500,00 mc. Date le circostanze e considerando lo stato di abbandono dei fabbricati la sottoscritta si è limitata a produrre documentazione fotografica dello stato dei luoghi. Dalle analisi effettuate è deducibile che l'immobile non è dotato di alcun tipo di impianto tecnologico.

(Allegato n. 11 - Elaborato Planimetrico)

4. 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 OCCORRENTE AI FINI DELLE OPERAZIONI DI BONIFICA OVE SIANO PRESENTI RIFIUTI TOSSICI O NOCIVI;

4. bis) SPECIFICAZIONE IN FORMA TABELLARE, DELLE SUPERFICI RILEVATE IN ACCORDO ALLE INDICAZIONI DI CUI ALL'ALLEGATO 2) DEL MANUALE DELLA BANCA DATI DELL'OMI, ESPLICITANDO I COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE IMPIEGATI PER LE PERTINENZE, SINO AL CALCOLO DELLA COMPLESSIVA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE;

Per la stima dell'immobile oggetto di esecuzione e quindi per la determinazione del più probabile valore di mercato si è preso in considerazione il metodo sintetico comparativo.

Il valore di mercato è il miglior prezzo, ottenibile alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobiliare, tenendo presente che prima di procedere all'analisi comparativa tra il bene oggetto di stima e altri similari, si devono osservare le caratteristiche che riguardano principalmente: ubicazione, caratteristiche costruttive, consistenza, epoca di riferimento, regolarità amministrativa del bene oggetto di stima.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni oggetto di perizia, la sottoscritta ha effettuato la stima in via sintetico-comparativa sulla base delle quotazioni espresse dal mercato e mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione.

## VALUTAZIONE TERRENI

Come quotazioni di riferimento si sono scelti i Valori Agricoli Medi opportunamente ponderati in base alle effettive caratteristiche dei terreni oggetto di stima.



Le ultime valutazioni pubblicate per la Regione Puglia e nel particolare per la Provincia di Foggia, si riferiscono all'annualità 2012, che per la Regione Agraria n. 9, che comprende il comune di Manfredonia (Allegato n. 12 - Valori Agricoli Medi), sono le seguenti:

COLTURA	VALORE AGRICOLO [€/ha]
Ficodindieto	3.774,00
Frutteto	18.345,60
Incolto produttivo	723,84
Mandorleto	8.424,00
Orto	21.166,08
<b>Orto irriguo</b>	<b>23.961,60</b>
Pascolo	2.059,20
Seminativo	11.843,52
Seminativo arboreto	11.731,20
<b>Seminativo irriguo</b>	<b>17.846,40</b>
Uliveto	14.61,60
Uliveto vigneto	12.205,44
Vigneto	13.603,20
Vigneto alto intelaiato	24.935,04
Vigneto uva tavola	30.576,00

Nella tabella riportata è stata evidenziata la coltura dei terreni da stimare. Questo valore è stato modificato tenendo conto degli aggiornamenti ISTAT dell'anno in corso, con un coefficiente pari a 1,054. Il valore agricolo per terreni nella regione agraria di Manfredonia è quindi pari a 25.255,53 €/Ha per orto irriguo e 18.810,11 €/Ha per seminativo irriguo.

I terreni in oggetto, siti in zona agricola del Comune di Manfredonia, in sede di sopralluogo risultavano lavorati di recente.

È opportuno sottolineare che i valori agricoli medi non costituiscono un preciso riferimento e quindi non possono essere utilizzati per stimare un bene immobile, ma comunque rappresentano un utile strumento per consultazione e verifica delle valutazioni effettuate.

Tutto ciò premesso, dalle analisi condotte presso studi notarili, agenzie di intermediazione e considerando la zona di ubicazione dei fondi, i prezzi di vendita abitualmente praticati nella zona ammontano ad un valore di mercato pari a € 17.000/Ha per sem. irriguo e € 23.000/Ha per orto irriguo.

	Foglio	P.Illa	Porzione	Coltura	Superficie	Prezzo unitario	Valore
1	89	30	AA	Seminativo Irriguo	0,4004 ha	17.000 €/Ha	€ 6.806,80
			AB	Orto Irriguo	0,1036 ha	23.000 €/Ha	€ 2.382,80
2	105	94	-	Seminativo Irriguo	7,0247 ha	17.000 €/Ha	€ 119.419,90

Ne consegue che il **valore di mercato del terreno** risulta complessivamente pari a € 128.609,50 che si arrotonda a: **€ 128.500,00**



## VALUTAZIONE UNITA' COLLABENTE

In considerazione delle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali ad esempio la sua completa inagibilità, la zona a prevalente destinazione agricola e rurale, l'assenza di servizi e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, etc., nonché del suo stato di rudere e della necessità di demolizione con smaltimento dei rifiuti edilizi, la sottoscritta ritiene congruo adottare per l'unità immobiliare suddetta un valore unitario pari a € 35,00/mc, come valore di diritto della proprietà del fabbricato (cubatura realizzata).

Il calcolo del valore è effettuato in base alle cubature realizzabili:

Destinazione	Cubatura (mc)	Valore unitario (€/mc)	Valore Complessivo (€)
Unità Collabente - fabb. rurale	500,00	35,00	17.500,00

### **Nota:**

Il presente fabbricato è ridotto allo stato di rudere ed è riportato solo sul foglio mappale.

Si è preso come metro di stima il volume costruito il quale è stato valutato, stante le condizioni di inagibilità, come fosse un'area libera edificabile con destinazione civile abitazione.

Pertanto, tenute nelle dovute considerazioni le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali ad esempio la sua completa inagibilità, la zona a prevalente destinazione agricola e rurale, l'assenza di servizi e di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, etc., la sottoscritta ritiene congruo adottare un valore unitario pari a € 35,00/ mc, come valore di diritto della proprietà del fabbricato decurtato del valore di demolizione e smaltimento dei rifiuti edilizi.

Ne consegue che il **valore di mercato del fabbricato** risulta complessivamente pari a € 17.500,00 che si arrotonda a: **€ 17.500,00**

### **Il valore dell'intero lotto risulta complessivamente pari a € 146.000,00.**

5. 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;

Gli immobili oggetto di esecuzione, risultano pignorati per l'intero, quindi non sussiste la necessità di valutare una ipotesi di divisione.

6. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA, INDICANDO PER CIASCUNO DI ESSI: UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI, DATI CATASTALI E PREZZO BASE;

Considerato che il cespite è costituito da due terreni, confinanti l'un l'altro e da fabbricati di pertinenza e vista la peculiare destinazione, più volte sopra evidenziata, si consiglia la vendita in un **unico lotto**.

Il lotto è così individuato:



## LOTTO UNICO – € 146.000,00

Terreno sito in agro del Comune di Manfredonia, località Isola degli olivi di Torelli, censito al Catasto Terreni di detto Comune al:

- Foglio 89, particella 30  
PORZ. AA - qualità seminativo irriguo classe U, superficie 00 ha 40 are 04 ca, reddito dominicale € 24.81, reddito agrario € 13.44;  
PORZ. AB - qualità orto irriguo classe U, superficie 00 ha 10 are 36 ca, reddito dominicale € 16.05, reddito agrario € 8.56;
- Foglio 105, particella 94  
qualità seminativo irriguo classe U, superficie 07 ha 02 are 47ca, reddito dominicale € 435.35, reddito agrario € 235.82;

Unità Collabente (ex. fabbricato rurale) in agro del Comune di Manfredonia, località Isola degli olivi di Torelli, censita la Catasto Fabbricati di detto Comune al:

- Foglio 105, particella 95  
unità collabente - località isola degli olivi di Torelli n. snc, piano T

Il lotto confina a nord-ovest con le p.lle 29, 41 e 28 del fg. 89, a sud-ovest con la p.lla 31 del fg. 89 e p.lla 33 del fg. 105, a sud-est con la p.lla 61 del fg. 105 e a nord-est con le p.lle 17, 61 e 91 del fg. 105.

Le unità immobiliari risultano intestate a \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_ - proprietaria per 4/4 in regime di separazione dei beni.

Il valore del lotto sopra descritto, per l'intera quota è pari ad € 146.000,00

**Pertanto il valore complessivo del lotto da porre in vendita è pari ad € 146.000,00**

7. 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, ANNO DI SCADENZA (ANCHE AI FINI DI 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;

Il possesso degli immobili oggetto di esecuzione, destinati ad uso terreno agricolo ed unità collabente, al momento del sopralluogo risultano in capo al Sig. \_\_\_\_\_ .

8. 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 ATTIVITÀ 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 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;

Si rimanda alla risposta al quesito n. 9



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

Dall'esame della documentazione e delle ricerche presso gli Uffici competenti non esistono altri tipi di vincoli.

10. 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;

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (prot. n. 49786/2020), approvato con delibera di G.R. n. 8 del 22/01/1998, richiesto al Comune di Manfredonia, i terreni oggetto di pignoramento ricadono in *Zona Omogenea Territoriale Agricola di tipo E4* del P.R.G., destinate prevalentemente alla pratica dell'agricoltura, della zootecnia, alla trasformazione dei prodotti agricoli.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile e dell'esistenza della dichiarazione di agibilità non si è riusciti a reperire atti. Ma essendo l'immobile esistente almeno dal 1955 si può dedurre che l'immobile in oggetto (foglio 105 p.lla 95) è sicuramente antecedente al 1967.

Infatti, da ricerche effettuate presso l'Archivio Notarile della provincia di Foggia si è presa visione dell'Atto di Compravendita del 07.07.2009, con cui il Sig. \_\_\_\_\_ acquistava dagli eredi Murgo.

In tale atto, in riferimento al fabbricato, viene specificato che quest'ultimo "pervenne a Luigi Murgo per acquisto fattone, con patto di riservo dominio, dall' Ente per lo Sviluppo dell'Irrigazione e la Trasformazione Fondiaria con atto 25 marzo 1955 del Notaio Matteo Gatta, registrato in Manfredonia il 14 aprile 1955, al n. 520, trascritto a Lucera il 28 aprile 1955, ai n.ri 336489/8540".

Inoltre, "con atto 27 maggio 1981 del Dottore Ferdinando Zito, registrato in Bari il 4 giugno 1981, al n. 11510, annotato a Lucera il 25 settembre 1981, si è proceduto alla cancellazione del riservato dominio, a seguito dell'integrale pagamento del prezzo dell'immobile oggetto del presente atto".

Inoltre, dal sopralluogo effettuato, si è constatato che i fondi limitrofi avevano le medesime caratteristiche dello stesso oggetto di esecuzione, ossia: terreno con annesso fabbricato rurale adibito probabilmente come abitazione del conduttore del fondo con annesso locale deposito ed un forno.

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 STAGGITO, PROVVEDENDO, QUALORA ESSA NON VI SIA, ALLA PREDISPOSIZIONE DELLA MEDESIMA CERTIFICAZIONE, CON ASSEVERAZIONE RELATIVA AI CESPITI PER I QUALI È NECESSARIA;

Per l'immobile censito al catasto fabbricato (foglio 105 p.lla 95) come "unità collabente", essendo di fatto un rudere, non è obbligatorio dotare l'unità di Attestato di Prestazione Energetica.

Infatti, sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:

- gli edifici agricoli, o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione
- i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;



come specificato dal D.M. del 26 giugno 2015 "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", all'Appendice A, che definisce i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica - APE.

IN PARTICOLARE PER GLI IMMOBILI URBANI, L'ESPERTO DOVRÀ:

**11. a)** ACCERTARE SE ESSI RISULTINO REGOLARMENTE ACCATASTATI LIMITANDOSI, PER IL CASO NEGATIVO, A DARNE ATTO NELL'ELABORATO TECNICO ED A QUANTIFICARE I COSTI OCCORRENTI;

Per quanto riguarda l'immobile iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al foglio di mappa 105 - particella 95, risulta regolarmente iscritto.

**11. 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;

Alla data del sopralluogo del 29/12/2020, l'unità immobiliare risulta essere conforme alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Terni – Catasto Fabbricati – Elaborato Planimetrico e Elenco Subalterni prot. n. FG0221151 del 15/06/2009. (Allegato n. 11 - Elaborato Planimetrico).

Si precisa che per l'immobile individuato al catasto fabbricato, in quanto "unità collabente" è privo di planimetria catastale ma dotato esclusivamente di elaborato planimetrico il quale ne individua il perimetro totale ed i confini con individuazione degli accessi al fabbricato.

**11. 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;

Si rimanda alla risposta al quesito n. 11/e

**11. d)** VERIFICARE SE SIANO STATI REALIZZATI NEL RISPETTO DELLE NORME EDILIZIE IN VIGORE ALL'EPOCA DELLA LORO COSTRUZIONE RISCOSTRANDO CONTESTUALMENTE LA COINCIDENZA TRA QUANTO ASSENTITO COL TITOLO ABILITATIVO E CIÒ CHE IN CONCRETO È STATO REALIZZATO;

Si rimanda alla risposta al quesito n. 11/e

**11. 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;





Il C.T.U. dichiara che dagli accertamenti tecnici effettuati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manfredonia, non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo, relativo all'unità immobiliare oggetto di stima, in quanto edificata in data ante 1967.

Pertanto, la scrivente in mancanza della suddetta documentazione, non ha potuto accertare l'effettiva conformità urbanistica dell'immobile, censito in catasto fabbricati al foglio 105 p.lla 95, verificando se lo stato attuale sia conforme o meno con gli eventuali elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi.

Ma si ritiene comunque legittimato un immobile privo di titolo abilitativo realizzato al di fuori del centro urbano in epoca anteriore al 1967, in quanto l'obbligo di richiedere la licenza edilizia per interventi da effettuare sull'intero territorio comunale è stato introdotto per la prima volta con la Legge n. 765 del 1967.

**11. f) PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA, ACCERTARE SE LA PROPRIETÀ DEL SUOLO SU CUI SORGE IL BENE PIGNORATO APPARTENGA ALL'ENTE CONDUCENTE E SE SIANO STATE COMPLETATE DALLO STESSO LE EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE.**

In merito al seguente quesito posto dal Giudice dell'Esecuzione, si precisa che gli immobili oggetto della presente perizia non rientrano tra quelli dell'edilizia convenzionata.

- 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 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, PRECISANDO INDICI, PARAMETRI E PRESCRIZIONI INDIVIDUATI DAI VIGENTI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI O AD ESSI SOVRAORDINATI E DEI REGOLAMENTI LOCALI;

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (prot. n. 49786/2020), approvato con delibera di G.R. n. 8 del 22/01/1998, richiesto al Comune di Manfredonia, i terreni oggetto di pignoramento ricadono in *Zona Omogenea Territoriale Agricola di tipo E4* del P.R.G., destinate prevalentemente alla pratica dell'agricoltura, della zootecnia, alla trasformazione dei prodotti agricoli con le seguenti prescrizioni:

- IFF (Indice di fabbricabilità Fondiaria): 0,03 mc/mq;
- altezza massima = mt. 5,00;
- distanza dai confini = mt. 5,00;
- distanza dai fabbricati = mt. 10,00;
- distanza dall'asse stradale = mt. 12,00 rispetto alla viabilità marginale;
- Lotto minimo d'intervento: Ha 1.00.00;
- distanza dagli argini, dai fiumi, corsi d'acqua, dai canali ecc. = mt. 150;
- possibilità di elevazione dall'indice fino a 0,1 mc/mq. (indice fondiario per abitazione e complessi per la conduzione del fondo), previa adozione di apposito Piano di Utilizzazione e di Sviluppo Aziendale che dovrà essere approvato dall'Organo Comunale.

(Allegato n. 13 - Certificato di Destinazione Urbanistica)



12. 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;

Per gli immobili oggetto di esecuzione non sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della Legge 18/12/2008 n. 199.

#### RIEPILOGO DEI BENI E VALORE STIMATO

LOTTO UNICO	
<i>Tipologia del bene</i>	<b>Terreno agricolo e fabb. rurale</b>
<i>Ubicazione</i>	agro del Comune di Manfredonia (FG) (località Isola degli olivi di Torelli)
<i>Identificazione Catastale</i>	<u>Catasto Terreni</u> Foglio 89 particella 30 Foglio 105 particella 94 <u>Catasto Fabbricati</u> Foglio 105 particella 95
<i>Estensione</i>	F. 89 P.IIa 89 - 00 ha 50 are 40 ca F. 105 P.IIa 94 - 07 ha 02 are 47 ca F. 105 P.IIa 95 - 00 ha 01 are 95 ca <b>Estensione totale 07 ha 54 are 82 ca</b>
<i>Tipo di coltura</i>	Seminativo Irriguo e Orto Irriguo
<i>Attuale Proprietà</i>	Proprietà per 4/4
<i>Atto di provenienza</i>	ATTO PUBBLICO del 07/07/2009 Repertorio n.: 209290/18324 Rogante: FRATTARULO VINCENZO Sede: FOGGIA
<i>Valore del bene</i>	<b>€ 146.000,00</b>



Con quanto sopra esposto la sottoscritta ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitole con la massima obiettività possibile e nel limite delle proprie conoscenze, rimanendo comunque a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia dott. PALAGANO Michele, per qualsiasi eventuale chiarimento.

La seguente relazione consta di 19 pagine e 13 allegati e viene trasmessa come per Legge per via telematica attraverso il portale del processo civile telematico.

#### ELENCO ALLEGATI

All. 1	Nomina C.T.U. - R.G. Es. n. 491/2018
All. 2	Raccomandata A/R per richiesta sopralluogo
All. 3	Verbale operazioni peritali – sopralluogo del 29/12/2020
All. 4	Ispezioni Ipotecarie e note c/o Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia
All. 5	Visure Storiche
All. 6	Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
All. 7	Inquadramento
All. 8	Estratto di mappa catastale
All. 9	Sovrapposizione fra mappa catastale e ortofoto
All. 10	Documentazione fotografica
All. 11	Elaborato Planimetrico
All. 12	Valori Agricoli Medi Anno 2012 - Provincia di Foggia – Regione Agraria n.9
All. 13	Certificato di Destinazione Urbanistica

Foggia li, 12 gennaio 2021

La C.T.U.  
Dott.  
D'ATTOLI  
MARIA GIUSEPPINA  
N. 605

