

---

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA  
**ING. LUCIO SURGO**  
Via M. Papa n.15 - 71121 Foggia  
mail/pec: lucio.surgo@hotmail.it /lucio.surgo@ingpec.eu  
recapito telefonico: 320.3520896

# TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

## Sezione Espropriazioni Immobiliari

*G.Es.I.: Dott.ssa Stefania Rignanese*

*Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.255/2016*

<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p><i>contro</i></p> <p>[REDACTED]</p>
--

## RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

### PERIZIA IMMOBILIARE

Il c.t.u.

Ing. Lucio Surgo



**Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.255/2016

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**  
**SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
**G.Es.I.: Dott.ssa Stefania RIGNANESE**

-----  
Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'ing. SURGO Lucio  
nella **Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.255/2016** “”





-----  
**Premessa**

In data 06/04/2018 il Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Civile di Foggia dott.ssa Stefania Rignanese nominava il sottoscritto ing. Lucio Surgo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n.2766, 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, rinviando al 04/12/2018 il giuramento e la proposizione dei quesiti. In tale data il Giudice dell'Esecuzione fissava per il giorno 10/03/2019 e poi, a seguito di regolari istanze di proroga accolte, per il giorno 10/06/2019 il termine ultimo per lo svolgimento dell'incarico e poneva allo scrivente i quesiti contenuti nel Verbale di comparizione dell'Esperto.

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, e dopo averne verificato la sua completezza ai sensi dell'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha compiuto le seguenti operazioni peritali:

- in data 14/12/2018 ha consultato l'apposito servizio on-line dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali), estraendo copia di visure storiche, planimetrie catastali, estratto di mappa,



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

elaborati planimetrici ed elenco subalterni in riferimento agli immobili oggetto di procedura esecutiva (Allegati da 2 a 18);

- in data 18/12/2018 ha ritirato a mano presso il Comune di Foggia, Servizi Demografici e Statistica - Settore Stato Civile, “Estratto per riassunto dal Registro degli atti di matrimonio” riguardante i coniugi [REDACTED]

[REDACTED] (All.34);

- in data 19/12/2018 ha inviato a mezzo lettera raccomandata A/R ai debitori, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la comunicazione con la quale si fissava per il 08/01/2019 alle ore 15,30 l’inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di procedura esecutiva con incontro presso l'immobile di via Lussemburgo n.24 - Foggia; la stessa comunicazione è stata inviata in pari data a mezzo PEC all'avv.to SINISI Luigi, quale procuratore e difensore legale del creditore procedente (All.45);

- in data 20/12/2018 ha consegnato a mano al protocollo generale del Comune di Foggia una istanza diretta all’Ufficio Tecnico Comunale (SUE) per esercitare il diritto di accesso agli atti amministrativi (Concessione edilizia, D.I.A., Autorizzazione edilizia, Domanda e/o Concessione edilizia in Sanatoria, Certificato di abitabilità e/o agibilità o altro titolo abilitativo) in relazione agli immobili oggetto di procedura esecutiva (All.47);

- in data 08/01/2019 si è recato alle ore 15,30 presso l'immobile di via Lussemburgo n.24 - Foggia, oggetto di procedura esecutiva unitamente ad altri immobili, ma, pur risultando i debitori presenti nell'immobile, non ha potuto dare inizio alle operazioni peritali avendo gli stessi debitori dichiarato di non aver ritirato alcuna istanza di convocazione;

- in data 10/01/2019 ha inviato a mezzo lettera raccomandata A/R (Ufficio



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

Postale di Foggia) ai debitori, [REDACTED]

[REDACTED] la nuova comunicazione, con la quale si fissava per il 24/01/2019 alle ore 15,30 l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di procedura esecutiva con incontro presso l'immobile di via Lussemburgo n.24 - Foggia; la stessa comunicazione è stata inviata in pari data a mezzo PEC all'avv.to SINISI Luigi, quale procuratore e difensore legale del creditore precedente (All.45);

- in data 24/01/2019, alle ore 15,30, alla presenza dei debitori ha effettuato una ispezione degli immobili censiti nel catasto fabbricati di Foggia alla via Lussemburgo, procedendo a rilievi fotografici e misurazioni, annotando su foglio a parte i dati rilevati, ed infine ha redatto il verbale di 1° sopralluogo e inizio operazioni peritali (All.46);

- in data 19/02/2019, a mezzo telefono, ha convenuto coi debitori, [REDACTED] la data per il prosieguo delle operazioni peritali fissandola per il 25/02/2019 alle ore 9,30 con incontro presso l'Opificio sito in Foggia alla località Borgo Arpinova; in pari data ha inviato a mezzo PEC all'avv.to SINISI Luigi, quale procuratore e difensore legale del creditore precedente la comunicazione del nuovo sopralluogo (All.45);

- in data 25/02/2019 alle ore 9,30, alla presenza dei debitori ha effettuato l'ispezione degli immobili non ispezionati nel precedente sopralluogo, procedendo a rilievi fotografici e misurazioni, annotando su foglio a parte i dati rilevati, ed infine ha redatto il verbale di 2° sopralluogo (All.46);

- nelle date 28/02/2019, 05/03/2019, 12/03/2019, 21/03/2019, 26/03/2019, 28/03/2019, 11/04/2019, 07/05/2019 si è recato presso l'UTC di Foggia



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

(sportello SUE- sportello SUAP) per prendere visione degli atti comunali riguardanti gli immobili oggetto di procedura esecutiva, estraendo copia della documentazione tecnico-amministrativa utile ai fini della presente relazione; il Comune rilasciava nota di riscontro per gli immobili censiti nel NCEU e C.D.U. per gli immobili censiti nel NCT (All.44/33);

- in data 21/03/2019 ha prodotto, a mezzo PEC, l'istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate per estrarre copia di eventuali contratti di locazione/comodato in riferimento agli immobili oggetto di perizia (All.48); copia dei contratti è stata trasmessa al sottoscritto a mezzo PEC in data 21/05/2019 (All.43);
- in data 21/05/2019 ha effettuato regolare istanza di accesso agli atti in riferimento all'immobile censito nel NCEU di Foggia al Foglio 28 p.lla 791 sub 1 (All.49); la lettura di tali atti è avvenuta in data 27/05/2019;
- in data 23/05/2019 ha effettuato un'indagine presso l'Archivio Notarile di Foggia visionando l'Atto del Notaio Improta F. Rep. n.18031 del 01/06/1995 (All.50);
- ha eseguito, durante tutto il periodo assegnatogli, indagini sulla commerciabilità degli immobili allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato alla data 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 reperiti, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto la propria relazione di consulenza tecnica estimativa corredata dei relativi allegati.

-----

**Risposta ai quesiti, di cui al Verbale di comparizione dell'esperto:**



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

**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, 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.*

Per quanto concerne il controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. si richiama il certificato notarile presente nel fascicolo del procedimento:

- **certificato notarile** del 16/06/2016 redatto dall'avv. Francesco Valente, Notaio in Martina Franca (LE), iscritto al Collegio Notarile di Taranto, relativa agli immobili oggetto della procedura esecutiva.

Per quanto verificabile, non risulta la necessità di segnalazioni per documenti mancanti o inidonei.

-----

**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.*



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

**BENI OGGETTO DI ESECUZIONE – STORIA CATASTALE**

Sulla base della documentazione già in atti e delle indagini presso gli archivi catastali dell' Agenzia del territorio, risulta che tutti gli immobili pignorati (n.35 immobili), qui di seguito riportati, insistono nel Comune di Foggia.

**Immobili intestati a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni:**

**Immobile n.1**

**Opificio in Foggia alla località Borgo Arpinova**

- riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 689 sub.2**, zona censuaria 2, Borgo Arpinova, piano T, lotto: RR, cat.D/1, Rendita euro 8.432,00.

Dalla lettura della visura storica l'immobile ha subito le seguenti variazioni:

- 1) COSTITUZIONE del 03/08/2006 protocollo n. FG0162877 in atti dal 03/08/2006 COSTITUZIONE (n. 1307.1/2006);
- 2) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/07/2007 protocollo n. FG0294516 in atti dal 11/07/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21199.1/2007);
- 3) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/12/2014 protocollo n. FG0369314 in atti dal 24/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 153245.1/2014);
- 4) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/01/2015 protocollo n. FG0005242 in atti dal 12/01/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 2059.1/2015).



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

**Immobile n.2**

**Abitazione di tipo popolare in Foggia alla località Borgo Arpinova**

- riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 689 sub.1**, zona censuaria 2, Borgo Arpinova snc, piano T-1, lotto: RR, cat.A/4, classe 5, vani 5, superficie catastale totale mq 120, totale escluse aree scoperte mq 120, Rendita euro 387,34.

Dalla lettura della visura storica l'immobile ha subito le seguenti variazioni:

- 1) COSTITUZIONE del 03/08/2006 protocollo n. FG0162877 in atti dal 03/08/2006 COSTITUZIONE (n. 1307.1/2006);
- 2) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/07/2007 protocollo n. FG0294516 in atti dal 11/07/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21199.1/2007);
- 3) Variazione del 28/08/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011;
- 4) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/12/2014 protocollo n. FG0369313 in atti dal 24/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 153244.1/2014).

**Immobile n.3**

**Abitazione di tipo economico in Foggia al viale Lussemburgo**

- riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 127 p.lla 883 sub.12**, zona censuaria 1, viale Lussemburgo, piano 2 interno 7, scala A, cat.A/3, classe 4, vani 7, superficie catastale totale mq 155, totale escluse aree scoperte mq 150, Rendita euro 777,27.

Dalla lettura della visura storica l'immobile ha subito le seguenti variazioni:

- 1) COSTITUZIONE del 22/09/1990 in atti dal 20/10/1990 (n. 417.1/1990);



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- 2) CLASSAMENTO del 22/09/1990 in atti dal 20/10/1990 (n. 417.1/1990);
- 3) VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- 4) Variazione del 28/08/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011;
- 5) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/01/2015 protocollo n. FG0014258 in atti dal 16/01/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 8918.1/2015);
- 6) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/10/2018 protocollo n. FG0148886 in atti dal 31/10/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 34312.1/2018);

**Immobile n.4**

**Locale-garage in Foggia al viale Lussemburgo**

- riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 127 p.lla 1110 sub.26**, zona censuaria 1, viale Lussemburgo, piano S1 interno 30, cat.C/6, classe 3, mq 21, superficie catastale totale mq 22, Rendita euro 136,65.

Dalla lettura della visura storica l'immobile ha subito le seguenti variazioni:

- 1) COSTITUZIONE del 22/09/1990 in atti dal 20/10/1990 (n. 417.1/1990);
- 2) CLASSAMENTO del 22/09/1990 in atti dal 20/10/1990 (n. 417.1/1990);
- 3) VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- 4) Variazione del 28/08/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011;



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

5) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/01/2015 protocollo n. FG0014801 in atti dal 19/01/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9212.1/2015).

**Immobile n.5** (nel certificato notarile indicato al n.6)

**Locale-garage in Foggia al viale Lussemburgo**

- riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 127 p.IIa 1110 sub.39**, zona censuaria 1, viale Lussemburgo, piano S1 interno 18, cat.C/6, classe 3, mq 18, superficie catastale totale mq 19, Rendita euro 117,13.

Dalla lettura della visura storica l'immobile ha subito le seguenti variazioni:

- 1) COSTITUZIONE del 22/09/1990 in atti dal 20/10/1990 (n. 417.1/1990);
- 2) CLASSAMENTO del 22/09/1990 in atti dal 20/10/1990 (n. 417.1/1990);
- 3) VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- 4) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/06/2001 protocollo n. 186528 in atti dal 15/06/2001 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6970.1/2001);
- 5) Variazione del 28/08/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011;
- 6) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2014 protocollo n. FG0360424 in atti dal 19/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 145634.1/2014).

**Immobile n.6** (nel certificato notarile indicato al n.7)

**Locale-garage in Foggia al viale Lussemburgo**



**Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 127 p.lla 1110 sub.38**, zona censuaria 1, viale Lussemburgo, piano S1 interno 19, cat.C/6, classe 3, mq 18, superficie catastale totale mq 19, Rendita euro 117,13.

Dalla lettura della visura storica l'immobile ha subito le seguenti variazioni:

- 1) COSTITUZIONE del 22/09/1990 in atti dal 20/10/1990 (n. 417.1/1990);
- 2) CLASSAMENTO del 22/09/1990 in atti dal 20/10/1990 (n. 417.1/1990);
- 3) VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- 4) Variazione del 28/08/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011;
- 5) VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/01/2015 protocollo n. FG0014812 in atti dal 19/01/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9223.1/2015).

**Immobile n.7** (nel certificato notarile indicato al n.8)

**Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 687)

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 687**, uliveto, classe 2, are 40.76, RD euro 25,26, RA euro 10,53.

Dalla lettura della visura storica si riporta quanto segue:

Dati derivanti da frazionamento del 02/08/2006 n.161109.1/2006 in atti dal 02/08/2006 (protocollo n.FG0161109).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 9 p.lla 498.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 9 p.lla 688.



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente del 22/02/1995:  
foglio 9 p.lla 498, uliveto, classe 2, are 50,84, RD euro 31,51, RA euro 13,13.  
Annotazioni: comprende parte delle p.lle 39,40,41.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 9 p.lle  
39,40,41.

**Immobile n.8**

**Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 536)

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 536**,  
seminativo irriguo, classe U, ha 3.13.22, RD euro 258,82, RA euro 145,59.

Dalla lettura della visura storica si riporta quanto segue:

Situazione dell'immobile dal 24/06/1997

foglio 9 p.lla 536, seminativo, classe 2, ha 3.13.22, RD euro 194,12, RA euro  
105,15.

Dati derivanti da frazionamento del 24/06/1997 n.1280.1/1997 in atti dal  
24/06/1997.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 9 p.lla 17.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 9 p.lle 535-537-538.

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 24/06/1997

foglio 9 p.lla 17, seminativo, classe 2, ha 25.65.73.

Annotazioni: comprende la p.lla 340.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 9 p.lla 340.

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

foglio 9 p.lla 17, seminativo, classe 2, ha 22.51.79.

**Immobile n.9**

**Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 538)



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 538**, seminativo irriguo, classe U, ha 9.69.64, RD euro 801,24, RA euro 450,70.

Dalla lettura della visura storica si riporta quanto segue:

Situazione dell'immobile dal 24/06/1997

foglio 9 p.lla 538, seminativo, classe 2, ha 9.69.64, RD euro 600,93, RA euro 325,51.

Dati derivanti da frazionamento del 24/06/1997 n.1280.1/1997 in atti dal 24/06/1997.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 9 p.lla 17.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 9 p.lle 535-537-538.

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 24/06/1997

foglio 9 p.lla 17, seminativo, classe 2, ha 25.65.73.

Annotazioni: comprende la p.lla 340.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 9 p.lla 340.

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

foglio 9 p.lla 17, seminativo, classe 2, ha 22.51.79.

**Immobile n.10**

**Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 849)

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 849**, porz.AA seminativo irriguo, classe U, ha 9.79.79, RD euro 809,63, RA euro 455,42 e porz.BB seminativo, classe 1, ha 8.86.66, RD euro 686,88, RA euro 320,55.

Dalla lettura della visura storica si riporta quanto segue:

Situazione dell'immobile dal 07/10/2009



**Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

foglio 9 p.lla 849, seminativo, classe 1, ha 18.66.45, RD euro 1.445,91, RA euro 674,76.

Dati derivanti da frazionamento del 07/10/2009 n.326269.1/2009 in atti dal 07/10/2009 (protocollo n.FG 0326269) presentato il 07/10/2009.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 9 p.lla 499.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 9 p.lle 850-851.

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 22/02/1995

foglio 9 p.lla 499, seminativo, classe 1, ha 29.50.34.

Annotazioni: comprende la p.lla 126 e parte delle p.lle 39,40 e 41.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 9 p.lle 39,40 e 41.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 9 p.lle 497-498.

**Immobile n.11**

**Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 850)

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 850**, seminativo irriguo, classe U, ha 6.44.37, RD euro 532,46, RA euro 299,51.

Dalla lettura della visura storica si riporta quanto segue:

Situazione dell'immobile dal 07/10/2009

foglio 9 p.lla 850, seminativo, classe 1, ha 6.44.37, RD euro 499,18, RA euro 232,95.

Dati derivanti da frazionamento del 07/10/2009 n.326269.1/2009 in atti dal 07/10/2009 (protocollo n.FG 0326269) presentato il 07/10/2009.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 9 p.lla 499.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 9 p.lle 849-851.

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 22/02/1995



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

foglio 9 p.lla 499, seminativo, classe 1, ha 29.50.34.

Annotazioni: comprende la p.lla 126 e parte delle p.lle 39,40 e 41.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 9 p.lle 39,40 e 41.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 9 p.lle 497-498.

**Immobile n.12**

**Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 851)

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 851**, seminativo, classe 1, ha 4.39.52, RD euro 340,49, RA euro 158,90.

Dalla lettura della visura storica si riporta quanto segue:

Dati derivanti da frazionamento del 07/10/2009 n.326269.1/2009 in atti dal 07/10/2009 (protocollo n.FG 0326269) presentato il 07/10/2009.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 9 p.lla 499.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 9 p.lle 849-850.

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 22/02/1995

foglio 9 p.lla 499, seminativo, classe 1, ha 29.50.34.

Annotazioni: comprende la p.lla 126 e parte delle p.lle 39,40 e 41.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 9 p.lle 39,40 e 41.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 9 p.lle 497-498.

**Immobili intestati a [REDACTED]**  
**proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED]**  
**[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni:**

**Immobile n.13**



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

**Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 14)

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 14**, porz.AA seminativo irriguo, classe U, ha 3.61.06, RD euro 298,36, RA euro 167,82 e porz.BB seminativo, classe 2, are 40.01, RD euro 24,80, RA euro 13,43.

Dalla lettura della visura storica si riporta quanto segue:

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

foglio 9 p.lla 14, seminativo, classe 2, ha 4.01.07.

**Immobile n.14**

**Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 86)

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 86**, seminativo, classe 2, ha 5.85.90, RD euro 363,11, RA euro 196,68.

Dalla lettura della visura storica si riporta quanto segue:

Situazione dell'immobile dal 02/05/1979

foglio 9 p.lla 86, seminativo, classe 2, ha 5.85.90.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 9 p.lle 301-302.

**Immobile n.15**

**Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 119)

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 119**, porz.AA seminativo irriguo, classe U, ha 2.00.52, RD euro 165,70, RA euro 93,20 e porz.BB seminativo, classe 2, ha 1.81.39, RD euro 112,42, RA euro 60,89.

Dalla lettura della visura storica si riporta quanto segue:



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

Dati derivanti da Tabella di variazione del 15/12/2011 protocollo n. FG0365536 in atti dal 15/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 22253.1/2011).

**Immobile n.16**

**Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 144)

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 144**, porz.AA seminativo irriguo, classe U, ha 2.09.30, RD euro 172,95, RA euro 97,28 e porz.BB seminativo, classe 2, ha 1.40.80, RD euro 87,26, RA euro 47,27.

Dalla lettura della visura storica si riporta quanto segue:

Dati derivanti da Tabella di variazione del 15/12/2011 protocollo n. FG0365542 in atti dal 15/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 22259.1/2011).

**Immobile n.17**

**Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 145)

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 145**, seminativo irriguo, classe U, ha 2.89.11, RD euro 238,90, RA euro 134,38.

Dalla lettura della visura storica si riporta quanto segue:

Dati derivanti da Variazione del 15/05/2014 protocollo n. FG0317397 in atti dal 09/12/2014 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 11431.1/2014).

**Immobile n.18**

**Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 146)

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 146**, porz.AA seminativo irriguo, classe U, are 49.20, RD euro 40,66, RA euro



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

22,87 e porz.BB seminativo, classe 2, are 49.20, RD euro 30,49, RA euro 16,52.

Dalla lettura della visura storica si riporta quanto segue:

Dati derivanti da Tabella di variazione del 15/12/2011 protocollo n. FG0365544 in atti dal 15/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 22261.1/2011).

**Immobile n.19**

**Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 216)

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 216**, seminativo, classe 3, ha 2.45.30, RD euro 114,02, RA euro 69,68.

Dalla lettura della visura storica si riporta quanto segue:

Dati derivanti da Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. FG0458427 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 106600.1/2007).

**Immobile n.20**

**Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 301)

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 301**, seminativo, classe 2, are 17.00, RD euro 10,54, RA euro 5,71.

Dalla lettura della visura storica si riporta quanto segue:

Situazione dell'immobile dal 02/05/1979

Foglio 9 p.lla 301, fabbricato rurale, are 17.00.

**Immobile n.21**

**Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 302)



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 302**,  
porz.AA uliveto, classe 2, are 36.00, RD euro 22,31, RA euro 9,30 e porz.BB  
uliveto vigneto, classe 2, are 5.00, RD euro 2,32, RA euro 2.32.

Dalla lettura della visura storica si riporta quanto segue:

Situazione dell'immobile dal 02/05/1979

Foglio 9 p.lla 302, uliveto vigneto, classe 2 are 41.00.

**Immobile n.22**

**Terreno in Foggia** (foglio 31 p.lla 46)

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 31 p.lla 46**,  
seminativo, classe 3, are 35.80, RD euro 16,64, RA euro 10,17.

Dalla lettura della visura storica si riporta quanto segue:

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 02/01/1978.

**Immobile n.23**

**Terreno in Foggia** (foglio 31 p.lla 150)

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 31 p.lla 150**,  
seminativo, classe 2, are 6.74, RD euro 4,18, RA euro 2,26.

Dalla lettura della visura storica si riporta quanto segue:

Dati derivanti da frazionamento del 24/07/1975 n.139482 in atti dal  
30/09/1982.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 31 p.lla 62.

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto  
meccanografico

Foglio 31 p.lla 62, seminativo, classe 2, ha 1.63.00.

**Immobile n.24**

**Terreno in Foggia** (foglio 32 p.lla 58)



**Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 32 p.lla 58**, seminativo, classe 2, ha 1.64.20, RD euro 101,76, RA euro 55,12.

Dalla lettura della visura storica si riporta quanto segue:

Dati derivanti da frazionamento del 24/07/1975 n.139482 in atti dal 30/09/1982.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 32 p.lla 323-324.

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

Foglio 32 p.lla 58, seminativo, classe 2, ha 2.01.20.

**Immobile n.25**

**Terreno in Foggia** (foglio 32 p.lla 65)

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 32 p.lla 65**, seminativo, classe 2, are 76.70, RD euro 47,53, RA euro 25,75.

Dalla lettura della visura storica si riporta quanto segue:

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 02/01/1978.

**Immobile n.26**

**Terreno in Foggia** (foglio 32 p.lla 222)

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 32 p.lla 222**, seminativo, classe 2, are 1.50, RD euro 0,93, RA euro 0,50.

Dalla lettura della visura storica si riporta quanto segue:

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 02/01/1978.

**Immobile n.27**

**Terreno in Foggia** (foglio 32 p.lla 324)

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 32 p.lla 324**, seminativo, classe 2, are 1.30, RD euro 0,81, RA euro 0,44.



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

Dalla lettura della visura storica si riporta quanto segue:

Dati derivanti da frazionamento del 24/07/1975 n.139482 in atti dal 30/09/1982.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 32 p.lla 58-323.

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

Foglio 32 p.lla 58, seminativo, classe 2, ha 2.01.20.

**Immobili intestati a** [REDACTED]

[REDACTED] **usufrutto e** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] **proprietà per intero:**

**Immobile n.28**

**Abitazione di tipo popolare in Foggia alla località Passo di Corvo**

- riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 28 p.lla 791 sub.1**, zona censuaria 2, Località Passo di Corvo snc, piano T, cat.A/4, classe 4, vani 3,5, superficie catastale totale mq 89, totale escluse aree scoperte mq 89, Rendita euro 225,95.

Dalla lettura della visura storica l'immobile ha subito le seguenti variazioni:

- 1) COSTITUZIONE del 09/12/2009 protocollo n. FG0388250 in atti dal 09/12/2009 COSTITUZIONE (n. 6910.1/2009);
- 2) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/12/2010 protocollo n. FG0303550 in atti dal 09/12/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29646.1/2010);
- 3) VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 16/09/2011 protocollo n. FG0244893 in atti dal 16/09/2011 DEPOSITOABITAZIONE (n. 32653.1/2011);



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- 4) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/09/2012 protocollo n. FG0216115 in atti dal 17/09/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27559.1/2012);
- 5) Variazione del 28/08/2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011.

**Immobile n.29**

**Terreno in Foggia** (foglio 28 p.lla 318)

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 28 p.lla 318**, seminativo irriguo, classe U, ha 2.23.00, RD euro 184,27, RA euro 103,65.

Dalla lettura della visura storica si riporta quanto segue:

Dati derivanti da Tabella di variazione del 10/05/2012 protocollo n. FG0118301 in atti dal 10/05/2012 VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE (n. 115626.1/2012).

**Immobile n.30**

**Terreno in Foggia** (foglio 28 p.lla 789)

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 28 p.lla 789**, seminativo irriguo, classe U, are 76.12, RD euro 62,90, RA euro 35,38.

Dalla lettura della visura storica si riporta quanto segue:

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente del 20/06/1995

Foglio 28 p.lla 325, vigneto, classe 2, are 76.40.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 28 p.lla 318.

**Immobili intestati a [REDACTED]**  
**proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni e [REDACTED]**  
**[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/4 in regime di**  
**comunione dei beni e [REDACTED]**  
**[REDACTED] proprietà per 1/2 (quota non pignorata):**



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

**Immobile n.31**

**Terreno in Foggia** (foglio 7 p.lla 30)

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 7 p.lla 30**, seminativo, classe 2, are 75.30, RD euro 46,67, RA euro 25,28.

Dalla lettura della visura storica si riporta quanto segue:

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 02/01/1978.

**Immobile n.32**

**Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 125)

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 125**, seminativo, classe 2, are 43.44, RD euro 26,92, RA euro 14,58.

Dalla lettura della visura storica si riporta quanto segue:

Dati derivanti da Impianto meccanografico del 02/01/1978.

**Immobili intestati a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]**

**[REDACTED] proprietà per intero bene personale:**

**Immobile n.33**

**Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 215)

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 215**, seminativo, classe 2, ha 2.48.20, RD euro 153,82, RA euro 83,32.

Dalla lettura della visura storica si riporta quanto segue:

Dati derivanti da REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 09/11/1993 COME DA MODELLO 26 (n. 7670.2/1990).

**Immobile n.34**

**Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 692)

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 692**, seminativo irriguo, classe U, ha 3.00.00, RD euro 247,90, RA euro 139,44.



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

Dalla lettura della visura storica si riporta quanto segue:

**Situazione dell'immobile dal 24/04/2008**

foglio 9 p.lla 692, seminativo, classe 2, ha 3.00,00, RD euro 185,92, RA euro 100,71.

Dati derivanti da frazionamento del 24/04/2008 n.137340.1/2008 in atti dal 24/04/2008 (protocollo n.FG0137340).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 9 p.lla 88.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 9 p.lla 693.

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 19/09/2007**

foglio 9 p.lla 88, seminativo, classe 2, ha 5.38.79.

**Immobile n.35**

**Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 693)

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 693**, seminativo irriguo, classe U, ha 2.38.79, RD euro 197,32, RA euro 110,99.

Dalla lettura della visura storica si riporta quanto segue:

**Situazione dell'immobile dal 24/04/2008**

foglio 9 p.lla 693, seminativo, classe 2, ha 2.38.79, RD euro 197,32, RA euro 180,16.

Dati derivanti da frazionamento del 24/04/2008 n.137340.1/2008 in atti dal 24/04/2008 (protocollo n.FG0137340).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 9 p.lla 89.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 9 p.lla 692.

**Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 19/09/2007**

foglio 9 p.lla 88, seminativo, classe 2, ha 5.38.79.

**PROVENIENZA BENI**



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

Immobili descritti ai numeri 1-2-7-10-11-12 (nella nota di trascrizione del pignoramento: foglio 9 p.lla 689 sub.2-sub 1, p.lla 687, p.lla 849, p.lla 850, p.lla 851).

Questi immobili sono di proprietà dei coniugi, in regime di comunione dei beni, [REDACTED]

[REDACTED] per costruzione fattene a loro cura e spese su terreni identificati al foglio 9 p.lle 497-498-499 e pervenuti a [REDACTED] e resosi comune al coniuge [REDACTED] dai signori [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto di vendita a rogito del notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo del 02/08/2001 rep.10497 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/08/2001 ai nn.16768/12628.

Ai signori [REDACTED] [REDACTED] i terreni foglio 9 p.lle 497-498-499 e tutti derivanti dalle preesistenti p.lle 39-40-41-126 erano pervenuti da [REDACTED] in virtù di atto di vendita a rogito del notaio Francesco Vassalli di Deliceto del 19/11/1992 rep.27483 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/11/1992 ai nn.20988/17044.

Immobili descritti ai numeri 3-4 (nella nota di trascrizione del pignoramento: foglio 127 p.lla 883 sub.12, p.lla 1110 sub.26).

Questi immobili sono di proprietà dei coniugi, in regime di comunione dei beni, [REDACTED]

[REDACTED] per essere agli stessi pervenuti dalla





**Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

conciliazione modificativo dell'esercizio di diritti reali derivante da esercizio del diritto di riscatto agrario, e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/06/2009 ai nn.15195/10190.

Si precisa che i coniugi [REDACTED] avevano esercitato il diritto di riscatto agrario nei confronti di [REDACTED] a seguito di atto di vendita a rogito del notaio Rossella Sannoner di Foggia del 18/07/2007 rep.35361 w trascritto a Foggia il 24/07/2007 ai nn.18850/12670 e con il quale atto di vendita [REDACTED] vendeva a [REDACTED] [REDACTED] gli immobili di cui al foglio 9 p.lla 536-539 per il diritto di piena proprietà e gli immobili di cui al foglio 9 p.lla 125 e foglio 7 p.lla 30 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Al signor [REDACTED] gli immobili erano pervenuti da [REDACTED] in virtù di atto di vendita a rogito del notaio Nicola Signore di Manfredonia del 04/09/1997 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/09/1997 ai nn.13325/10380.

Alla signora [REDACTED] gli immobili erano pervenuti in forza dei titoli anteriori al 01/01/1974.

Immobili descritti ai numeri 13-14-15-16-17-18-19-20-21 (nella nota di trascrizione del pignoramento: foglio 9 p.lle 14-86-119-144-145-146-216-301-302).



**Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

Questi immobili sono pervenuti per l'intera proprietà alla signora [REDACTED]

[REDACTED] rispettivamente:

✓ per gli immobili indicati al foglio 9 p.lle 86-301-302-216 da [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto di vendita a rogito del notaio Aurelio Trombetta di Foggia del 22/06/1994 rep. 42517 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/06/1994 ai nn.9576/7312;

✓ per gli immobili indicati al foglio 9 p.lle 14-119-144-145 da [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto di vendita a rogito del notaio Aurelio Trombetta di Foggia del 10/01/1996 rep.43180 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/01/1996 ai nn.1063/864.

Agli stessi [REDACTED] gli immobili erano pervenuti per il diritto di nuda proprietà da [REDACTED] in virtù di atto di donazione a rogito del notaio Michele Augelli di Foggia del 17/11/1994 rep.26130 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/11/1994 ai nn.16860/12880.

Con successivo atti di vendita a rogito del notaio Paolo Simonetti di Cerignola del 15/07/2011 rep.12158 racc.8611 e trascritto presso l'Ufficio



**Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/07/2011 ai nn.16455/11150, la signora [REDACTED] vendeva al signor [REDACTED] i diritti pari ad 1/2 su tutti gli immobili descritti e pertanto l'attuale proprietà degli stessi appartiene ai coniugi [REDACTED] per i diritti di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni.

Immobili descritti ai numeri 22-23-24-25-26-27 (nella nota di trascrizione del pignoramento: foglio 31 p.lle 46-150, foglio 32 p.lle 58-65-222-324).

Questi immobili sono di proprietà dei coniugi, in regime di comunione dei beni, [REDACTED] per essere agli stessi pervenuti dal signor [REDACTED] in virtù di atto di vendita a rogito del notaio Paolo Simonetti di Cerignola del 16/02/2012 rep.12977 racc.9145 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24/02/2012 ai nn.4377/3432.

Al signor [REDACTED] gli immobili erano pervenuti in virtù di dichiarazione di successione della madre [REDACTED] giusta dichiarazione di successione del 03/03/2004 Den. N.124 Vol.2004 e trascritta a Foggia il 04/03/2004 ai nn. 11559/8539 e regolata da testamento pubblicato dal notaio Frumento il 06/10/2003 e registrato a Manfredonia il 20/10/2003 e con il quale al signor [REDACTED] veniva assegnata tra l'altro l'intera piena proprietà degli immobili indicati.

Alla signora [REDACTED] gli immobili erano pervenuti rispettivamente:



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

✓ per le p.lle 46-150 del foglio 31 e per le p.lle 59-324 del foglio 32 tutte derivanti dal frazionamento del foglio 31 p.lla 46 da [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto di vendita a rogito del notaio Francesco Tardio di San Marco in Lamis del 24/07/1975 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/07/1975 ai nn.8004/23046;

✓ per le p.lle 65-222 del foglio 32 da [REDACTED] in virtù di atto di vendita a rogito del notaio Signore di Manfredonia del 28/03/1973 registrato a Manfredonia in data 17/04/1973 al n.1276.

Immobili descritti ai numeri 28-29-30 (nella nota di trascrizione del pignoramento: foglio 28 p.lla 791 sub.1, p.lla 318 e p.lla 789).

Questi immobili (sui quali poi è stato edificato quanto indicato al foglio 28 p.lla 791 sub.1) sono pervenuti per il diritto di nuda proprietà al signor [REDACTED] e con l'usufrutto a favore della madre [REDACTED] in

virtù di successione testamentaria del padre [REDACTED]

[REDACTED] giusta dichiarazione di successione Den.n.100 Vol.251 del 16/06/1995 e trasferita il 17/08/2001 ai nn.17225/13019 e regolata da testamento olografo del 04/03/1995, pubblicato il 01/06/1995 dal notaio Filippo Improta di Foggia, registrato a Foggia il 12/06/1995 al n.732-1 e con il quale venivano assegnati alla moglie [REDACTED]

[REDACTED] l'usufrutto ed al figlio [REDACTED] la nuda proprietà.



**Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

Immobili descritti al numero 33 (nella nota di trascrizione del pignoramento: foglio 9 p.lla 215).

Questo immobile è pervenuto al signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] dai signori [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto di vendita a rogito del notaio Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo del 24/11/2005 rep.3155/1175 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20/12/2005 ai nn.28863/19336.

Ai signori [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] l'immobile è

pervenuto:

✓ in parte in virtù di successione legittima del padre [REDACTED]

[REDACTED] giusta

dichiarazione di successione del 01/02/1999 Den.n.60 Vol.193;

✓ in parte in virtù di successione legittima della madre [REDACTED]

[REDACTED] giusta

dichiarazione di successione del 03/03/2004 Den. N.124 Vol.2004.

Alla signora [REDACTED] il

terreno era pervenuto alla stessa e resosi comune al coniuge in regime di

comunione dei beni [REDACTED] in virtù di atto di vendita a rogito

del notaio Vincenzo Meterangelis di Foggia del 25/07/1979 rep.27483 e



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.255/2016

trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31/07/1979 ai nn.11436/84919/1.

Immobili descritti ai numeri 34-35 (nella nota di trascrizione del pignoramento: foglio 9 p.lla 692, p.lla 693).

Questi immobili sono pervenuti al signor [REDACTED] dal signor [REDACTED] in virtù di atto di vendita a rogito del notaio Paolo Simonetti di Cerignola del 21/05/2009 rep.8632/6313 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/05/2009 ai nn.13482/9005.

Al signor [REDACTED] l'immobile era pervenuto con le citate dichiarazioni di successione e come indicate nella cronistoria della provenienza dell'immobile 33 e successivamente assegnato in piena proprietà allo stesso con atto di divisione a rogito del notaio Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo del 31/07/2007 rep.4885/2165 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 03/08/2007 ai nn.19880/13364.

Alla signora [REDACTED] il terreno era pervenuto alla stessa e resosi comune al coniuge in regime di comunione dei beni [REDACTED] in virtù di atto di vendita a rogito del notaio Vincenzo Meterangelis di Foggia del 25/07/1979 rep.27483 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31/07/1979 ai nn.11436/84919/1.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI



**Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, avvenuta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/05/2016 ai n.8969/6781, sono intervenute le seguenti vicende traslative per gli immobili oggetto di procedura esecutiva:

- ✓ **Iscrizione ipoteca volontaria** in data 26/07/1991 ai nn.15627/1627 a favore della società [REDACTED] e contro [REDACTED] sugli immobili descritti ai nn.8-9-31-32 e nascente da atto di mutuo a rogito del notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia del 19/07/1991 rep.22846, e con precisazione che la scelta non risulta essere stata rinnovata;
- ✓ **Iscrizione ipoteca volontaria** in data 26/07/1991 ai nn.15628/1628 a favore della società [REDACTED] e contro [REDACTED] sugli immobili descritti ai nn.8-9-31-32 e nascente da atto di mutuo a rogito del notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia del 19/07/1991 rep.22847, e con precisazione che la scelta non risulta essere stata rinnovata;
- ✓ **Iscrizione ipoteca volontaria** in data 26/07/1991 ai nn.15629/1629 a favore della società [REDACTED] e contro [REDACTED] sugli immobili descritti ai nn.8-9-31-32 e nascente da atto di mutuo a rogito del notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia del 19/07/1991 rep.22848, e con precisazione che la scelta non risulta essere stata rinnovata;
- ✓ **Iscrizione ipoteca volontaria** in data 24/08/2001 ai nn.17501/2468 a favore della società [REDACTED]



**Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

\_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ in rettifica dell'iscrizione d'ipoteca del 07/08/2001 ai nn.16769/2409 presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare dove per mero errore materiale la società a favore era stata indicata come \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ anziché come correttamente \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ e  
contro \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ sugli immobili descritti ai nn.1-2-3-4-5-6-7-10-11-12 e nascente da atto di mutuo (della durata di anni 15) a rogito del notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo del 02/08/2001 rep.10498;  
✓ **Trascrizione atto di obbligazioni e patti** in data 24/08/2001 ai nn.17502/13248 a favore della società \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ in rettifica della trascrizione di obbligazioni e patti del 07/08/2001 ai nn.16770/12629 presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare dove per mero errore materiale la società a favore era stata indicata come \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ anziché come correttamente \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ sugli immobili descritti ai nn.1-2-7-10-11-12 e nascente da atto di



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

obbligazioni e patti a rogito del notaio Rosa Giuliani di San Giovanni Rotondo del 07/08/2001 rep.16770 racc.12629 e con il quale atto “le parti sottoscrivevano i patti previsti nell’articolo 6 del capitolato allegato sotto la lettera C all’inscrivendo contratto e specificatamente il divieto di vendere il terreno, oggetto del finanziamento, per tutta la durata del mutuo senza il preventivo consenso dell’istituto mutuante”;

✓ **Trascrizione atto di costituzione di vincolo** in data 22/11/2006 ai nn.26881/18313 a favore del [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED], sull’immobile descritto al n.9, e nascente da atto a rogito del notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia del 03/11/2006 rep.40816 racc.25973;

✓ **Trascrizione domanda giudiziale per riscatto immobili** in data 08/08/2008 ai nn.20163/13251 a favore di [REDACTED] [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili descritti ai nn.8-9-31-31 e nascente da atto emesso dal Tribunale di Foggia il 02/07/2008 cr.15630;

✓ **Iscrizione ipoteca volontaria** in data 01/12/2009 ai nn.27866/5310 a favore della società [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili descritti ai nn.8-9 e nascente da atto di mutuo (della durata di anni 10) a rogito del notaio Domenica Borrelli di Manfredonia del 27/11/2009 rep.9242/5043;

✓ **Trascrizione della costituzione di vincolo di indivisibilità** in data 18/07/2011 ai nn.16456/11151 a favore della [REDACTED] e contro





**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

✓ **Iscrizione ipoteca volontaria** in data 05/02/2013 ai nn.2979/234 a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili descritti ai nn.1-7-10-11-12-14-19-20-21-33-34-35 e nascente da atto di concessione a garanzia di apertura di credito (della durata di anni 5) a rogito del notaio Paolo Simonetti di Cerignola del 01/02/2013 rep.14260/9940;

✓ **Iscrizione ipoteca giudiziale** in data 15/05/2015 ai nn.8359/937 a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] su tutti gli immobili sopra descritti e nascente da atto emesso dal Tribunale di Foggia del 08/04/2015 rep.591/2015;

✓ **Trascrizione pignoramento (già sopra citato)** in data 06/05/2016 ai nn.8969/6781 a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] e per i diritti a loro spettanti, nascente da atto emesso dal Tribunale di Foggia del 27/04/2016 cr.3504/2016.

-----  
**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*



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

*pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.*

Risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili oggetto di procedura esecutiva con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

-----

**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 non risultano altre procedure esecutive gravanti sugli immobili oggetto di procedura esecutiva.

-----

**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 margine dello stesso e la data della relativa annotazione.*

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono in proprietà degli esecutati:

- [REDACTED]

- [REDACTED]

nella misura indicata, per ciascuno, nella presente relazione.

Si riporta “Estratto per riassunto dal Registro degli atti di matrimonio” rilasciato in data 13/12/2018 dal Comune di Foggia - Servizi Demografici e





**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

*per chi proviene dalla scala condominiale, con interno n.7; confinante con p.lla 883 sub 28, distacco su corte privata p.lla 883 sub 6, distacco su corte privata p.lla 883 sub 7, p.lla 883 sub 13, vano scala condominiale, salvo altri;*

*- riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 127 p.lla 883 sub.12**, zona censuaria 1, viale Lussemburgo, piano 2 interno 7, scala A, **cat.A/3, classe 4**, vani 7, superficie catastale totale mq 155, totale escluse aree scoperte mq 150, Rendita euro 777,27;*

*- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.*

**1.2 Locale-garage in Foggia al viale Lussemburgo**

*- posto nell'edificio/scala A del complesso edilizio avente androne d'ingresso da via Lussemburgo n.24 - Foggia; al piano interrato, con interno n.30; confinante con corsia di manovra comune, p.lla 1110 sub 29, p.lla 1110 sub 59, p.lla 1110 sub 19, salvo altri;*

*- riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 127 p.lla 1110 sub.26**, zona censuaria 1, viale Lussemburgo, piano S1 interno 30, **cat.C/6, classe 3**, mq 21, superficie catastale totale mq 22, Rendita euro 136,65;*

*- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.*

**LOTTO N.2**

**2.1 Locale-garage in Foggia al viale Lussemburgo**



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- posto nell'edificio/scala A del complesso edilizio avente androne d'ingresso da via Lussemburgo n.24 - Foggia; al piano interrato, con interno n.18; confinante con corsia di manovra comune, p.lla 1110 sub 38, salvo altri;
- riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 127 p.lla 1110 sub.39**, zona censuaria 1, viale Lussemburgo, piano S1 interno 18, **cat.C/6, classe 3, mq 18, superficie catastale totale mq 19, Rendita euro 117,13;**
- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

**2.2 Locale-garage in Foggia al viale Lussemburgo**

- posto nell'edificio/scala A del complesso edilizio avente androne d'ingresso da via Lussemburgo n.24 - Foggia; al piano interrato, con interno n.19; confinante con corsia di manovra comune, p.lla 1110 sub 37, p.lla 1110 sub 39, salvo altri;
- riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 127 p.lla 1110 sub.38**, zona censuaria 1, viale Lussemburgo, piano S1 interno 19, **cat.C/6, classe 3, mq 18, superficie catastale totale mq 19, Rendita euro 117,13;**
- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

**LOTTO N.3**

**3.1 Abitazione di tipo popolare in Foggia alla località Passo di Corvo**



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- posta all'interno della corte esterna del complesso edilizio sito in Foggia alla località Passo di Corvo e sviluppata al solo piano terra; confinante con foglio 28 p.lla 791, salvo altri;

- riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 28 p.lla 791 sub.1**, zona censuaria 2, Località Passo di Corvo snc, piano T, **cat.A/4**, **classe 4**, vani 3,5, superficie catastale totale mq 89, totale escluse aree scoperte mq 89, Rendita euro 225,95;

- intestato a [REDACTED] usufrutto e [REDACTED] proprietà per intero.

### 3.2 Terreni

- **Terreno in Foggia** (foglio 28 p.lla 318)

- posta in Foggia alla località Passo di Corvo, confinante con le particelle 317, 261, 319, 789 del foglio 28, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 28 p.lla 318**, seminativo irriguo, classe U, ha 2.23.00, RD euro 184,27, RA euro 103,65;

- intestato a [REDACTED] usufrutto e [REDACTED] proprietà per intero.

- **Terreno in Foggia** (foglio 28 p.lla 789)

- posta in Foggia alla località Passo di Corvo, confinante con le particelle 485,318, 326, 332 del foglio 28, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 28 p.lla 789**, seminativo irriguo, classe U, are 76.12, RD euro 62,90, RA euro 35,38;



**Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- intestato a [REDACTED]  
usufrutto e [REDACTED] proprietà  
per intero.

**LOTTO N.4**

**4.1 Terreni**

• **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 14)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 849, 124, 11, 119, 559 del foglio 9, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 14**, porz.AA seminativo irriguo, classe U, ha 3.61.06, RD euro 298,36, RA euro 167,82 e porz.BB seminativo, classe 2, are 40.01, RD euro 24,80, RA euro 13,43;

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

• **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 119)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 14, 118, 144, 828, 559 del foglio 9, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 119**, porz.AA seminativo irriguo, classe U, ha 2.00.52, RD euro 165,70, RA euro 93,20 e porz.BB seminativo, classe 2, ha 1.81.39, RD euro 112,42, RA euro 60,89;

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED]



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

██████████ proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 144)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 119, 141, 145, 86, 828 del foglio 9, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 144**, porz.AA seminativo irriguo, classe U, ha 2.09.30, RD euro 172,95, RA euro 97,28 e porz.BB seminativo, classe 2, ha 1.40.80, RD euro 87,26, RA euro 47,27;

- intestato a ██████████ proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e ██████████

██████████ proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 145)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 144, 142, 146, 87, 86 del foglio 9, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 145**, seminativo irriguo, classe U, ha 2.89.11, RD euro 238,90, RA euro 134,38;

- intestato a ██████████ proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e ██████████

██████████ proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 146)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 145, 143, 493, 693, 87 del foglio 9, salvo altri;



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 146**, porz.AA seminativo irriguo, classe U, are 49.20, RD euro 40,66, RA euro 22,87 e porz.BB seminativo, classe 2, are 49.20, RD euro 30,49, RA euro 16,52;

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 86)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 828, 144, 145, 87, 302, 301, 97 del foglio 9, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 86**, seminativo, classe 2, ha 5.85.90, RD euro 363,11, RA euro 196,68;

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 302)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 86, 87, 97 del foglio 9, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 302**, porz.AA uliveto, classe 2, are 36.00, RD euro 22,31, RA euro 9,30 e porz.BB uliveto vigneto, classe 2, are 5.00, RD euro 2,32, RA euro 2.32;

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED]





**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 215, 13, 217 del foglio 9, corso d'acqua, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 216**, seminativo, classe 3, ha 2.45.30, RD euro 114,02, RA euro 69,68;

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

• **Terreno in Foggia** (foglio 31 p.lla 46)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 148, 320 del foglio 31, particelle 7, 58, 315 del foglio 32, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 31 p.lla 46**, seminativo, classe 3, are 35.80, RD euro 16,64, RA euro 10,17;

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

• **Terreno in Foggia** (foglio 31 p.lla 150)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 61, 229 del foglio 31, particella 324 del foglio 32, strada, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 31 p.lla 150**, seminativo, classe 2, are 6.74, RD euro 4,18, RA euro 2,26;



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

- **Terreno in Foggia** (foglio 32 p.lla 58)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con la particella 46 del foglio 31, particelle 46, 7, 324, 323, 520, 518, 315 del foglio 32, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 32 p.lla 58**, seminativo, classe 2, ha 1.64.20, RD euro 101,76, RA euro 55,12;

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

- **Terreno in Foggia** (foglio 32 p.lla 324)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 7, 150, 229, 323, 58 del foglio 32, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 32 p.lla 324**, seminativo, classe 2, are 1.30, RD euro 0,81, RA euro 0,44;

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

- **Terreno in Foggia** (foglio 32 p.lla 65)



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 607, 230, 217 del foglio 32, corso d'acqua, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 32 p.lla 65**, seminativo, classe 2, are 76.70, RD euro 47,53, RA euro 25,75;

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

• **Terreno in Foggia** (foglio 32 p.lla 222)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 66, 64 del foglio 32, corso d'acqua, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 32 p.lla 222**, seminativo, classe 2, are 1.50, RD euro 0,93, RA euro 0,50;

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

**4.2 Terreno con fabbricato (ex fabbricato rurale) in Foggia**

• **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 301 con fabbricato – ex fabb. rurale)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 86, 97 del foglio 9, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 301**, seminativo, classe 2, are 17.00, RD euro 10,54, RA euro 5,71;

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED]



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

██████████ proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

**LOTTO N.5**

**5.1 Abitazione di tipo popolare in Foggia alla località Borgo Arpinova**

- sito in Foggia alla località Borgo Arpinova in Contrada Tor di Lama, sviluppata su due piani fuori terra; posta all'interno della corte esterna dell'opificio censito al Foglio 9 p.lla 689 sub.1 e dunque confinante con questa;

- riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 689 sub.1**, zona censuaria 2, Borgo Arpinova snc, piano T-1, lotto: RR, **cat.A/4**, **classe 5**, vani 5, superficie catastale totale mq 120, totale escluse aree scoperte mq 120, Rendita euro 387,34;

- intestato a ██████████ proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e ██████████  
██████████ proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

**5.2 Opificio in Foggia alla località Borgo Arpinova**

- sito in Foggia alla località Borgo Arpinova in Contrada Tor di Lama, sviluppata come da planimetria allegata e composta da deposito macchine, deposito attrezzi, pollaio, pozzo e corte privata; confinante con particelle 687, 849 del foglio 9, strada, salvo altri;

- riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 689 sub.2**, zona censuaria 2, Borgo Arpinova, piano T, lotto: RR, **cat.D/1**, Rendita euro 8.432,00;



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

**5.3 Terreni in Foggia alla località Borgo Arpinova**

• **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 849)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 689, 687, 851, 537, 538, 124, 14, 559, 850 del foglio 9, strada, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 849**, porz.AA seminativo irriguo, classe U, ha 9.79.79, RD euro 809,63, RA euro 455,42 e porz.BB seminativo, classe I, ha 8.86.66, RD euro 686,88, RA euro 320,55;

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

• **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 850)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 849, 559, 76 del foglio 9, strada, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 850**, seminativo irriguo, classe U, ha 6.44.37, RD euro 532,46, RA euro 299,51;

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

• **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 851)



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 687, 408, 535, 536, 537, 849 del foglio 9, salvo altri;
- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 851**, seminativo, classe 1, ha 4.39.52, RD euro 340,49, RA euro 158,90;
- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 687)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 408, 851, 689 del foglio 9, strada, salvo altri;
- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 687**, uliveto, classe 2, are 40.76, RD euro 25,26, RA euro 10,53;
- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

## **LOTTO N.6**

### **6.1 Terreni in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova**

- **Terreno in Foggia** (foglio 7 p.lla 30)
- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 246, 17, 302 del foglio 7, particelle 125, 536, 535, 36 del foglio 9, salvo altri;
- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 7 p.lla 30**, seminativo, classe 2, are 75.30, RD euro 46,67, RA euro 25,28;
- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni e [REDACTED]





**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.III 538**, seminativo irriguo, classe U, ha 9.69.64, RD euro 801,24, RA euro 450,70;
- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

-----  
**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 foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i.*

Gli immobili oggetto di stima sono ben individuati negli elaborati allegati alla presente relazione, che riportano la loro ubicazione (inquadramento territoriale) anche su base IGM, catastale e ortofoto (All.1).

I dati sono stati reperiti dal sito ufficiale della Provincia di Foggia.

-----  
**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*



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

*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 dotazioni di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.*

Si descrivono gli immobili, raggruppati sin d'ora in LOTTI (anticipando quanto richiesto dal quesito n.6, circa la identificazione dei lotti da porre in vendita).

**LOTTO N.1**

**1.1 Abitazione di tipo economico in Foggia al viale Lussemburgo**

*(fg 127 p.lla 883 sub.12)*

**1.2 Locale-garage in Foggia al viale Lussemburgo**

*(fg 127 p.lla 1110 sub 26)*

Gli immobili del lotto n.1, consistenti in una abitazione ed un locale-garage, sono ubicati nel contesto urbano di Foggia e specificatamente nell'ambito del complesso edilizio denominato “Condominio Edilgamma”, composto da due edifici contigui (serviti complessivamente da tre scale: A-B-C), dotati ciascuno di piano interrato per autorimessa, piano terra per negozi, piani 1°/2°/3°/4° per abitazioni, e da ampio cortile comune interamente recintato con cancelli d'ingresso pedonale dal civico n.24 di via Lussemburgo e da rampa carrabile (da e per l'autorimessa posta al piano interrato) della stessa via.

L'abitazione è ubicata nell'edificio/scala A; il locale-garage è ubicato nell'autorimessa comune agli edifici/scala A/B/C.

**1.1 Abitazione di tipo economico in Foggia al viale Lussemburgo**



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

***(fg 127 p.lla 883 sub.12)***

L'**abitazione** è posta al piano secondo, interno n.7, dell'edificio/scala A.

La pianta dell'appartamento, come rilevato in fase di sopralluogo, indica chiaramente la posizione e la dimensione dei vari ambienti. La superficie coperta lorda dell'appartamento è di circa mq.150, mentre la superficie scoperta (balconi) è di circa mq.17; l'altezza utile interna è pari a circa m.2,90, Le misure sono in accordo con le indicazioni di cui all'allegato n.2 dell'OMI.

Per meglio descrivere ed illustrare l'appartamento è stata redatta la planimetria dello stato dei luoghi (All.19) e prodotta la documentazione fotografica (All.27).

La struttura dell'edificio/scala A è dotata di fondazioni in c.a., muratura portante per la parte verticale e solai in latero-cemento-armato per la parte orizzontale di copertura piana.

L'abitazione ha le seguenti caratteristiche:

- pareti murarie esterne composte da blocchi in laterizio o similare e rivestimento a faccia a vista;
- pareti murarie interne composte da blocchetti in laterizio;
- porte di caposcala di tipo blindato;
- infissi esterni (porte e finestre) composti da telaio in legno e vetro camera risalenti all'epoca della costruzione, protetti da avvolgibili di plastica pesante; sono presenti inferriate antintrusione;
- infissi interni (porte) in legno con e senza vetro;
- pavimenti in ceramica monocottura in tutti gli ambienti eccetto bagni, aventi pavimenti in ceramica smaltata; pavimenti dei terrazzini in



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

piastrelle antigelive;

- tinteggiatura per le pareti verticali di tutti gli ambienti con dipintura a civile; rivestimenti in ceramica smaltata in cucina e nei bagni;
- impianti primari allacciati alle reti cittadine; l'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico con sistemi di sicurezza;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale (potenza termica kw 23,5) e radiatori in ghisa;
- impianto di condizionamento con *split* a parete in alcuni ambienti (cucina e camere letto);
- altro di rilevanza minore.

Tutte le opere, edili ed impiantistiche, dell'appartamento si presentano in buono stato d'uso e di manutenzione. Le opere impiantistiche non sono conformi al D.M. 37/2008, perché realizzate in epoca anteriore.

## **1.2 Locale-garage in Foggia al viale Lussemburgo**

*(fg 127 p.lla 1110 sub 26)*

Il **locale-garage (box)** è posto al piano interrato (con interno 30) di detto edificio. La pianta del box-auto, come rilevato in loco, indica chiaramente la posizione e la dimensione degli spazi. La superficie coperta lorda del locale è di circa mq.22; l'altezza utile interna è pari a circa m.2,90 (catastalmente m.3,00). Le misure sono in accordo con le indicazioni di cui all'allegato n.2 dell'OMI.

Per meglio descrivere ed illustrare l'immobile in questione è stata redatta la planimetria dello stato dei luoghi (All.20) e prodotta la documentazione fotografica (All.27).



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

La struttura dell'edificio è dotata di fondazioni in c.a., muratura portante per la parte verticale e solai in latero-cemento-armato per la parte orizzontale di copertura piana.

Il locale-garage (box) ha le seguenti caratteristiche:

- pareti murarie esterne composte da blocchi di cemento o similari;
- serranda metallica di ingresso, tipo basculante;
- pavimenti in marmette cementizie;
- tinteggiatura per le pareti verticali con dipintura a civile;
- impianto elettrico collegato con l'appartamento di cui al F.127 p.lla 883 sub 12;
- altro di rilevanza minore.

Nel locale è presente una zona soppalcata con strutture metalliche leggere (amovibili).

Tutte le opere, edili ed impiantistiche, del box-auto si presentano in buono stato d'uso e di manutenzione. Le opere impiantistiche non sono conformi al D.M. 37/2008, perché realizzate in epoca anteriore.

**LOTTO N.2**

**2.1 Locale-garage in Foggia al viale Lussemburgo**

*(fg 127 p.lla 1110 sub 39)*

**2.2 Locale-garage in Foggia al viale Lussemburgo**

*(fg 127 p.lla 1110 sub 38)*

Gli immobili del lotto n.2, consistenti in due box-auto, sono ubicati nel contesto urbano di Foggia e specificatamente nell'ambito del complesso edilizio denominato “Condominio Edilgamma”, composto da due edifici contigui (serviti complessivamente da tre scale: A-B-C), dotati ciascuno di



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

piano interrato per autorimessa, piano terra per negozi, piani 1°/2°/3°/4° per abitazioni, e da ampio cortile comune interamente recintato con cancelli d'ingresso pedonale dal civico n.24 di via Lussemburgo e da rampa carrabile (da e per l'autorimessa posta al piano interrato) della stessa via.

I due box-auto sono ubicati nell'autorimessa comune agli edifici/scale A/B/C. Entrambi i box-auto (interni 18 e 19) sviluppano una superficie lorda coperta di circa mq.19; l'altezza utile interna (per entrambi gli immobili) è pari a circa m.2,90 (catastalmente m.3,00). Le misure sono in accordo con le indicazioni di cui all'allegato n.2 dell'OMI.

Per meglio descrivere ed illustrare gli immobili in questione sono state redatte le planimetrie dello stato dei luoghi (All.21/22) e prodotta la documentazione fotografica (All.28).

La struttura dell'edificio è dotata di fondazioni in c.a., muratura portante per la parte verticale e solai in latero-cemento-armato per la parte orizzontale di copertura piana.

I due locali (box) hanno le seguenti caratteristiche:

- pareti murarie esterne composte da blocchi di cemento o similari;
- serranda metallica di ingresso, tipo basculante;
- pavimenti in marmette cementizie;
- tinteggiatura per le pareti verticali con dipintura a civile;
- impianto elettrico collegato con l'appartamento di cui al F.127 p.lla 883 sub 12, separabile;
- altro di rilevanza minore.



**Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

Tutte le opere, edili ed impiantistiche si presentano in buono stato d'uso e di manutenzione. Le opere impiantistiche non sono conformi al D.M. 37/2008, perché realizzate in epoca anteriore.

**LOTTO N.3**

**3.1 Abitazione di tipo popolare in Foggia località Passo di Corvo**

*(foglio 28 p.lla 791 sub 1)*

**3.2 Terreni in Foggia località Passo di Corvo**

*(foglio 28 p.lla 318, 789)*

Gli immobili del lotto n.3, consistenti in una abitazione di tipo popolare ed in terreni, ubicati in Foggia alla località Passo di Corvo (Borgo Arpinova).

**3.1 Abitazione di tipo popolare in Foggia località Passo di Corvo**

*(fg 28 p.lla 791 sub 1).*

L'**abitazione** consiste in un piccolo edificio ubicato in località Passo di Corvo, con accesso da tratturo interpodereale accessibile dalla SC17 (Strada Comunale n.17).

L'abitazione si sviluppa al solo piano fuori terra per una superficie lorda coperta di circa mq.89; l'altezza utile interna è variabile: pari a m.3,45 (valore massimo) e m.2,80 (valore minimo). Le misure sono in accordo con le indicazioni di cui all'allegato n.2 dell'OMI.

Per meglio descrivere ed illustrare l'immobile in questione è stata redatta la planimetria dello stato dei luoghi (All.23) e prodotta la documentazione fotografica (All.29).

Gli accessi all'immobile sono consentiti attraversando la p.lla 789 facente parte dello stesso lotto n.3.

L'**abitazione** ha le seguenti caratteristiche:



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- struttura dotata di muratura portante per la parte verticale e solai piani per la parte orizzontale di copertura sormontati da pannelli metallici con profili omega,
- tramezzature in laterizio di diverso spessore (cm.10/20),
- infissi esterni (n.1 porta d'ingresso e finestre) in pvc dotati di vetro camera, quelli interni (porte interne) in legno,
- pavimenti in ceramica in tutti gli ambienti; tinteggiatura per le pareti verticali di tutti gli ambienti con dipintura a civile; rivestimenti in ceramica in cucina (solo schienale) e nei bagni,
- impianto elettrico con quadro elettrico e punti luce/prese negli ambienti,
- impianto idrico/fognario per i servizi (wc e cucina),
- restanti opere e finiture di tipo civile tradizionale.

Tutte le opere, edili ed impiantistiche, dell'abitazione si presentano in mediocre stato d'uso e di manutenzione.

### **3.2 Terreni in Foggia località Passo di Corvo**

*(foglio 28 p.lla 318, 789)*

- **Terreno in Foggia** (foglio 28 p.lla 318)

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 28 p.lla 318**, seminativo irriguo, classe U, ha 2.23.00, RD euro 184,27, RA euro 103,65;

- **Terreno in Foggia** (foglio 28 p.lla 789)

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 28 p.lla 789**, seminativo irriguo, classe U, are 76.12, RD euro 62,90, RA euro 35,38.

I terreni sono stati ispezionati e lo scrivente ha prodotto gli elaborati di inquadramento territoriale (All.1) e la documentazione fotografica (All.29).



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

**LOTTO N.4**

**4.1 Terreni in Foggia località Borgo Arpinova.**

*(foglio 9 p.lle 14/119/144/145/146/86/302/692/693/215/216;*

*foglio 31 p.lle 46/150; foglio 32 p.lle 58/324/65/222)*

**4.2 Terreno con fabbricato (ex fabbricato rurale)**

*(foglio 9 p.lla 301)*

Gli immobili del lotto n.4, consistenti in terreni di cui uno con fabbricato (ex fabbricato rurale), sono ubicati in Foggia in area extraurbana (zona Borgo Arpinova).

**4.1 Terreni in Foggia località Borgo Arpinova.**

- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 14)

- *riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al foglio 9 p.lla 14, porz.AA seminativo irriguo, classe U, ha 3.61.06, RD euro 298,36, RA euro 167,82 e porz.BB seminativo, classe 2, are 40.01, RD euro 24,80, RA euro 13,43;*

- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 119)

- *riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al foglio 9 p.lla 119, porz.AA seminativo irriguo, classe U, ha 2.00.52, RD euro 165,70, RA euro 93,20 e porz.BB seminativo, classe 2, ha 1.81.39, RD euro 112,42, RA euro 60,89;*

- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 144)

- *riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al foglio 9 p.lla 144, porz.AA seminativo irriguo, classe U, ha 2.09.30, RD euro 172,95, RA euro 97,28 e porz.BB seminativo, classe 2, ha 1.40.80, RD euro 87,26, RA euro 47,27;*



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 145)  
- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 145**, seminativo irriguo, classe U, ha 2.89.11, RD euro 238,90, RA euro 134,38;
- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 146)  
- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 146**, porz.AA seminativo irriguo, classe U, are 49.20, RD euro 40,66, RA euro 22,87 e porz.BB seminativo, classe 2, are 49.20, RD euro 30,49, RA euro 16,52;
- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 86)  
- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 86**, seminativo, classe 2, ha 5.85.90, RD euro 363,11, RA euro 196,68;
- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 302)  
- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 302**, porz.AA uliveto, classe 2, are 36.00, RD euro 22,31, RA euro 9,30 e porz.BB uliveto vigneto, classe 2, are 5.00, RD euro 2,32, RA euro 2.32;
- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 692)  
- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 692**, seminativo irriguo, classe U, ha 3.00.00, RD euro 247,90, RA euro 139,44;
- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 693)  
- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 693**, seminativo irriguo, classe U, ha 2.38.79, RD euro 197,32, RA euro 110,99;
- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 215)  
- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 215**, seminativo, classe 2, ha 2.48.20, RD euro 153,82, RA euro 83,32;
- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 216)



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 216**, seminativo, classe 3, ha 2.45.30, RD euro 114,02, RA euro 69,68;

- **Terreno in Foggia** (foglio 31 p.lla 46)

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 31 p.lla 46**, seminativo, classe 3, are 35.80, RD euro 16,64, RA euro 10,17;

- **Terreno in Foggia** (foglio 31 p.lla 150)

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 31 p.lla 150**, seminativo, classe 2, are 6.74, RD euro 4,18, RA euro 2,26;

- **Terreno in Foggia** (foglio 32 p.lla 58)

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 32 p.lla 58**, seminativo, classe 2, ha 1.64.20, RD euro 101,76, RA euro 55,12;

- **Terreno in Foggia** (foglio 32 p.lla 324)

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 32 p.lla 324**, seminativo, classe 2, are 1.30, RD euro 0,81, RA euro 0,44;

- **Terreno in Foggia** (foglio 32 p.lla 65)

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 32 p.lla 65**, seminativo, classe 2, are 76.70, RD euro 47,53, RA euro 25,75;

- **Terreno in Foggia** (foglio 32 p.lla 222)

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 32 p.lla 222**, seminativo, classe 2, are 1.50, RD euro 0,93, RA euro 0,50.

I terreni sono stati ispezionati e lo scrivente ha prodotto gli elaborati di inquadramento territoriale (All.1) e la documentazione fotografica (All.30).

**4.2 Terreno con fabbricato (ex fabbricato rurale) in Foggia** (foglio 9 p.lla 301)



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 301**,  
seminativo, classe 2, are 17.00, RD euro 10,54, RA euro 5,71;

Sul terreno insiste un fabbricato (non riportato nel NCEU di Foggia) adibito ad abitazione.

L'**immobile** in questione consiste in un piccolo edificio ubicato in area extra urbana (zona Borgo Arpinova), con accesso da tratturo interpodereale accessibile dalla SC17 (Strada Comunale n.17).

Detto fabbricato è posto all'interno del terreno foglio 9 p.lla 301 che delimita la sua corte esterna, interamente recintata con cancello d'ingresso posto lungo la strada interpodereale.

L'immobile ad uso abitativo si sviluppa al solo piano fuori terra per una superficie lorda coperta di circa mq.130; la superficie scoperta (zona con tettoia) è di circa mq.52,00; l'altezza utile interna è variabile per la presenza di una copertura a doppia falda inclinata: pari a circa m.4,10 in area centrale (valore massimo) e circa m.2,50 ai due estremi laterali (valore minimo). Gli accessi all'immobile sono consentiti attraversando la corte privata avente una superficie di circa mq.1518 (ricavata sottraendo alla superficie globale del terreno le superfici sopra riportate). Le misure sono in accordo con le indicazioni di cui all'allegato n.2 dell'OMI.

Per meglio descrivere ed illustrare l'immobile in questione è stata redatta la planimetria dello stato dei luoghi (All.24) e prodotta la documentazione fotografica (All.30).

L'**immobile** ha le seguenti caratteristiche:

- struttura dotata di muratura portante per la parte verticale e solai inclinati a doppia falda per la parte orizzontale di copertura sormontati



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

da tegole/coppi,

- tramezzature interne in laterizio di diverso spessore (cm.10/20),
- infissi esterni in alluminio anticorrosivo dotati di vetro singolo, cassonetti per accogliere avvolgibili nello stesso materiale,
- infissi interni in legno,
- ingresso principale posizionato sul lato sud-est; ingresso secondario carrabile munito di serranda metallica avvolgibile ubicata sul retro dell'edificio (lato nord-ovest),
- pavimenti cotto/ceramici in tutti gli ambienti; tinteggiatura per le pareti verticali di tutti gli ambienti con dipintura a civile; rivestimenti in ceramica in cucina e nel bagno,
- impianto elettrico con quadro elettrico e punti luce/prese negli ambienti,
- impianto di riscaldamento a gasolio (con cisterna) e radiatori in ghisa nei diversi ambienti,
- impianto idrico/fognario per i servizi (wc e cucina),
- restanti opere e finiture di tipo civile tradizionale.

Tutte le opere, edili ed impiantistiche, dell'immobile si presentano in sufficiente/buono stato d'uso e di manutenzione.

**LOTTO N.5**

**5.1 Abitazione di tipo popolare in Foggia località Borgo Arpinova**

*(fg 9 p.lla 689 sub 1)*

**5.2 Opificio in Foggia località Borgo Arpinova**

*(fg 9 p.lla 689 sub 2)*

**5.3 Terreni in Foggia località Borgo Arpinova**



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

*(fg 9 p.lla 849, 850, 851, 687)*

Gli immobili del lotto n.5, consistenti in una abitazione di tipo popolare ed un opificio, facenti parte di un unico complesso edilizio con corte interamente recintata, nonché in terreni, ubicati in Foggia in Borgo Arpinova.

**5.1 Abitazione (fg 9 p.lla 689 sub 1)**

L'**abitazione** consiste in un piccolo edificio ubicato in borgo Arpinova, con accesso dalla Strada Comunale n.17 (SC17).

L'abitazione si sviluppa su due piani (terra e primo) per una superficie lorda coperta di circa mq.120; l'altezza utile interna è variabile: pari a circa m.3,00 al piano terra (valore massimo) e circa m.2,90 al piano primo (valore minimo). Le misure sono in accordo con le indicazioni di cui all'allegato n.2 dell'OMI.

Per meglio descrivere ed illustrare l'immobile in questione è stata redatta la planimetria dello stato dei luoghi (All.26) e prodotta la documentazione fotografica (All.31).

Gli accessi all'immobile sono consentiti attraversando la corte di cui al foglio 9 p.lla 689 sub 2 facente parte dello stesso lotto n.5.

L'**abitazione** ha le seguenti caratteristiche:

- struttura dotata di muratura portante per la parte verticale e solai piani per la parte orizzontale,
- tramezzature in laterizio di diverso spessore (cm.10/20),
- infissi esterni in pvc dotati di vetro camera, quelli interni (porte interne) in legno,
- pavimenti ceramici in tutti gli ambienti; tinteggiatura per le pareti verticali di tutti gli ambienti con dipintura a civile; rivestimenti in



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

ceramica in zona cucina e nei bagni,

- impianto elettrico con quadro elettrico e punti luce/prese negli ambienti,
- impianto idrico/fognario per i servizi (wc e cucina),
- restanti opere e finiture di tipo civile tradizionale.

Tutte le opere, edili ed impiantistiche, dell'abitazione si presentano in sufficiente stato d'uso e di manutenzione.

**5.2 Opificio (fg 9 p.lla 689 sub 2)**

Immobile sito in Foggia alla località Borgo Arpinova con accesso diretto dalla Strada Comunale n.17 (SC17), sviluppato come da planimetria allegata e composto da deposito macchine, deposito attrezzi, pollaio, pozzo e corte privata.

Il deposito macchine si sviluppa al solo piano piano fuori terra e comprende al suo interno un piccolo locale ad uso ufficio dotato di servizi igienici.

La superficie lorda del capannone avente destinazione deposito macchine è di circa mq.700 (di cui circa mq.40 avente altezza interna pari a m.2,80 sono afferenti ai locali uffici e relativi accessori per servizi); l'altezza utile interna del capannone è variabile: pari a circa m.7,20 (valore massimo) e a circa m.6,20 (valore minimo).

Così dotato:

- strutture in muratura portante in cemento armato e pilastri in acciaio ammorsati nelle tompagnature esterne per sorreggere la copertura a doppia falda composta da capriate in materiale ferroso;
- pareti interne (divisori della zona uffici) in laterizio (spessore variabile);



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- infissi esterni in alluminio dotati di vetro singolo; infissi interni (nella zona uffici) in legno e/o in alluminio; n.2 porte d'ingresso principali in ferro delle dimensioni circa m.5,00 (base) x circa m.4,80 (altezza);
- pavimenti in cemento (tipo industriale);
- intonaco e dipintura pareti e soffitti di tipo civile;
- impianto idrico-fognario;
- impianto di riscaldamento assente;
- split per il condizionamento (caldo/freddo) dell'area uffici;
- impianto elettrico con quadro elettrico;
- altri impianti minori.

Tutte le opere, edili ed impiantistiche, dell'immobile (deposito macchine) si presentano in sufficiente stato d'uso e di manutenzione. Le opere impiantistiche non sono conformi al D.M. 37/2008, perché realizzate in epoca anteriore.

Il deposito attrezzi si sviluppa al solo piano piano fuori terra e comprende al suo interno due locali deposito ed un locale ad uso “fienile”.

La superficie lorda del locale avente destinazione deposito attrezzi è di circa mq.135; l'altezza utile interna è pari a circa m.3,65. E' altresì presente una superficie scoperta (portico) pari a circa mq.25 non collegata direttamente al deposito.

Così dotato:

- strutture miste in muratura di tufo (spessore variabile) ed in cemento armato per la sola zona coperta (portico); copertura in latero-cemento;
- pareti interne (divisori) in muratura;
- infissi esterni in metallo dotati di vetro singolo; porta d'ingresso in



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

ferro;

- pavimenti in marmette di cemento o similare;
- intonaco ammalorato e assenza di dipintura pareti e soffitti;
- impianto elettrico con quadro elettrico.

Tutte le opere, edili ed impiantistiche, dell'immobile (deposito attrezzi) si presentano in scarso/mediocre stato d'uso e di manutenzione. Le opere impiantistiche non sono conformi al D.M. 37/2008, perché realizzate in epoca anteriore.

Il pollaio si sviluppa al solo piano piano fuori terra composto da diversi piccoli ambienti.

La superficie lorda del locale avente destinazione pollaio è di circa mq.50; l'altezza utile interna è variabile: pari a circa m.3,20 (valore massimo) e a circa m.1,70 (valore minimo).

Così dotato:

- strutture miste in muratura di tufo (spessore variabile); copertura a falde inclinate e/o piana in materiale cementizio;
- pareti interne (divisori) in muratura;
- pavimenti in marmette di cemento o similare;
- intonaco ammalorato e assenza di dipintura pareti e soffitti;
- altre opere minori.

Tutte le opere, edili ed impiantistiche, dell'immobile (pollaio) si presentano in scarso stato d'uso e di manutenzione. Le opere impiantistiche non sono conformi al D.M. 37/2008, perché realizzate in epoca anteriore.



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.255/2016

La corte esterna a servizio dell'opificio risulta interamente recintata; essa è pari a circa mq.3300 e contempla al suo interno un pozzo idrico a servizio dell'intero opificio.

Le misure sono in accordo con le indicazioni di cui all'allegato n.2 dell'OMI. Per meglio descrivere ed illustrare l'immobile in questione è stata redatta la planimetria dello stato dei luoghi (All.25) e prodotta la documentazione fotografica (All.31).

**5.3 Terreni in Foggia località Borgo Arpinova**

- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 849)  
- *riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 849**, porz.AA seminativo irriguo, classe U, ha 9.79.79, RD euro 809,63, RA euro 455,42 e porz.BB seminativo, classe I, ha 8.86.66, RD euro 686,88, RA euro 320,55; su tale terreno insiste una vasca per la raccolta acqua delle dimensioni m.25 x m.50 x m.8 (larghezza, lunghezza, altezza).*
- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 850)  
- *riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 850**, seminativo irriguo, classe U, ha 6.44.37, RD euro 532,46, RA euro 299,51;*
- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 687)  
- *riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 687**, uliveto, classe 2, are 40.76, RD euro 25,26, RA euro 10,53;*
- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 851)  
- *riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 851**, seminativo, classe I, ha 4.39.52, RD euro 340,49, RA euro 158,90.*

I terreni sono stati ispezionati e lo scrivente ha prodotto gli elaborati di inquadramento territoriale (All.1) e la documentazione fotografica (All.31).



**Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

**LOTTO N.6**

**6.1 Terreni in Foggia località Borgo Arpinova**

*(foglio 7 p.lla 30; foglio 9 p.lla 125, 536, 538)*

- **Terreno in Foggia** (foglio 7 p.lla 30)

*- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al foglio 7 p.lla 30, seminativo, classe 2, are 75.30, RD euro 46,67, RA euro 25,28;*

- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 125)

*- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al foglio 9 p.lla 125, seminativo, classe 2, are 43.44, RD euro 26,92, RA euro 14,58;*

- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 536)

*- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al foglio 9 p.lla 536, seminativo irriguo, classe U, ha 3.13.22, RD euro 258,82, RA euro 145,59;*

- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 538)

*- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al foglio 9 p.lla 538, seminativo irriguo, classe U, ha 9.69.64, RD euro 801,24, RA euro 450,70.*

I terreni sono stati ispezionati e lo scrivente ha prodotto gli elaborati di inquadramento territoriale (All.1) e la documentazione fotografica (All.32).

-----

**QUESITO N.4**

*Proceda l'esperto alla stima dei beni in base al loro 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*



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.255/2016

*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.*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione si è ritenuto opportuno procedere con il metodo per confronto, prendendo come riferimento i dati ricavati dalle indagini esperite in loco, dalle agenzie locali del settore immobiliare e dalle quotazioni di mercato espresse dal Borsino Immobiliare Nazionale e dall'Osservatorio Immobiliare per fasce/zone che maggiormente si avvicinano, per posizione e destinazione urbanistica, a quella ove ubicati gli immobili; per i terreni sono stati presi in considerazione (per una mera valutazione indicativa e di confronto) i valori agricoli medi della Provincia di Foggia (ultima annualità 2012) relativi alla Regione Agraria ove insiste il Comune di Foggia.

Per gli immobili (fabbricati) il “criterio di base” adottato consiste nella ricerca di un valore unitario di stima per metro quadrato di superficie coperta, che tiene conto, oltre che della posizione e destinazione urbanistica, anche delle valutazioni soggettive sulla obsolescenza degli immobili, della qualità e delle condizioni delle opere e delle sue finiture, dei vincoli e/o delle limitazioni in genere.

Il “valore unitario”, così ricercato, viene poi moltiplicato per la superficie globale dell'immobile, determinata dalla somma delle superfici ponderate (coefficienti di ponderazione) dei singoli ambienti in funzione della loro destinazione, sia coperti che aperti ivi compreso gli spazi esterni, al fine di



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

pervenire al valore di stima complessivo.

Per gli immobili (terreni) il “criterio di base” adottato consiste nella ricerca di un valore unitario di stima per metro quadrato di superficie, che tiene conto, oltre che della posizione, della destinazione agricola, della giacitura, della fertilità, della disposizione e disponibilità idrica, della viabilità interna e di accesso ai fondi, della prospicenza e l’orientamento, della presenza di servitù oltre ai vincoli e/o delle limitazioni in genere.

Il “valore unitario”, così ricercato, viene poi moltiplicato per la superficie globale dei terreni, al fine di pervenire al valore di stima complessivo.

Il “valore complessivo”, così determinato per gli immobili (fabbricati e terreni), si ritiene del tipo sintetico “a corpo” e non “a misura”.

Per gli immobili di cui al Lotto n.3, gravanti del diritto di usufrutto di soggetti non eseguiti, il criterio effettuato per il calcolo della nuda proprietà è consistito nella ricerca di un coefficiente di riduzione da applicare al valore stimato dell’immobile. Utilizzando le tabelle di incidenza percentuale dei diritti di usufrutto e nuda proprietà periodicamente aggiornate dal Ministero delle Finanze, in base alle aspettative di vita in Italia, desunte dalle statistiche, e al tasso di interesse legale il valore di riduzione è risultato essere pari al 20%.

Il sottoscritto, pertanto, considerato tutto quanto sopra, è pervenuto ai seguenti valori di stima unitari da applicare ai beni in questione, costituenti distintamente: Lotto 1; Lotto 2; Lotto 3; Lotto 4; Lotto 5; Lotto 6.

*NB. Per i terreni si è preso a riferimento la coltura indicata in atti catastali pur se quella riscontrata nel sopralluogo è risultata in parte ad ortaggi; ciò in quanto, a detta dell'esecutato, tale coltura viene impiegata per brevi*



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

periodi al fine di rendere più fertile la natura del terreno, che pertanto conserva la coltura prevalente (quella indicata in atti catastali).

Si riportano in maniera tabellare le superfici rilevate e la superficie commerciale vendibile degli immobili, ricavata con l'applicazione dei coefficienti di omogeneizzazione riconducibili all'allegato n.2 del manuale della Banca dati dell'OMI:

**LOTTO N.1**

**1.1 Abitazione di tipo economico (Foggia viale Lussemburgo)**

- foglio 127 p.lla 883 sub.12

Il valore di stima "unitario": **1200 €/mq** (rif. superficie commerciale).

**Tabella**

	<i>Superficie misurata (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
<i>Vani principali e accessori diretti</i>	150	1,00	150
<i>Pertinenze esclusive di ornamento</i>			
- balconi	17	0,30	5,10
<i>totale</i>			155,10

**La superficie commerciale ragguagliata vendibile è pari a mq. 155,10**

**Il valore di stima dell'immobile è così determinato:**

<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Prezzo base</i>
<b>mq. 155,10</b>	<b>€/mq. 1.200,00</b>	<b>€. 186.120,00</b>

Applicando ad esso le detrazioni, per quanto riportato in risposta al quesito n. 11b, e gli arrotondamenti si determina il **valore di stima "complessivo" dell'intero immobile: € 184.000,00.**

**1.2 Locale-garage (Foggia viale Lussemburgo)**



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- foglio 127 p.lla 1110 sub.26

Il valore di stima “unitario”: **700 €/mq** (rif. superficie commerciale).

**Tabella**

	<i>Superficie misurata (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
<i>Vani principali e accessori diretti</i>	22	1,00	22
<i>totale</i>			22

**La superficie commerciale ragguagliata vendibile è pari a mq. 22**

**Il valore di stima dell'immobile è così determinato:**

<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Prezzo base</i>
<b>mq. 22</b>	<b>€/mq. 700,00</b>	<b>€. 15.400,00</b>

Applicando ad esso gli arrotondamenti si determina il **valore di stima "complessivo" dell'intero immobile: € 15.500,00.**

**VALORE DI STIMA IMMOBILE “LOTTO N.1”**

<b>1.1 Abitazione di tipo economico:</b>	<b>€ 184.000,00</b>
<b>1.2 Locale-garage (interno 30):</b>	<b>€ 15.500,00</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO</b>	<b>€ 199.500,00</b>

**LOTTO N.2**

**2.1 Locale-garage (Foggia viale Lussemburgo)**

- foglio 127 p.lla 1110 sub.396

Il valore di stima “unitario”: **700 €/mq** (rif. superficie commerciale).

**Tabella**

	<i>Superficie misurata (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
--	-------------------------------------	---	--



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

<i>Vani principali e accessori diretti</i>	19	1,00	19
<i>totale</i>			19

**La superficie commerciale ragguagliata vendibile è pari a mq. 19**

**Il valore di stima dell'immobile è così determinato:**

<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Prezzo base</i>
mq. 19	€/mq. 700,00	€. 13.300,00

Applicando ad esso gli arrotondamenti si determina il **valore di stima "complessivo" dell'intero immobile: € 13.500,00.**

**2.2 Locale-garage (Foggia viale Lussemburgo)**

- foglio 127 p.lla 1110 sub.38

Il valore di stima “unitario”: **700 €/mq** (rif. superficie commerciale).

**Tabella**

	<i>Superficie misurata (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
<i>Vani principali e accessori diretti</i>	19	1,00	19
<i>totale</i>			19

**La superficie commerciale ragguagliata vendibile è pari a mq. 19**

**Il valore di stima dell'immobile è così determinato:**

<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Prezzo base</i>
mq. 19	€/mq. 700,00	€. 13.300,00

Applicando ad esso gli arrotondamenti si determina il **valore di stima "complessivo" dell'intero immobile: € 13.500,00.**

**VALORE DI STIMA IMMOBILE “LOTTO N.2”**

**2.1 Locale-garage (interno 18): €. 13.500,00**

**2.2 Locale-garage (interno 19): €. 13.500,00**



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

**VALORE COMPLESSIVO €. 27.000,00**

**LOTTO N.3**

**3.1 Abitazione di tipo popolare (Foggia località Passo di Corvo)**

- foglio 28 p.lla 791 sub.1

Il valore di stima “unitario”: **300 €/mq** (rif. superficie commerciale).

NB: il valore sopra indicato tiene conto della riduzione applicata pari al 20% per gli immobili gravanti di usufrutto.

**Tabella**

	<i>Superficie misurata (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
<i>Vani principali e accessori diretti</i>	89	1,00	89
<i>totale</i>			89

**La superficie commerciale ragguagliata vendibile è pari a mq. 89**

**Il valore di stima dell'immobile è così determinato:**

<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Prezzo base</i>
<b>mq. 89</b>	<b>€/mq. 300,00</b>	<b>€. 26.700,00</b>

Applicando ad esso le detrazioni, per quanto riportato in risposta ai quesiti nn.10-11b, e gli arrotondamenti si determina il **valore di stima "complessivo" dell'intero immobile: € 21.000,00.**

**3.2 Terreni (Foggia località Passo di Corvo)**

- foglio 28 p.lla 318/789.

Il valore di stima “unitario”: **1,20 €/mq** per i terreni con qualità Seminativo Irriguo.

NB: il valore indicato tiene anche conto della riduzione applicata pari al 20% per gli immobili gravanti di usufrutto.



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

**Tabella**

	<i>Superficie misurata (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
<u>foglio 28 p.lla 318/789</u>  <i>seminativo irriguo</i>	29912	1,00	29912
<i>totale</i>			29912

**La superficie commerciale ragguagliata vendibile è pari a mq. 29912**

**Il valore di stima dell'immobile è così determinato:**

<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Prezzo base</i>
- seminativo irriguo mq. 29912	€/mq. 1,20	€. 35.894,00

Applicando ad esso gli arrotondamenti si determina il **valore di stima "complessivo" dei terreni: € 36.000,00.**

**VALORE DI STIMA IMMOBILE “LOTTO N.3”**

**3.1 Abitazione di tipo popolare: € 21.000,00**

**3.2 Terreni:**

- seminativo irriguo € 36.000,00

**VALORE COMPLESSIVO € 57.000,00**

**LOTTO N.4**

**4.1 Terreni (Foggia località Borgo Arpinova)**

- foglio 9 p.lle 14/119/144/145/146/86/302/692/693/215/216;

- foglio 31 p.lle 46/150;

- foglio 32 p.lle 58/324/65/222

Il valore di stima “unitario”: **1,20 €/mq** per i terreni con qualità Seminativo.

Il valore di stima “unitario”: **1,50 €/mq** per i terreni con qualità Seminativo irriguo.



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

Il valore di stima “unitario”: **1,40 €/mq** per i terreni con qualità Uliveto o Uliveto-vigneto.

**Tabella**

	<i>Superficie misurata (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
<u>foglio 9 p.lla</u> <u>14(parte)/119(parte)/144(parte)/1</u> <u>45/146(parte)/692/693</u> seminativo irriguo	164798	1.00	164798
<u>foglio 9 p.lla</u> <u>14(parte)/119(parte)/144(parte)/1</u> <u>46(parte)/86/215/216</u> <u>foglio 31 p.lla 46/150</u> <u>foglio 32 p.lla 58/324/65/222</u> seminativo	177704	1.00	177704
<u>foglio 9 p.lla 302</u> uliveto o uliveto-vigneto	4100	1.00	4100
<i>totale</i>			346602

**La superficie commerciale vendibile è pari a mq. 346602**

**Il valore di stima degli immobili è così determinato:**

<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Prezzo base</i>
- seminativo irr. mq. 164798	€/mq. 1,50	€. 247.197,00
- seminativo mq. 177704	€/mq. 1,20	€. 213.244,80
- uliveto/ul-vign mq. 4100	€/mq. 1,40	<u>€. 5.740,00</u>
	<b>in uno</b>	<b>€. 466.181,80</b>



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

Applicando ad esso gli arrotondamenti si determina il **valore di stima "complessivo" dei terreni: € 466.000,00.**

**4.2 Terreno con fabbricato - ex fabbricato rurale (Foggia località Borgo Arpinova)**

- foglio 9 p.lla 301;

Il valore di stima "unitario": **600 €/mq** (rif. superficie commerciale).

**Tabella**

	<i>Superficie misurata (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
<u>Foglio 9 p.lla 301</u>			
<i>Fabbricato</i>			
- Vani principali e accessori diretti	135	1,00	135
- Pertinenze escl. di ornamento	52	0,30 (fino a mq.25) 0,10(oltre i mq.25)	10,20
- Corte esterna	1518	0,01	15,18
<i>totale</i>	1700		160,38

**La superficie commerciale ragguagliata vendibile è pari a mq. 160,38**

**Il valore di stima degli immobili è così determinato:**

<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Prezzo base</i>
- fabbricato rurale <b>mq. 160,38</b>	<b>€/mq. 600</b>	<b>€. 96.228,00</b>

Applicando ad esso le detrazioni, per quanto riportato in risposta al quesito n. 11b, e gli arrotondamenti si determina il **valore di stima "complessivo" dell'intero immobile: € 94.000,00.**

**VALORE DI STIMA IMMOBILE "LOTTO N.4"**

**4.1 Terreni: € 466.000,00**



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

**4.2 Terreno con fabbricato (ex f. rurale): € 94.000,00**

**VALORE COMPLESSIVO € 560.000,00**

**LOTTO N.5**

**5.1 Abitazione di tipo popolare (Foggia località Borgo Arpinova)**

- foglio 9 p.lla 689 sub.1

Il valore di stima “unitario”: **400 €/mq** (rif. superficie commerciale).

**Tabella**

	<i>Superficie misurata (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
<i>Vani principali e accessori diretti</i>	120	1,00	120
<i>totale</i>			120

**La superficie commerciale ragguagliata vendibile è pari a mq. 120,00**

**Il valore di stima degli immobili è così determinato:**

<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Prezzo base</i>
- fabbricato rurale <b>mq. 120,00</b>	<b>€/mq. 400</b>	<b>€. 48.000,00</b>

Applicando ad esso le detrazioni, per quanto riportato in risposta ai quesiti nn.10-11b, e gli arrotondamenti si determina il **valore di stima "complessivo" dell'intero immobile: € 40.000,00.**

**5.2 Opificio (Foggia località Borgo Arpinova)**

- foglio 9 p.lla 689 sub.2

Il valore di stima “unitario”: **300 €/mq** (rif. superficie commerciale) per il capannone avente destinazione deposito macchine.

Il valore di stima “unitario”: **200 €/mq** (rif. superficie commerciale) per il locale avente destinazione deposito attrezzi.

Il valore di stima “unitario”: **100 €/mq** (rif. superficie commerciale) per il



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

locale avente destinazione pollaio.

Il valore di stima “unitario”: **20 €/mq** (rif. superficie commerciale) per la corte esterna.

**Tabella**

	<i>Superficie misurata (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
<u>Opificio - Deposito macchine</u>			
<i>Vani principali e accessori diretti (compresi uffici)</i>	700	1,00	700
<i>totale</i>			700
<u>Opificio - Deposito attrezzi</u>			
<i>Vani principali e accessori diretti</i>	135	1,00	135
<i>- Pertinenze escl. di ornamento (portico non comunicante)</i>	25	0,15	3,75
<i>totale</i>			138,75
<u>Opificio - Pollaio</u>			
<i>Vani principali e accessori diretti</i>	50	1,00	50
<i>totale</i>			50
<u>Opificio - Corte esterna</u>			
<i>Vani principali e accessori diretti</i>	3300	1,00	3300
<i>totale</i>			3300

**Il valore di stima degli immobili è così determinato:**

<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Prezzo base</i>
- deposito macchine mq. 700,00	€/mq. 300	€ 210.000,00



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- deposito attrezzi	<b>mq. 138,75</b>	<b>€/mq. 200</b>	<b>€. 27.750,00</b>
- pollaio	<b>mq. 50,00</b>	<b>€/mq. 100</b>	<b>€. 5.000,00</b>
- corte esterna	<b>mq. 3300,00</b>	<b>€/mq. 20</b>	<b>€. 66.000,00</b>
	<b>in uno</b>		<b>€. 308.750,00</b>

Applicando ad esso le detrazioni, per quanto riportato in risposta ai quesiti nn. 10-11b, e gli arrotondamenti si determina il **valore di stima "complessivo" dell'intero immobile: € 303.500,00.**

**5.3 Terreni (Foggia località Borgo Arpinova)**

- foglio 9 p.lle 849/850/851/687

Il valore di stima "unitario": **1,20 €/mq** per i terreni con qualità Seminativo.

Il valore di stima "unitario": **1,50 €/mq** per i terreni con qualità Seminativo irriguo.

Il valore di stima "unitario": **1,40 €/mq** per i terreni con qualità Uliveto.

**Tabella**

	<i>Superficie misurata (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
<u>foglio 9 p.lle 851/849(parte)</u>			
- seminativo	132618	1,00	132618
<u>foglio 9 p.lle 849(parte)/850</u>			
- seminativo irriguo	162416	1,00	162416
<u>foglio 9 p.lle 687</u>			
- uliveto	4076	1,00	4076
<i>totale</i>			299110

**La superficie commerciale vendibile è pari a mq. 299110**

**Il valore di stima degli immobili è così determinato:**



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Prezzo base</i>
- seminativo irr. mq. 162416	€/mq. 1,50	€. 243.624,00
- seminativo mq. 132618	€/mq. 1,20	€. 159.141,60
- uliveto mq. 4076	€/mq. 1,40	€. <u>5.706,40</u>
in uno		€. 408.472,00

Applicando ad esso gli arrotondamenti si determina il **valore di stima "complessivo" dei terreni: € 408.500,00.**

**VALORE DI STIMA IMMOBILE “LOTTO N.5”**

<b>5.1 Abitazione di tipo popolare</b>	<b>€ 40.000,00</b>
<b>5.2 Opificio:</b>	<b>€ 303.500,00</b>
<b>5.3 Terreni:</b>	<b>€ 408.500,00</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO</b>	<b>€ 752.000,00</b>

**LOTTO N.6**

**6.1 Terreni (Foggia località Borgo Arpinova)**

- foglio 7 p.lla 30; foglio 9 p.lla 125/536/538

Il valore di stima “unitario”: **1,20 €/mq** per i terreni con qualità Seminativo.

Il valore di stima “unitario”: **1,50 €/mq** per i terreni con qualità Seminativo irriguo.

**Tabella**

	<i>Superficie misurata (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
<u>foglio 7 p.lle 30 (1/2 dell'intero)</u> <u>foglio 9 p.lla 125 (1/2 dell'intero)</u> - seminativo Foglio 9 p.lla 536/538	5937	1,00	5937



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

-seminativo irriguo	128286	1,00	128286
<i>totale</i>			134223

**La superficie commerciale vendibile è pari a mq. 134223**

**Il valore di stima degli immobili (terreni) è così determinato:**

<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Prezzo base</i>
- seminativo irr. mq. 128286	€/mq. 1,50	€. 192.429,00
- seminativo mq. 5937	€/mq. 1,20	<u>€. 7.124,40</u>
	<b>in uno</b>	<b>€. 199.553,40</b>

Applicando ad esso gli arrotondamenti si determina il **valore di stima "complessivo" dei terreni: € 200.000,00.**

**VALORE DI STIMA IMMOBILI "LOTTO N.6"**

**VALORE COMPLESSIVO € 200.000,00**

-----  
**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 i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile.*

Si rimanda a quanto esposto in risposta al precedente quesito n.4.

-----  
**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,*



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

*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.*

Tutti gli immobili sono nella piena e/o nuda proprietà degli esecutati fatta eccezione per i beni identificati nel catasto terreni del Comune di Foggia al foglio di mappa 7 p.lla 30 e foglio 9 p.lla 125 facenti parte del costituendo Lotto n.6 che risultano indivisi. La quota sottoposta a pignoramento è pari a 1/2 (proprietà di [REDACTED] per 1/4 e [REDACTED] per 1/4 in regime di comunione dei beni). Per questi immobili non risulta una comoda separabilità in natura della quota spettante agli esecutati, di ciò si è tenuto conto nella stima del lotto n.6.

-----

**QUESITO N.6**

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

**LOTTO N.1**

**1.1 Abitazione di tipo economico in Foggia al viale Lussemburgo**

*- posta nell'edificio/scala A del complesso edilizio avente androne d'ingresso da via Lussemburgo n.24 - Foggia; al piano secondo, prima porta a sinistra per chi proviene dalla scala condominiale, con interno n.7; confinante con p.lla 883 sub 28, distacco su corte privata p.lla 883 sub 6, distacco su corte privata p.lla 883 sub 7, p.lla 883 sub 13, vano scala condominiale, salvo altri;*



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 127 p.lla 883 sub.12**, zona censuaria 1, viale Lussemburgo, piano 2 interno 7, scala A, **cat.A/3, classe 4**, vani 7, superficie catastale totale mq 155, totale escluse aree scoperte mq 150, Rendita euro 777,27;

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

**1.2 Locale-garage in Foggia al viale Lussemburgo**

- posto nell'edificio/scala A del complesso edilizio avente androne d'ingresso da via Lussemburgo n.24 - Foggia; al piano interrato, con interno n.30; confinante con corsia di manovra comune, p.lla 1110 sub 29, p.lla 1110 sub 59, p.lla 1110 sub 19, salvo altri;

- riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 127 p.lla 1110 sub.26**, zona censuaria 1, viale Lussemburgo, piano S1 interno 30, **cat.C/6, classe 3**, mq 21, superficie catastale totale mq 22, Rendita euro 136,65;

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

**PREZZO BASE LOTTO 1: € 199.500,00**

**(riferito alla piena proprietà degli immobili).**

**LOTTO N.2**

**2.1 Locale-garage in Foggia al viale Lussemburgo**



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- posto nell'edificio/scala A del complesso edilizio avente androne d'ingresso da via Lussemburgo n.24 - Foggia; al piano interrato, con interno n.18; confinante con corsia di manovra comune, p.lla 1110 sub 38, salvo altri;
- riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 127 p.lla 1110 sub.39**, zona censuaria 1, viale Lussemburgo, piano S1 interno 18, **cat.C/6, classe 3, mq 18, superficie catastale totale mq 19, Rendita euro 117,13;**
- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

**2.2 Locale-garage in Foggia al viale Lussemburgo**

- posto nell'edificio/scala A del complesso edilizio avente androne d'ingresso da via Lussemburgo n.24 - Foggia; al piano interrato, con interno n.19; confinante con corsia di manovra comune, p.lla 1110 sub 37, p.lla 1110 sub 39, salvo altri;
- riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 127 p.lla 1110 sub.38**, zona censuaria 1, viale Lussemburgo, piano S1 interno 19, **cat.C/6, classe 3, mq 18, superficie catastale totale mq 19, Rendita euro 117,13;**
- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

**PREZZO BASE LOTTO 2: € 27.000,00**

**(riferito alla piena proprietà degli immobili).**

**LOTTO N.3**



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

### **3.1 Abitazione di tipo popolare in Foggia alla località Passo di Corvo**

- posta all'interno della corte esterna del complesso edilizio sito in Foggia alla località Passo di Corvo e sviluppata al solo piano terra; confinante con foglio 28 p.lla 791, salvo altri;

- riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 28 p.lla 791 sub.1**, zona censuaria 2, Località Passo di Corvo snc, piano T, **cat.A/4**, **classe 4**, vani 3,5, superficie catastale totale mq 89, totale escluse aree scoperte mq 89, Rendita euro 225,95;

- intestato a [REDACTED] usufrutto e [REDACTED] proprietà per intero.

### **3.2 Terreni**

- **Terreno in Foggia** (foglio 28 p.lla 318)

- posta in Foggia alla località Passo di Corvo, confinante con le particelle 317, 261, 319, 789 del foglio 28, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 28 p.lla 318**, seminativo irriguo, classe U, ha 2.23.00, RD euro 184,27, RA euro 103,65;

- intestato a [REDACTED] usufrutto e [REDACTED] proprietà per intero.

- **Terreno in Foggia** (foglio 28 p.lla 789)

- posta in Foggia alla località Passo di Corvo, confinante con le particelle 485,318, 326, 332 del foglio 28, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 28 p.lla 789**, seminativo irriguo, classe U, are 76.12, RD euro 62,90, RA euro 35,38;



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- intestato a [REDACTED]  
usufrutto e [REDACTED] proprietà  
per intero.

**PREZZO BASE LOTTO 3: € 57.000,00**

**(riferito alla nuda proprietà per 1/1 degli immobili).**

**LOTTO N.4**

**4.1 Terreni**

• **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 14)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 849, 124, 11, 119, 559 del foglio 9, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 14**, porz.AA seminativo irriguo, classe U, ha 3.61.06, RD euro 298,36, RA euro 167,82 e porz.BB seminativo, classe 2, are 40.01, RD euro 24,80, RA euro 13,43;

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

• **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 119)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 14, 118, 144, 828, 559 del foglio 9, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 119**, porz.AA seminativo irriguo, classe U, ha 2.00.52, RD euro 165,70, RA euro 93,20 e porz.BB seminativo, classe 2, ha 1.81.39, RD euro 112,42, RA euro 60,89;



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 144)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 119, 141, 145, 86, 828 del foglio 9, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 144**, porz.AA seminativo irriguo, classe U, ha 2.09.30, RD euro 172,95, RA euro 97,28 e porz.BB seminativo, classe 2, ha 1.40.80, RD euro 87,26, RA euro 47,27;

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 145)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 144, 142, 146, 87, 86 del foglio 9, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 145**, seminativo irriguo, classe U, ha 2.89.11, RD euro 238,90, RA euro 134,38;

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 146)



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 145, 143, 493, 693, 87 del foglio 9, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 146**, porz.AA seminativo irriguo, classe U, are 49.20, RD euro 40,66, RA euro 22,87 e porz.BB seminativo, classe 2, are 49.20, RD euro 30,49, RA euro 16,52;

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

• **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 86)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 828, 144, 145, 87, 302, 301, 97 del foglio 9, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 86**, seminativo, classe 2, ha 5.85.90, RD euro 363,11, RA euro 196,68;

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

• **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 302)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 86, 87, 97 del foglio 9, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 302**, porz.AA uliveto, classe 2, are 36.00, RD euro 22,31, RA euro 9,30 e porz.BB uliveto vigneto, classe 2, are 5.00, RD euro 2,32, RA euro 2.32;



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 692)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 87, 146, 693, 917, 97, 304 del foglio 9, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 692**, seminativo irriguo, classe U, ha 3.00.00, RD euro 247,90, RA euro 139,44;

- intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà per intero bene personale.

- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 693)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 692, 146, 493, 306, 917 del foglio 9, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 693**, seminativo irriguo, classe U, ha 2.38.79, RD euro 197,32, RA euro 110,99;

- intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà per intero bene personale.

- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 215)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 214, 209, 13, 216 del foglio 9, corso d'acqua, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 215**, seminativo, classe 2, ha 2.48.20, RD euro 153,82, RA euro 83,32;

- intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà per intero bene personale.



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 216)
  - posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 215, 13, 217 del foglio 9, corso d'acqua, salvo altri;
  - riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 216**, seminativo, classe 3, ha 2.45.30, RD euro 114,02, RA euro 69,68;
  - intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
  
- **Terreno in Foggia** (foglio 31 p.lla 46)
  - posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 148, 320 del foglio 31, particelle 7, 58, 315 del foglio 32, salvo altri;
  - riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 31 p.lla 46**, seminativo, classe 3, are 35.80, RD euro 16,64, RA euro 10,17;
  - intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.
  
- **Terreno in Foggia** (foglio 31 p.lla 150)
  - posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 61, 229 del foglio 31, particella 324 del foglio 32, strada, salvo altri;
  - riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 31 p.lla 150**, seminativo, classe 2, are 6.74, RD euro 4,18, RA euro 2,26;



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

- **Terreno in Foggia** (foglio 32 p.lla 58)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con la particella 46 del foglio 31, particelle 46, 7, 324, 323, 520, 518, 315 del foglio 32, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 32 p.lla 58**, seminativo, classe 2, ha 1.64.20, RD euro 101,76, RA euro 55,12;

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

- **Terreno in Foggia** (foglio 32 p.lla 324)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 7, 150, 229, 323, 58 del foglio 32, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 32 p.lla 324**, seminativo, classe 2, are 1.30, RD euro 0,81, RA euro 0,44;

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

- **Terreno in Foggia** (foglio 32 p.lla 65)



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 607, 230, 217 del foglio 32, corso d'acqua, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 32 p.lla 65**, seminativo, classe 2, are 76.70, RD euro 47,53, RA euro 25,75;

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

• **Terreno in Foggia** (foglio 32 p.lla 222)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 66, 64 del foglio 32, corso d'acqua, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 32 p.lla 222**, seminativo, classe 2, are 1.50, RD euro 0,93, RA euro 0,50;

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

**4.2 Terreno con fabbricato (ex fabbricato rurale) in Foggia**

• **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 301 con fabbricato – ex fabb. rurale)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 86, 97 del foglio 9, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 301**, seminativo, classe 2, are 17.00, RD euro 10,54, RA euro 5,71;

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED]





**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

**5.3 Terreni in Foggia alla località Borgo Arpinova**

• **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 849)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 689, 687, 851, 537, 538, 124, 14, 559, 850 del foglio 9, strada, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 849**, porz.AA seminativo irriguo, classe U, ha 9.79.79, RD euro 809,63, RA euro 455,42 e porz.BB seminativo, classe I, ha 8.86.66, RD euro 686,88, RA euro 320,55;

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

• **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 850)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 849, 559, 76 del foglio 9, strada, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 850**, seminativo irriguo, classe U, ha 6.44.37, RD euro 532,46, RA euro 299,51;

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

• **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 851)



**Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 687, 408, 535, 536, 537, 849 del foglio 9, salvo altri;
- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 851**, seminativo, classe 1, ha 4.39.52, RD euro 340,49, RA euro 158,90;
- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 687)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 408, 851, 689 del foglio 9, strada, salvo altri;
- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 687**, uliveto, classe 2, are 40.76, RD euro 25,26, RA euro 10,53;
- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

**PREZZO BASE LOTTO 5: € 752.000,00**

**(riferito alla piena proprietà degli immobili).**

**LOTTO N.6**

**6.1 Terreni in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova**

- **Terreno in Foggia** (foglio 7 p.lla 30)
  - posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 246, 17, 302 del foglio 7, particelle 125, 536, 535, 36 del foglio 9, salvo altri;
  - riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 7 p.lla 30**, seminativo, classe 2, are 75.30, RD euro 46,67, RA euro 25,28;



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] proprietà per 1/2.

- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 125)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 30, 302, 303, 99, 100, 101 del foglio 7, particelle 107, 538, 537 del foglio 9, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 125**, seminativo, classe 2, are 43.44, RD euro 26,92, RA euro 14,58;

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] proprietà per 1/2.

- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 536)

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con la particella 30 del foglio 7, particelle 535, 537, 851 del foglio 9, salvo altri;

- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 536**, seminativo irriguo, classe U, ha 3.13.22, RD euro 258,82, RA euro 145,59;

- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

- **Terreno in Foggia** (foglio 9 p.lla 538)



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- posta in Foggia in zona extra urbana Borgo Arpinova, confinante con le particelle 537, 125, 124, 849 del foglio 9, salvo altri;
- riportato nel Catasto Terreni del Comune di Foggia al **foglio 9 p.lla 538**, seminativo irriguo, classe U, ha 9.69.64, RD euro 801,24, RA euro 450,70;
- intestato a [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

**PREZZO BASE LOTTO 6: € 200.000,00**

(riferito alla piena proprietà degli immobili NCT Foggia foglio 9 p.lle 536/538 e alla proprietà di 1/2 degli immobili NCT Foggia foglio 7 p.lla 30, foglio 9 p.la 125).

-----  
**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.*

In occasione del primo sopralluogo gli immobili visionati (fabbricati) di cui ai lotti 1-2, ubicati nel centro urbano di Foggia al viale Lussemburgo,



**Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

risultavano occupati dagli esecutati, i quali riferivano che i relativi contratti di luce e/o altro sono a loro intestati.

In occasione del secondo sopralluogo gli immobili visionati (fabbricati e terreni) di cui ai lotti 3-4-5-6, ubicati in area extra urbana, risultavano nella disponibilità dagli esecutati, il Sig. [REDACTED] riferiva che i relativi contratti di luce e/o altro sono a lui intestati; gli unici immobili aventi contratti di luce e/o altro intestati a terzi risultano essere: foglio 28 p.lla 791 sub 1 (rif. Lotto 3) e foglio 9 p.lla 301 (rif. Lotto 4), intestati rispettivamente a [REDACTED] (comodatario) e a [REDACTED] (figlia degli esecutati).

L'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio territoriale di Foggia) con nota PEC del 21/05/2019 ha fornito gli estremi dei contratti identificati in Anagrafe Tributaria (All.43); di seguito si mostrano quelli registrati in data antecedente il pignoramento:

- Contratto di Comodato reg.to il 06/07/2015 al n.1377, s.3 avente ad oggetto il terreno individuato al relativo Catasto del Comune di Foggia al Foglio 28, p.lla 789 (Dante Causa [REDACTED]);
- Locazione non finanziaria di terreno agricolo reg.to il 19/02/2010 al n.1315 s.3 avente ad oggetto il terreno individuato al relativo Catasto del Comune di Foggia al Foglio 9, p.lla 849 (Dante Causa [REDACTED]);
- Locazione non finanziaria di costruzione commerciale reg.to il 25/03/2010 al n.2260, s.3 avente ad oggetto il terreno individuato al relativo Catasto del Comune di Foggia al Foglio 9, p.lla 850 (Dante Causa [REDACTED]).



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

Questi contratti riportano: data di registrazione, durata, data di scadenza ed altre informazioni utili (All.43).

-----  
**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.*

Gli esecutati, in occasione dei sopralluoghi, hanno riferito quanto segue:

- sugli immobili di cui ai Lotti 1-2 “gravano debiti condominiali di piccola entità che saranno saldati entro breve tempo”; gli “oneri condominiali complessivi per gli immobili ammontano ad €.45,00 (rata mensile)”;
- gli immobili di cui ai Lotti 3-4-5-6 “non sono in condominio”.

Si fa richiamo all'art. 63 comma 4 delle disp. att. cod. civ. che pone a carico dell'acquirente le spese condominiali insolute riferite all'anno in corso al momento dell'acquisto e anche all'anno precedente; spese quantificabili in via definitiva dopo la vendita dell'immobile.

Dall'atto di compravendita Notaio Simonetti di Cerignola trascritto a Foggia il 26/05/2009 ai nn.13482/9005 reso disponibile dall'esecutato in occasione del primo sopralluogo è emerso che sugli immobili censiti nel NCT di Foggia



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.255/2016

al foglio 9 p.lle 692/693 risulta gravare la seguente formalità pregiudizievole:

- ASSERVIMENTO trascritto a Foggia il 14 novembre 1989 ai nn.ri 20588/268699 a favore del Demanio Pubblico dello stato Ramo Bonifiche, nascente da decreto di asservimento n.4919/AES/1 emesso dalla Prefettura di Foggia il 29 settembre 1989 al n.891/E.

Dall'atto di compravendita Notaio Simonetti di Cerignola trascritto a Foggia il 24/02/2012 ai nn.4377/3432 e nn.4378/3433 reso disponibile dall'esecutato in occasione del primo sopralluogo è emerso che risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ASSERVIMENTO trascritto a Foggia il 15 giugno 1988 ai nn.ri 10791/240243 a favore del Demanio Pubblico dello Stato Ramo Bonifiche, nascente da decreto di trasferimento n.953/AES/1 emesso dalla Prefettura di Foggia in data 18 maggio 1988 registrato a Foggia il 19 maggio 1988 al n.363/1E gravante sulla particella 58 del foglio 32;

- ASSERVIMENTO coattivo trascritto a Foggia il 5 giugno 1993 ai nn.ri 9706/8178 a favore del Demanio della Regione Puglia, gravante sulla particella 150 del foglio 31.

Dall'atto di compravendita Notaio Simonetti di Cerignola trascritto a Foggia il 18/07/2011 ai nn.16455/11150 e nn. 16456/11151 reso disponibile dall'esecutato in occasione del primo sopralluogo è emerso che risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ASSERVIMENTO trascritto il 6 novembre 1989 ai nn.ri 20004/268226 a favore del Demanio Pubblico dello Stato Ramo Bonifiche, gravante, sulla particella 216 del foglio 9;

- ASSERVIMENTO trascritto il 13 novembre 1989 ai nn.ri 20515/268654 a



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

favore del Demanio Pubblico dello Stato Ramo Bonifiche, gravante, sulle particelle 86 e 302 del foglio 9;

- costituzione di SERVITU' attiva trascritta a Foggia il 16 marzo 1994 ai nn.ri 4024/3097 a favore del Demanio della Regione Puglia gravante sulla particella 14 del foglio 9.

Si fa richiamo altresì alle trascrizioni pregiudizievoli già riportate in risposta al quesito n.1bis (*rif. atto di obbligazioni e patti, atto di costituzione di vincoli e costituzioni di vincoli di indivisibilità*).

Si segnala inoltre la presenza di *vincoli ricadenti su alcuni terreni* interessati dal pignoramento, opportunamente riportati nel C.D.U. rilasciato dal Comune di Foggia (All.33).

-----

**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.*

Dalla documentazione presente agli atti del fascicolo della procedura, risultano le trascrizioni ed iscrizioni riportate in risposta al quesito n.1bis.

-----

**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 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.*



**Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

**Lotti n.1 e n.2**

Gli immobili, identificati con i lotti n.1 e n.2, sono ubicati nel contesto urbano di Foggia e specificatamente nell'ambito del complesso edilizio denominato "Condominio Edilgamma", composto da due edifici contigui (serviti complessivamente da tre scale: A-B-C), dotati ciascuno di piano interrato per autorimessa, piano terra per negozi, piani 1°/2°/3°/4° per abitazioni, e da ampio cortile comune interamente recintato con cancelli d'ingresso pedonale dal civico n.24 di via Lussemburgo e carrabile dalla stessa via.

L'abitazione è ubicata nell'edificio/scala A; i tre locali-garage sono ubicati nell'autorimessa comune degli edifici/scale A-B-C.

Il complesso edilizio in questione è stato progettato e realizzato dalla ditta "Edilgamma srl", giusta Concessione Edilizia n.147/1988 del 15/12/1988 (Progetto approvato dalla C.E.C. il 10/11/88 con voto n.9) e successiva n.10/1991 del 23/01/1991 (Progetto di variante in corso d'opera approvato dalla C.E.C. il 06/12/1990 con voto n.15), ed ultimato il 18/12/1990, come da verbale di constatazione emesso in pari data e da certificazione emessa il 28/01/1991 dal Comune di Foggia.

L'iter amministrativo ha avuto la sua conclusione in data 16/12/1997 con il rilascio della Autorizzazione di abitabilità/agibilità prot. N.58962-6155 (All.39).

**Lotti dal n.3 al n.6**

Gli immobili, identificati con i lotti dal n.3 al n.6, sono ubicati nel contesto extra-urbano di Foggia.

- Il fabbricato identificato nel **lotto n.3** è ubicato in agro di Foggia in località Passo di Corvo.



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

Dagli atti comunali non è stato possibile risalire ai titoli abilitativi iniziali e finali eventualmente rilasciati dal Comune o altro atto amministrativo per detto immobile; in merito, si rappresenta che il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) del Comune di Foggia, con propria nota del 06/05/2019 protocollo n.52298 ha dichiarato che non è stato possibile reperire alcuna documentazione per detto immobile (All.44).

Dall'atto di provenienza (testamento olografico Notaio Improta del 01/06/95 registrato in data 12/06/1995 al n.732 rep. 18031 raccolta n.2280), visionato presso l'Archivio Notarile di Foggia, è emerso che venivano trasferiti all'attuale proprietario in nuda proprietà “ettari tre di terreni in agro di Foggia alla contrada Passo di Corvo” e che non veniva menzionato il fabbricato. Dagli atti catastali è emerso che il fabbricato veniva registrato per la prima volta nel 2009 in categoria C/2 (deposito); nelle note del relativo Docfa il tecnico redattore dichiarava che il fabbricato era stato ultimato nel dicembre 1965; sempre dagli atti catastali è emerso che il fabbricato mutava nel 2011 la destinazione d'uso passando dalla categoria C/2 (deposito) alla categoria A/4 (abitazione), senza citazione alcuna sui titoli abilitativi.

Dal sopralluogo effettuato è emerso che detto fabbricato, identificato negli atti catastali come unità immobiliare unica, di fatto risulta divisa in due unità immobiliari indipendenti tra loro con ingressi propri.

Da quanto sopra si rileva che:

- la costituzione del fabbricato (con destinazione deposito) in atti catastali è avvenuta nel 2009 in occasione del “*passaggio all'urbano dei fabbricati rurali*”; la data di costruzione dello stesso non risulta comprovata in nessun



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

atto ufficiale, fatta eccezione nella dichiarazione resa dal tecnico redattore in occasione del primo accatastamento;

- la variazione di destinazione d'uso da deposito ad abitazione è avvenuta nel 2011, con procedura non perfezionata perché non supportata da titolo abilitativo.

Una pratica di sanatoria, per rendere conforme lo stato rappresentato in atti catastali (secondo originaria destinazione d'uso a deposito) a quello rilevato nel sopralluogo, si rende necessaria sia in atti comunali che in atti catastali.

*NB. La complessità della vicenda consiglia di convenire preliminarmente con il Comune se e come definire la pratica di sanatoria, attesa la competenza in materia ricadente unicamente in capo al Comune. Per quanto sopra si reputa opportuno prevedere un abbattimento del valore immobiliare del 10%.*

- Il fabbricato (utilizzato ad uso abitazione) identificato nel **lotto n.4** è ubicato in area extra urbana ed insiste sulla particella 301 del foglio 9 nel NCT di Foggia.

Dagli atti comunali non è stato possibile risalire ai titoli abilitativi iniziali e finali eventualmente rilasciati dal Comune per detto immobile; in merito, si rappresenta che il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) del Comune di Foggia, con propria nota del 06/05/2019 protocollo n.52298 ha dichiarato che non è stato possibile reperire alcuna documentazione per detto immobile (All.44).

Dagli atti catastali e più precisamente dalla visura storica risulta che, dapprima dell'introduzione dell'impianto meccanografico (1978), sulla p.lla 301 del foglio 9 insisteva un fabbricato rurale.



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

Dall'atto di provenienza (atto di compravendita del Notaio Trombetta repertorio n.42517 raccolta n.12292 del 22/06/1994) risulta segnalata la presenza del fabbricato rurale con costruzione avvenuta prima del 01/09/1967 (come da dichiarazione resa dalla parte venditrice ai sensi dell'art.40 della legge 28/02/1985 n.47); però non è stato possibile risalire alla effettiva dimensione e composizione dell'immobile, né verificare se conforme o meno allo stato poi rilevato nel sopralluogo.

Dalla visura storica catastale risulta che, a partire dal 2013 (presumibilmente per dati erronei della AGEA), sulla particella in questione non risulta presente alcun fabbricato; ciò però contrasta con quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale che invece riporta la presenza del fabbricato (campitura tipica di fabbricato).

Da quanto sopra si può ritenere che il fabbricato insisteva da prima del 01/09/1967 come “fabbricato rurale”, con titoli abilitativi non reperibili perché remoti o assenti.

Una pratica di rettifica dei dati catastali con allineamento mappa (pregeo) e con successivo accatastamento (docfa) si rende necessaria in atti catastali.

- I fabbricati (Abitazione + Opificio) identificati nel **lotto n.5** sono ubicati in agro di Foggia in località Borgo Arpinova.

Dagli atti comunali non è stato possibile risalire ai titoli abilitativi iniziali e finali eventualmente rilasciati dal Comune per l'Abitazione e le sue pertinenze (magazzini, altro); in merito, si rappresenta che il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) del Comune di Foggia, con propria nota del 06/05/2019 protocollo n.52298 ha dichiarato che non è stato possibile reperire alcuna documentazione per detto immobile (All.44).



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

Dagli atti comunali, invece, è stato possibile risalire ai titoli abilitativi iniziali e finali rilasciati dal Comune per l'Opificio; in proposito, esaminando la documentazione tecnico-amministrativa riguardante l'Opificio, si constata che nella parte descrittiva dei luoghi, viene data per esistente dapprima del 01/09/1967 l'abitazione (attuale sub 1) con le sue pertinenze (magazzini, altro), come tra l'altro emergente anche dalla cartografia IGM che segnala la presenza del fabbricato in questione.

Dal sopralluogo è emerso che detta abitazione, identificata negli atti catastali come unità immobiliare unica, di fatto è divisa in due unità immobiliari indipendenti tra loro con ingressi propri.

L'Opificio risulta realizzato in forza di Autorizzazione Edilizia n.29/2003 del 20/03/2003 (Pratica Edilizia n.09/SUAP) e successiva Concessione Edilizia n.50/2003 del 12/05/2003 (Pratica Edilizia n.41/SUAP) per variante in corso d'opera, assorbente una pratica di sanatoria (art.13 L.47/85) intercorsa (All.40/41); per esso esiste:

- l'Atto Unilaterale d'Obbligo edilizio per asservimento terreni del 14/01/2003, scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal dott. Nicola Signore, notaio in Manfredonia, repertorio 117059 del 14/01/2003, registrato a Manfredonia il 15/01/2003 al n. 25 serie 2, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate il 06/02/2003 al n.82/3079/2454;
- l'Atto Unilaterale d'Obbligo edilizio per asservimento terreni del 08/02/2003, scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal dott. Nicola Signore, notaio in Manfredonia, repertorio 117464 del 08/02/2003, registrato a Manfredonia il 11/02/2003 al n. 83 serie 2, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate il 01/03/2003 al n.20/5102/4068.



**Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

I lavori sono stati ultimati, come da comunicazione resa dal sig. [REDACTED] il 25/05/2006 (registrata al protocollo comunale SUAP n.1814 del 06/07/2006) (All.42); dagli atti messi a disposizione dall'UTC di Foggia non risultano emessi atti conseguenti (certificato d'uso/agibilità o altro).

Il sottoscritto ritiene che, preliminarmente alla vendita del lotto, sia necessario completare le procedure tecnico-amministrative per ottenere dal Dirigente UTC le autorizzazioni di abitabilità e/o agibilità; adempimenti che prevedono un costo di circa € 2.000,00.

Da quanto sopra si può ritenere che:

- l'Abitazione con le sue pertinenze (magazzini, altro) insisteva da prima del 01/09/1967, con titoli abilitativi non reperibili perché remoti o assenti;
- l'Opificio è stato realizzato in forza di titoli abilitativi comunali; non è stato riscontrato il certificato di agibilità; una pratica di definizione degli atti propedeutici al suo rilascio risulta necessaria.

*NB. La complessità della vicenda riferita all'abitazione consiglia di convenire preliminarmente con il Comune se e come definire la pratica di sanatoria, attesa la competenza in materia ricadente unicamente in capo al Comune. Per quanto sopra si reputa opportuno prevedere un abbattimento del valore immobiliare del 10%.*

- I terreni di cui ai Lotti 3-4-5-6, censiti nel NCT di Foggia, ricadono nella zona E (Verde Agricolo) del vigente Piano Regolatore Generale di Foggia (P.R.G.). Per detti terreni è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) a firma del tecnico e del dirigente dell'area tecnica (servizio urbanistica) del Comune di Foggia, riportante le Norme Tecniche di Attuazione per l'eventuale costruzione di edifici a servizio rurale, nonché i



vincoli agenti su detti terreni (All.33).

-----  
**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 è necessaria.*

Il sottoscritto, avendo riscontrato l'assenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) richiesta per l'immobile (cat. A3) di cui al Lotto 1, per l'immobile (cat. A4) di cui al Lotto 3, per l'immobile (cat. A4) di cui al Lotto 5 e per l'immobile (cat. D1) di cui al Lotto 5, ha provveduto personalmente a redigerli, in osservanza a quanto previsto per legge (All.35/36/37/38). Non è stato invece redatto l'Attestato di prestazione Energetica per l'immobile (ex fabbricato rurale) di cui al Lotto 4, insistente nel NCT di Foggia al foglio 9 p.lla 301, perché non censito nel Catasto Fabbricati e dunque privo di categoria catastale, pur avendo questo immobile le caratteristiche di un'abitazione; si ritiene che tale certificato si possa redigere successivamente al suo accatastamento all'urbano (NCEU).

-----  
**QUESITO N.11 a**

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



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

*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 risultano accatastati come da visure storiche allegate, fatta eccezione per il fabbricato (ex fabbricato rurale) insistente al foglio 9 p.lla 301, identificato nel Lotto 4, come descritto ampiamente in risposta al quesito n.10.

Gli aggiornamenti catastali da effettuarsi sono indicati in risposta al successivo quesito n.11b.

-----

**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.*

**LOTTO 1**

Appartamento (F.127 p.lla 883 sub 12 – cat.A3)

Dagli accertamenti catastali per l'appartamento è emerso che la planimetria catastale in atti non è pienamente conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Le difformità riscontrate consistono nella modifica della distribuzione interna degli ambienti; il tutto come rappresentato nella planimetria riguardante lo stato dei luoghi (All.19).



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

Le attività tecniche da porre in essere sono:

- Atti tecnico-amministrativi (CILA in sanatoria) presso il Comune di Foggia;
- Atti tecnico-amministrativi finalizzati all'aggiornamento catastale (DOCFA) presso l'Agencia del Territorio di Foggia.

I costi da sostenere per le attività di cui al primo punto (redazione progetto, istanza di CILA in sanatoria, oneri per oblazione e diritti di segreteria, onorari tecnici oltre iva e cassa, ecc.) ammontano a circa € 1.500,00.

I costi da sostenere per le attività di cui al secondo punto (redazione e deposito elaborato DOCFA, onorari tecnici oltre iva e cassa, ecc.) ammontano a circa € 500,00.

I costi complessivi da sostenere, pertanto, ammontano a circa € 2.000,00.

Box (F.127 p.lla 1110 sub 26 – cat.C6)

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi. Tale immobile, è rappresentato in Catasto con la planimetria presentata in data 22/09/1990 (All.13). Non necessitano aggiornamenti.

**LOTTO 2**

Box (F.127 p.lla 1110 sub 39 – cat.C6)

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi. Tale immobile, è rappresentato in Catasto con la planimetria presentata in data 22/09/1990 (All.15). Non necessitano aggiornamenti.

Box (F.127 p.lla 1110 sub 38 – cat.C6)

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi. Tale immobile, è rappresentato in Catasto con la planimetria presentata in data 22/09/1990 (All.14). Non necessitano aggiornamenti.



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

**LOTTO 3**

Abitazione di tipo popolare (Foggia località Passo di Corvo) foglio 28 p.lla 791 sub.1

Dagli accertamenti catastali per l'immobile in questione è emerso che la planimetria catastale in atti non è pienamente conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Le difformità riscontrate consistono nella modifica della distribuzione interna degli ambienti e variazione nei prospetti; il tutto come rappresentato nella planimetria riguardante lo stato dei luoghi (All.23). Per quanto già esposto in risposta al quesito n.10 la redazione di una pratica di sanatoria si rende necessaria sia in atti comunali che in atti catastali al fine di rendere conforme lo stato rappresentato in atti catastali (secondo originaria destinazione d'uso a deposito) a quello rilevato nel sopralluogo.

Le attività tecniche da porre in essere sono:

- Atti tecnico-amministrativi (PdiC in sanatoria) presso il Comune di Foggia;
- Atti tecnico-amministrativi finalizzati all'aggiornamento catastale (DOCFA) presso l'Agenzia del Territorio di Foggia.

I costi da sostenere per le attività di cui al primo punto (redazione progetto, istanza di PdiC in sanatoria, oneri per oblazione e diritti di segreteria, onorari tecnici oltre iva e cassa, ecc.) ammontano a circa €2.500,00.

I costi da sostenere per le attività di cui al secondo punto (redazione e deposito elaborato DOCFA, onorari tecnici oltre iva e cassa, ecc.) ammontano a circa €500,00.

I costi complessivi da sostenere, pertanto, ammontano a circa € 3.000,00.



**Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

*N.B.: Il soggetto acquirente dovrà uniformarsi alle determinazioni del Comune in ordine alla pratica di sanatoria; inoltre, se in possesso dei requisiti soggettivi di legge (agricoltore a titolo principale ai sensi dell'art.16 delle NTA del PRG di Foggia), potrebbe richiedere al Comune la sanatoria per il mantenimento della destinazione d'uso ad abitazione, versando contributi ed oneri connessi.*

Terreni (Foggia località Passo di Corvo) foglio 28 p.lla 318/789.

Non necessitano aggiornamenti.

**LOTTO 4**

4.1 Terreni (Foggia località Borgo Arpinova)

foglio 9 p.lle14/119/144/145/146/86/302/692/693/215/216;

foglio 31 p.lle 46/150; foglio 32 p.lle 58/324/65/222.

Non necessitano aggiornamenti.

4.2 Terreno con fabbricato - ex fabbricato rurale (Foggia località Borgo Arpinova) foglio 9 p.lla 301.

Dagli accertamenti catastali per il fabbricato esistente in questione è emerso che la planimetria catastale non è in atti, oltre l'assenza dello stesso in visura. Lo stato dei luoghi è rappresentato dalla planimetria appositamente redatta dal sottoscritto (All.24). Per quanto già esposto in risposta al quesito n.10 si ritiene necessaria la redazione di una pratica di rettifica dei dati catastali con allineamento mappale (pregeo) e successivo accatastamento (docfa) presso l'Agenzia del Territorio di Foggia.

I costi complessivi da sostenere per le attività propedeutiche alla sua regolarizzazione (redazione e deposito elaborato PREGEO, redazione e



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.255/2016

deposito elaborato DOCFA, onorari tecnici oltre iva e cassa, imposte catastali, ecc.) ammontano a circa €.2500,00.

**LOTTO 5**

Abitazione di tipo popolare (Foggia località Borgo Arpinova) foglio 9 p.lla 689 sub.1

Dagli accertamenti catastali per l'immobile in questione è emerso che la planimetria catastale in atti non è pienamente conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Le difformità riscontrate consistono nella modifica della distribuzione interna degli ambienti e variazione nei prospetti; il tutto come rappresentato nella planimetria riguardante lo stato dei luoghi (All.26). Per quanto già esposto in risposta al quesito n.10 la redazione di una pratica di sanatoria si rende necessaria sia in atti comunali che in atti catastali al fine di rendere conforme lo stato rappresentato in atti catastali a quello rilevato nel sopralluogo.

Le attività tecniche da porre in essere sono:

- Atti tecnico-amministrativi (PdiC in sanatoria) presso il Comune di Foggia;
- Atti tecnico-amministrativi finalizzati all'aggiornamento catastale (DOCFA) presso l'Agenzia del Territorio di Foggia.

I costi da sostenere per le attività di cui al primo punto (redazione progetto, istanza di PdiC in sanatoria, oneri per oblazione e diritti di segreteria, onorari tecnici oltre iva e cassa, ecc.) ammontano a circa €.2.500,00.

I costi da sostenere per le attività di cui al secondo punto (redazione e deposito elaborato DOCFA, onorari tecnici oltre iva e cassa, ecc.) ammontano a circa €.500,00.



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

I costi complessivi da sostenere, pertanto, ammontano a circa € 3.000,00.

*N.B.: Il soggetto acquirente dovrà uniformarsi alle determinazioni del Comune in ordine alla pratica di sanatoria.*

Opificio (Foggia località Borgo Arpinova) foglio 9 p.la 689 sub.2

Dagli accertamenti catastali per l'immobile in questione (riferimento al solo locale deposito macchine) è emerso che la planimetria catastale in atti non è pienamente conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Le difformità riscontrate consistono nella modifica della distribuzione interna degli ambienti con la formazione di una piccola area uffici dotata di servizi igienici; il tutto come rappresentato nella planimetria riguardante lo stato dei luoghi (All.25) Per quanto già esposto in risposta al quesito n.10 la redazione di una pratica di sanatoria si rende necessaria sia in atti comunali che in atti catastali al fine di rendere conforme lo stato rappresentato in atti catastali a quello rilevato nel sopralluogo.

Le attività tecniche da porre in essere per la loro regolarizzazione risultano essere:

- Atti tecnico-amministrativi (SCIA in sanatoria) presso il Comune di Foggia e presso gli altri Enti preposti al rilascio di nulla osta/pareri;
- Atti tecnico-amministrativi finalizzati all'aggiornamento catastale (DOCFA) presso l'Agenzia del Territorio di Foggia.

I costi da sostenere per le attività di cui al primo punto (redazione progetto, istanza di SCIA in sanatoria, oneri per oblazione e diritti di segreteria, onorari tecnici oltre iva e cassa, ecc.) ammontano a circa €2.500,00.



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

I costi da sostenere per le attività di cui al secondo punto (redazione e deposito elaborato DOCFA, onorari tecnici oltre iva e cassa, ecc.) ammontano a circa €.500,00

I costi complessivi da sostenere, pertanto, ammontano a circa € 3.000,00.

Terreni (Foggia località Borgo Arpinova) foglio 9 p.lle 849/850/851/687

Non necessitano aggiornamenti.

-----

**QUESITO N.11 c**

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

*c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, 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 a quanto riportato in risposta al quesito n.10.

-----

**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 riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato.*

Si rimanda a quanto riportato in risposta al quesito n.10.

-----

**QUESITO N.11 e**



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

*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.*

Si rimanda a quanto riportato in risposta ai quesiti nn.10-11b.

-----

**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 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;*



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

*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.*

Gli immobili (fabbricati) di cui ai Lotti 1-2-3-4-5 non ricadono nelle condizioni di cui al presente quesito.

Per gli immobili (terreni) di cui ai Lotti 3-4-5-6, l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica riportante indici, parametri e prescrizioni previsti (All.33).

-----

**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 in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'esperto 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.*

Gli immobili non ricadono nelle condizioni di cui al presente quesito.

-----

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.124 pagine dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati,



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

di aver terminato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

-----

**Allegati:**

- All.1 Inquadramento territoriale LOTTI 1-2-3-4-5-6
- All.2 Visure catastali storiche LOTTO 1
- All.3 Visure catastali storiche LOTTO 2
- All.4 Visure catastali storiche LOTTO 3
- All.5 Visure catastali storiche LOTTO 4
- All.6 Visure catastali storiche LOTTO 5
- All.7 Visure catastali storiche LOTTO 6
- All.8 Elaborato planimetrico, elenco subalterni F.127 p.lla 883 LOTTO 1
- All.9 Elaborato planimetrico, elenco subalterni F.127 p.lla 1110 LOTTI 1-2
- All.10 Elaborato planimetrico, elenco subalterni F.9 p.lla 689 LOTTO 5
- All.11 Estratto di mappa F.9 p.lla 849
- All.12 Planimetria catastale F.127 p.lla 883 sub 12 LOTTO 1
- All.13 Planimetria catastale F.127 p.lla 1110 sub 26 LOTTO 1
- All.14 Planimetria catastale F.127 p.lla 1110 sub 38 LOTTO 2
- All.15 Planimetria catastale F.127 p.lla 1110 sub 39 LOTTO 2
- All.16 Planimetria catastale F.28 p.lla 791 sub 1 LOTTO 3
- All.17 Planimetria catastale F.9 p.lla 689 sub 1 LOTTO 5
- All.18 Planimetria catastale F.9 p.lla 689 sub 2 LOTTO 5
- All.19 Pianta – stato di fatto Abitazione LOTTO 1
- All.20 Pianta – stato di fatto Box LOTTO 1
- All.21 Pianta – stato di fatto Box (sub 38) LOTTO 2



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

- All.22 Pianta – stato di fatto Box (sub 39) LOTTO 2
- All.23 Pianta – stato di fatto Abitazione LOTTO 3
- All.24 Planimetria generale/Pianta – stato di fatto Fabbricato LOTTO 4
- All.25 Planimetria generale/Piante – stato di fatto Opificio LOTTO 5
- All.26 Pianta – stato di fatto Abitazione LOTTO 5
- All.27 Documentazione fotografica LOTTO 1
- All.28 Documentazione fotografica LOTTO 2
- All.29 Documentazione fotografica LOTTO 3
- All.30 Documentazione fotografica LOTTO 4
- All.31 Documentazione fotografica LOTTO 5
- All.32 Documentazione fotografica LOTTO 6
- All.33 Certificato di Destinazione Urbanistica – terreni LOTTI 3-4-5-6
- All.34 Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio
- All.35 Attestato di Prestazione Energetica – F.127 p.883 sub.12 LOTTO 1
- All.36 Attestato di Prestazione Energetica – F.28 p.791 sub.1 LOTTO 3
- All.37 Attestato di Prestazione Energetica – F.9 p.689 sub.1 LOTTO 5
- All.38 Attestato di Prestazione Energetica – F.9 p.689 sub.2 LOTTO 5
- All.39 Copia autorizzazione di abitabilità/agibilità LOTTI 1-2
- All.40 Copia autorizzazione edilizia 29/2003 – Opificio LOTTO 5
- All.41 Copia concessione edilizia 50/2003 – Opificio LOTTO 5
- All.42 Copia comunicazione fine lavori del 06/07/2006 – Opificio LOTTO 5
- All.43 Nota di riscontro Agenzia delle Entrate – Comodati/locazioni
- All.44 Nota di riscontro Comune di Foggia
- All.45 Comunicazioni operazioni peritali
- All.46 Verbali di sopralluogo e operazioni peritali



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.GEs.I. n.255/2016

All.47 Istanza accesso atti autorizzativi Comune di Foggia

All.48 Istanza accesso atti Agenzia delle Entrate

All.49 Istanza accesso atti Ufficio del Territorio

All.50 Lettura titolo di provenienza Archivio Notarile - quietanza

Foggia, 08 giugno 2019

il C.T.U.

ing. Lucio Surgo

