

INDICE

○ Premessa	pag. 4
○ Accertamenti	pag. 11
○ Risposta al quesito n. 1	pag. 12
○ Risposta al quesito n. 1bis	pag. 13
○ Risposta al quesito n. 1ter	pag. 15
○ Risposta al quesito n. 1quater	pag. 15
○ Risposta al quesito n. 1quinques	pag. 15
○ Risposta ai quesiti nn. 2-3-4bis	pag. 16
○ Risposta al quesito n. 2bis	pag. 20
○ Risposta al quesito n. 4	pag. 21
○ Risposta al quesito n. 5	pag. 24
○ Risposta al quesito n. 6	pag. 24
○ Risposta al quesito n. 7	pag. 25
○ Risposta al quesito n. 8	pag. 26
○ Risposta al quesito n. 9	pag. 26
○ Risposta al quesito n. 10	pag. 27
○ Risposta al quesito n. 11	pag. 27
○ Risposta al quesito n. 11a	pag. 28
○ Risposta al quesito n. 11b	pag. 28
○ Risposta al quesito n. 11c	pag. 29
○ Risposta al quesito n. 11d	pag. 29
○ Risposta al quesito n. 11e	pag. 30
○ Risposta al quesito n. 11f	pag. 30
○ Risposta al quesito n. 12	pag. 31
○ Prospetto riepilogativo	pag. 32

Documentazione allegata:

- All. 1 – estratto dell'atto di matrimonio
- All. 2 – visura storica catastale dell'immobile censito in catasto al f. 71, p.lla 198, sub. 9;
- All. 3 – planimetria catastale dell'immobile censito in catasto al f. 71, p.lla 198, sub. 9;
- All. 4 – visura storica catastale dell'immobile censito in catasto al f. 71, p.lla 553;



- All. 5 – planimetria catastale dell'immobile censito in catasto al f. 71, p.lla 553;
- All. 6 – elaborato planimetrico della p.lla 198 con la suddivisione in subalterni;
- All. 7 – estratto di mappa catastale con individuazione delle p.lle 198 e 553;
- All. 8 – ortofoto con individuazione del fabbricato di cui gli immobili pignorati ne costituiscono parte, identificato in catasto dalla p.lla 198 e dalla p.lla 553 del f. 71;
- All. 9 – pianta piano terra e primo piano – stato di fatto dell'immobile censito in catasto al f. 71, p.lla 198, sub. 9;
- Documentazione fotografica composta da n. 21 stampe.



PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Michele Palagano, con ordinanza del 16.10.2023, ha nominato il sottoscritto Ing. Pasquale Tomaiuolo, esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., fissando l'udienza del 31.10.2023 per il giuramento di rito.

Il G.E., con ordinanza del 17.10.2023, nel revocare la convocazione in presenza del sottoscritto perito per l'udienza del 31.10.2023, ha disposto l'accettazione dell'incarico attraverso comunicazione da depositare per via telematica e digitalmente firmata entro il 31.10.2023, con la specifica menzione dell'assunzione dell'impegno a bene e fedelmente adempierlo al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

In data 18.10.2023, nei termini stabiliti dal G.I., lo scrivente ha depositato in forma telematica la dichiarazione di accettazione dell'incarico peritale e il giuramento di rito, con la quale ha giurato *“di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al giudice la verità”*.

Con il conferimento del presente incarico peritale, il G.E. ha formulato allo scrivente i seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto dell'esecuzione, proceda l'esperto:

- 1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*
- 1) - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione 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 riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

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

1) - quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

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

2) alla identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

2) - bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni 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 satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/i staggito/i;



- 3) *alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indiche le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*
- 4) *alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*
- 4) - bis *alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*
- 5) *alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta sola.*



- 6) *alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 7) *alla individuazione dello stato di possesso dei beni (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU), con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifiche l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni;*
- 8) *all'accertamento dell'esistenza delle 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;*
- 9) *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 10) *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 m², anche se di pertinenza;*
- 11) *alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio*



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

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto ed a quantificare i costi occorrenti;*
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*



f) *per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12) *alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 – quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.*

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione, e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le



iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio - urbanistica; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota”.

In data 18.12.2023, lo scrivente, non essendo riuscito ad effettuare l'accesso presso gli immobili pignorati, nonostante abbia inoltrato all'esecutato due inviti a mezzo lettere raccomandate A.R., con i quali questi veniva invitato a recarsi presso gli immobili pignorati al fine di renderli accessibili per poter effettuare tutti gli accertamenti necessari per l'espletamento dell'incarico peritale, ha inoltrato al G.E. istanza volta a consentire l'accesso ai predetti immobili.

Con ordinanza del 08.01.2024, il G.E., al fine di consentire allo scrivente l'accesso presso gli immobili pignorati ha nominato quale Custode Giudiziario del compendio pignorato il Dott. Saverio Catalano.

Solo in data 23.02.2024, alla presenza del nominato Custode Giudiziario e dei Carabinieri della locale Stazione di Sant'Agata di Puglia (FG) è stato possibile visionare solo dall'esterno il compendio pignorato, non essendo stato possibile reperire in Sant'Agata di Puglia (FG) un fabbro per poter effettuare l'accesso forzoso.

Considerata la modesta entità e valore del compendio pignorato, trattandosi di un piccolo fabbricato rurale in agro di Sant'Agata di Puglia (FG), a circa 6 km dall'abitato, nonché la concreta impossibilità di effettuare l'accesso al suo interno senza incorrere in ulteriori spese, lo scrivente, all'udienza del 27.02.2024, ha ravvisato al G.E. l'eventualità di poter stimare il compendio pignorato senza effettuare l'accesso al suo interno.

In tale udienza il G.E. ha autorizzato l'espletamento dell'incarico peritale senza effettuare l'accesso all'interno del compendio pignorato.



ACCERTAMENTI

Dopo aver esaminato la documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, effettuato il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e acquisita ogni altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, allegata al presente elaborato peritale, come detto, solo in data 23.02.2024 è stato possibile visionare solo dall'esterno il compendio pignorato e, quindi, dare regolare corso agli accertamenti peritali.

Accertata, quindi, l'impossibilità di ispezionare gli immobili pignorati, mi sono limitato ad effettuare una loro accurata visione esterna, verificando la tipologia degli infissi esterni, il loro numero e lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'intero involucro edilizio del compendio pignorato.

Al fine di fornire al Giudice dell'Esecuzione la rappresentazione dello stato attuale dei luoghi, ho provveduto a scattare dall'esterno alcune fotografie degli immobili pignorati che allego al presente elaborato peritale, formandone parte integrante.

Ulteriori accertamenti ho effettuato presso:

- *l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Agata di Puglia (FG)*, per verificare la regolarità urbanistica degli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva ed acquisire tutta la documentazione tecnica necessaria per adempiere all'incarico conferitomi. All'uopo evidenzio che, sebbene in data 28.11.2023 abbia inoltrato a mezzo p.e.c. al responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Agata di Puglia (FG), richiesta di acquisizione di documentazione tecnica inerente il compendio pignorato, e cercato più volte di contattare per le vie brevi il responsabile dell'Ufficio Tecnico, senza alcun successo, a tutt'oggi il Comune di Sant'Agata di Puglia non ha evaso la richiesta inoltrata;
- *l'Agenzia delle Entrate di Foggia* per acquisire le visure storiche e le planimetrie catastali degli immobili pignorati;
- *Operatori del settore immobiliare di Sant'Agata di Puglia (FG)*, per confrontare i prezzi di mercato praticati in libere contrattazioni di compravendita, per immobili aventi caratteristiche



intrinseche ed estrinseche simili a quelli interessati dalla presente procedura esecutiva.

RISPOSTA AI QUESITI

I beni immobili pignorati, oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare sono i seguenti:

- BENE 1: Quota di proprietà di 1/1 dell'immobile a uso di civile abitazione in piano terra e primo piano, ubicato in agro di Sant'Agata di Puglia (FG), alla Strada Santa Maria D'Olivola n. 32, censito in Catasto al foglio 71, p.lla 198 sub. 9, categoria A/3;
- BENE 2: Quota di proprietà di 1/1 dell'immobile a uso di deposito in piano terra, ubicato in agro di Sant'Agata di Puglia (FG), alla Strada Santa Maria D'Olivola s.n.c., censito in Catasto al foglio 71, p.lla 553, categoria C/2.

Trattandosi di due immobili tra di loro attigui, costituenti un unico complesso edilizio, sebbene formato da due differenti corpi di fabbrica, per la loro futura vendita, al fine di renderli più facilmente alienabili, ho ritenuto opportuno accorparli a formare il seguente lotto unico:

LOTTO UNICO:

Quota di proprietà di 1/1 di un immobile ad uso di civile abitazione, in piano terra e primo piano, ubicato in agro di Sant'Agata di Puglia (FG), alla Strada Santa Maria D'Olivola n. 32, censito in Catasto al foglio 71, p.lla 198 sub. 9, categoria A/3, con annesso deposito in piano terra, censito in Catasto al foglio 71, p.lla 553, categoria C/2.

Quesito n. 1

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 del 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.

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emerso che la documentazione di cui all'art. 567 – comma 2 – c.p.c., risulta completa.

Quesito n. 1 bis

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

A tutto il 07.07.2022 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento da parte del creditore procedente) entrambi i sopra elencati immobili pignorati, costituenti l'unico lotto formato, appartengono alla parte debitrice esecutata, Sig. [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà, come si evince dalla seguente cronistoria, desunta dalla certificazione notarile versata in atti versata agli atti della procedura esecutiva.

Preliminarmente alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, occorre precisare che l'immobile ad uso di civile abitazione, in piano terra e primo piano, censito in Catasto al foglio 71, p.lla 198 sub. 9 è stato originato in Catasto a seguito della soppressione degli originari subalterni 7 e 8 della p.lla 198, conseguente alla variazione catastale per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni n. 13125.1/2018, del 16.05.2018, Pratica n. FG0071338, in atti del Catasto dal 17.05.2018.



All'esecutato, Sig. [REDACTED], la piena proprietà degli immobili pignorati è così pervenuta:

- gli immobili identificati dalla p.lla 198 sub. 7 e dalla p.lla 553 del foglio 71 del catasto fabbricati del Comune di Sant'Agata di Puglia (FG) sono pervenuti all'esecutato con atto di compravendita per Notar De Vivo Claudio di Napoli del 18.04.2018 di Rep. 254992/30154, trascritto il 07.05.2018 ai nn. 9947/7475, per acquisto fattone da [REDACTED]
- l'immobile identificato dalla p.lla 198 sub. 8 del foglio 71 del catasto fabbricati del Comune di Sant'Agata di Puglia (FG) è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita per Notar De Vivo Claudio di Napoli del 18.04.2018 di Rep. 254992/30154, trascritto il 07.05.2018 ai nn. 9948/7476, per acquisto fattone da [REDACTED]

Al predetto [REDACTED] la piena proprietà degli immobili identificati dalla p.lla 198 sub. 7 e dalla p.lla 553 del foglio 71 è pervenuta per atto di donazione accettata del 11.10.2008 di Rep. 9292/4734 per Notar Caputo Felice di Foggia, trascritto il 28.10.2008 ai nn. 26878/17669, da parte di [REDACTED].

Al predetto [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile identificato dalla p.lla 198 sub. 8 del foglio 71 è pervenuta per atto di donazione accettata del 11.10.2008 di Rep. 9292/4734 per Notar Caputo Felice di Foggia, trascritto il 28.10.2008 ai nn. 26877/17668, da parte di [REDACTED]

Infine, in riferimento alla provenienza in capo al Sig. [REDACTED] si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità aventi per oggetto l'immobile oggetto di esecuzione anche in considerazione delle sue precedenti identificazioni catastali.



Quesito n. 1 ter

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

Dall'esame della documentazione versata in atti risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito n. 1 quater

Verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali.

Dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva non si evince che al momento della trascrizione del pignoramento esistessero altre procedure esecutive gravanti sull'immobile pignorato.

Quesito n. 1 quinquies

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



Il debitore esecutato, Sig. ██████████ non è coniugato e risulta residente nel Comune di Piedimonte San Germano (FR), come si evince dal certificato di Stato Libero rilasciato dal Comune di San Giorgio a Cremano (NA) riportato in all. 1.

Quesiti nn. 2, 3 e 4bis

- 2) Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;***
- 3) Analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indiche le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;***
- 4bis) 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.***

Identificazione - ubicazione:

Quota di proprietà di 1/1 di un immobile ad uso di civile abitazione, in piano terra e primo piano, ubicato in agro di Sant'Agata di Puglia (FG), a circa 6 km dall'abitato, alla Strada Santa Maria D'Olivola n. 32, censito in Catasto al foglio 71, p.lla 198 sub. 9, con annesso deposito in piano terra, censito in Catasto al foglio 71, p.lla 553.



Dati catastali:

abitazione in piano T-1: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 71, p.lla 198, sub. 9, con i seguenti dati di classamento: categoria A/3; classe 2; consistenza 5,5 vani; sup. cat. totale: 132 mq; sup. cat. totale escluse aree scoperte: 131 mq; Rendita: € 335,06; indirizzo: Strada Santa Maria D'Olivola n.32, piano: T-1;

deposito in piano T: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 71, p.lla 553, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 2; consistenza 20 mq; sup. cat. totale: 27 mq; Rendita: € 70,24; indirizzo: Strada Santa Maria D'Olivola n.S.N.C., piano: T-1;

entrambi intestati a

[REDACTED] diritto di proprietà per 1/1 (cfr. visure storiche catastali in all.ti 2 e 4 e relative planimetrie catastali in all.ti 3 e 5).

Coerenze:

abitazione in piano T-1: confina a Nord con corte in comune con altre unità immobiliari, identificata dalla p.lla 198 sub. 6 del foglio 71 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con l'altra unità immobiliare pignorata (annesso deposito in PT), identificata dalla p.lla 553, con unità immobiliare di proprietà di terzi, identificata dalla p.lla 610, con corte in comune con altre unità immobiliari, identificata dalla p.lla 88 e con unità immobiliare di proprietà di terzi, identificata dalla p.lla 198 sub. 3, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 3 ed elaborato planimetrico in all. 6).

deposito in piano T: confina a Nord con corte in comune con altre unità immobiliari, identificata dalla p.lla 198 sub. 6 del foglio 71 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con l'altra unità immobiliare di proprietà di terzi, identificata dalla p.lla 610, con l'altra unità immobiliare pignorata (abitazione in PT-1), identificata



dalla p.lla 198 sub. 9, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 5, elaborato planimetrico in all. 6, ed estratto di mappa catastale in all. 7).

Descrizione sommaria:

Gli immobili pignorati costituiscono parte di un fabbricato rurale di due piani fuori terra, piano terra e primo piano, ricevente accesso dalla pubblica Strada Santa Maria D'Alivola attraverso due corti in comune con altre unità immobiliari, identificate in Catasto dalla p.lla 88 (cfr. foto da n. 1 a n. 4 ed estratto di mappa catastale in all. 7) e dalla p.lla 198 sub. 6 del foglio 71 del Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Agata di Puglia (cfr. foto da n. 5 a n. 9 ed estratto di mappa catastale in all. 7).

La struttura del fabbricato è in muratura portante in parte in tufo e in parte in mattoni di laterizio, con copertura a tetto a falde inclinate.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite con intonaco civile liscio e dipintura per esterno; esse attualmente versano in scadente stato di manutenzione e di conservazione (cfr. foto da n. 10 a n. 13).

Caratteristiche della zona: agro di Sant'Agata di Puglia (FG) a circa 6 Km dal centro abitato.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate verde agricolo.

Come detto in premessa nel corso delle operazioni peritali non è stato possibile visionare l'interno degli immobili pignorati, pertanto, la loro consistenza si basa esclusivamente sulle misurazioni che ho potuto prendere dall'esterno, per quanto attiene invece alla distribuzione degli spazi interni, ho fatto riferimento alle planimetrie catastali aggiornate 16.05.2018, data in cui è stata presentata in catasto la pratica n. FG0071338 (n. 13125.1/2018) per " *fusione – diversa distribuzione degli spazi interni* " dell'unità abitativa in piano terra e primo piano, nonché alla planimetria catastale aggiornata al 23.01.2006, data in cui l'annesso locale depositato in piano terra è stato dichiarato in catasto con pratica n. FG0014489 (n. 135.1/2006).

Abitazione in piano T-1: trattasi di un immobile a uso di civile abitazione che si sviluppa su due livelli di piano, piano terra e primo piano, tra di loro intercomunicanti attraverso un vano scala interno, nonché accessibili separatamente dall'esterno attraverso le due corti esterne, in comune con altre unità immobiliari,



identificate in Catasto dalla p.lla 88 (cfr. foto da n. 1 a n. 4 e l'estratto di mappa catastale in all. 7) e dalla p.lla 198 sub. 6 del foglio 71 del Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Agata di Puglia (cfr. foto da n. 5 a n. 9 e foto n. 12 nonché l'estratto di mappa catastale in all. 7). Il piano terra si compone di una camera, un cucinino, un wc e di un disimpegno dal quale si diparte il vano scala di accesso al secondo piano, il tutto per una superficie lorda coperta di 61,24 mq e per un'altezza interna utile di 2,80 m (cfr. planimetria catastale del piano terra della p.lla 198 sub. 9 in all. 3). Il primo piano consta, invece, di due camere, un wc e un disimpegno, oltre che di un piccolo balcone della superficie scoperta di 1,80 mq, il tutto per una superficie lorda coperta di 61,24 mq e per un'altezza interna utile di 2,80 m (cfr. planimetria catastale del primo piano della p.lla 198 sub. 9 in all. 3).

Deposito in piano T: trattasi di un immobile terraneo a uso di deposito, edificato in aderenza all'immobile pignorato ad uso di civile abitazione identificato dalla p.lla 198 sub. 9, ricevente accesso dalla corte esterna, in comune con altre unità immobiliari, identificata in Catasto dalla p.lla 198 sub. 6 del foglio 71 del Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Agata di Puglia (cfr. foto da n. 5 a n. 9 e foto n. 13 nonché l'estratto di mappa catastale in all. 7). Il deposito si compone di un solo vano avente superficie lorda coperta di 29,33 mq e un'altezza interna utile variabile da un minimo di 2,07 m ad un massimo di 3,55 m (cfr. planimetria catastale della p.lla 553 in all. 5).

La superficie commerciale equivalente dei due immobili pignorati, oggetto del presente lotto unico, è pari a **mq 137,69¹**, quest'ultima è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel

¹Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.



corso degli accertamenti peritali, esclusivamente dall'esterno, tenendo conto dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'O.M.I. e di valutazioni di natura estimativa, così come indicato nella seguente tabella.

Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff. di ragguaglio	Sup. commerciale equivalente [mq]
abitazione in PT-1	122,48	1,00	122,48
bolacone in P1	1,80	0,30	0,54
deposito in PT	29,33	0,50	14,67
Consistenza totale dell'unità immobiliare [mq]			137,69

Non essendo stato possibile ispezionare gli immobili pignorati, al fine di ottemperare comunque all'incarico conferitomi, ho ipotizzato delle finiture di tipo medio quali:

- pavimenti in materiale ceramico in tutti gli ambienti.
- pareti rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura in tutti gli ambienti ad esclusione del bagno e dell'angolo cottura della cucina che si ipotizzano rifinite con piastrelle in materiale ceramico;
- soffitti rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni doppi, di cui, quelli esterni, in alluminio anodizzato elettrocolorato, dotati di vetri tradizionali, e, quelli interni, in legno dotati anch'essi di vetri tradizionali (cfr. foto da n. 14 a n. 21).

Il compendio pignorato è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico e fognario.

Valutazioni circa lo stato generale di conservazione e di manutenzione

Il compendio pignorato, per quanto attiene alle facciate esterne, versa in scadente stato di manutenzione e di conservazione.

Quesito n. 2 bis

Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni 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 satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/i staggito/i.

Gli immobili pignorati interessati dalla presente procedura esecutiva, costituiscono parte del fabbricato rurale censito nel Catasto Fabbricati con la p.lla 198 del foglio 71, nonché il fabbricato rurale censito nel Catasto Fabbricati con la p.lla 553 del medesimo foglio, entrambi individuati nelle due ortofoto riportate in all. 8.

Quesito n. 4

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 quadrato 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti 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.

Criterio di Stima: alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari pignorate costituenti l'unico lotto formato sono pervenuto utilizzato il metodo cosiddetto sintetico comparativo, basato sul raffronto dei beni oggetto di stima con immobili di caratteristiche similari di cui sono noti i prezzi di mercato praticati in una libera contrattazione di compravendita.



Ho tenuto, altresì, conto dei vari fattori che influenzano il valore di mercato, come: l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia edilizia, l'epoca della costruzione, la consistenza, le caratteristiche di finitura, lo stato generale di manutenzione e di conservazione.

In esito alle indagini di mercato svolte in zona ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche simili a quelli di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 250,00 e € 300,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) degli immobili, trattandosi di beni da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale loro più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello minimo di € 250,00.

In considerazione della loro superficie commerciale equivalente si ha che il più probabile valore del lotto è pari a:

$$\text{mq } 137,69 \times \text{€ } 250,00 / \text{mq} = \text{€ } 34.422,50$$

Fonti di informazione: - Banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.); - operatori del settore immobiliare di Sant'Agata di Puglia; - indagini di mercato dirette svolte nella zona in cui insiste l'immobile pignorato.

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

Immobile	Sup. comm.le	Valore intero	Valore quota di diritto
appartamento ad uso civile abitazione in PT-1 con annesso locale deposito in PT	137,69 mq	€ 34.422,50	€ 34.422,50



Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

➤ Riduzione del 8% per assenza di garanzia per vizi (*):	€ 2.753,80
➤ Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute (**):	€
➤ Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€
➤ Riduzione per stato di possesso:	€
➤ Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi	€
➤ Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene:	€
➤ Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€
➤ Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia:	€
➤ Spese di regolarizzazione catastale:	€ <u>700,00</u>
Sommano:	€ 3.453,80

(*) La riduzione percentuale del valore di stima dell'immobile pignorato è stata stimata nella misura del 8%, per le seguenti ragioni:

- per tener conto di eventuali vizi occulti non riscontrati nel corso del sopralluogo peritale, atteso il mancato accesso all'interno del compendio pignorato;
- in considerazione del fatto che non è stato possibile accertare la regolarità urbanistico – edilizia degli immobili pignorati;

(**) L'assenza di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute è conseguenza del fatto che non esiste un condominio legalmente costituito.

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 30.968,70, **in cifra tonda € 30.970,00.**



Quesito n. 5

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

Il bene immobile pignorato, interessato della presente procedura esecutiva, è un bene indiviso, per il quale la quota spettante all'esecutato, come detto, è pari all'intero.

Nella sottostante tabella sono stati indicati:

- il valore di stima dei beni immobili pignorati costituenti l'unico lotto formato;
- il valore della quota di diritto spettante all'esecutato;
- il valore ridotto dei beni immobili pignorati per tener conto sia del fatto che la quota dell'esecutato viene venduta da sola, sia degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi operate.

<i>N.</i>	<i>Bene</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore quota di diritto</i>	<i>Valore quota ridotto</i>
<i>1</i>	<i>Quota di proprietà di 1/1 di un immobile ad uso di civile abitazione, in piano terra e primo piano, ubicato in agro di Sant'Agata di Puglia (FG), alla Strada Santa Maria D'Olivola n. 32, censito in Catasto al foglio 71, p.lla 198 sub. 9, categoria A/3, con annesso deposito in piano terra, censito in Catasto al foglio 71, p.lla 553, categoria C/2.</i>	<i>€ 34.422,50</i>	<i>€ 34.422,50</i>	<i>€ 30.970,00</i>

Quesito n. 6

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



<i>Lotto</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Confini</i>	<i>Dati Catastali</i>	<i>Prezzo base</i>
<i>unico</i>	<i>Quota di proprietà di 1/1 di un immobile ad uso di civile abitazione, in piano terra e primo piano, ubicato in agro di Sant'Agata di Puglia (FG), alla Strada Santa Maria D'Olivola n. 32, con annesso deposito in piano terra.</i>	<i><u>Abitazione in PT-1:</u> m² 122,48 sup. cop.;</i> <i><u>Deposito in PT:</u> m² 29,33 sup. cop.;</i> <i><u>Superficie commerciale equivalente dell'intero lotto:</u> m² 137,69.</i>	<i><u>Abitazione in PT-1:</u> confina a Nord con corte in comune con altre unità immobiliari, identificata dalla p.lla 198 sub. 6 del foglio 71 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con l'altra unità immobiliare pignorata (annesso deposito in PT), identificata dalla p.lla 553, con unità immobiliare di proprietà di terzi, identificata dalla p.lla 610, con corte in comune con altre unità immobiliari, identificata dalla p.lla 88 e con unità immobiliare di proprietà di terzi, identificata dalla p.lla 198 sub. 3, salvo altri.</i> <i><u>Deposito in PT:</u> confina a Nord con corte in comune con altre unità immobiliari, identificata dalla p.lla 198 sub. 6 del foglio 71 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con l'altra unità immobiliare di proprietà di terzi, identificata dalla p.lla 610, con l'altra unità immobiliare pignorata (abitazione in PT-1), identificata dalla p.lla 198 sub. 9, salvo altri.</i>	<i><u>Abitazione in PT:</u> foglio 71, p.lla 198, sub. 9, con i seguenti dati di classamento: categoria A/3; classe 2; consistenza 5,5 vani; sup. cat. totale: 132 mq; sup. cat. totale escluse aree scoperte: 131 mq; Rendita: € 335,06; indirizzo: Strada Santa Maria D'Olivola n.32, piano: T-1</i> <i><u>Deposito in PT:</u> foglio 71, p.lla 553, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 2; consistenza 20 mq; sup. cat. totale: 27 mq; Rendita: € 70,24; indirizzo: Strada Santa Maria D'Olivola n.S.N.C., piano: T-1.</i>	<i>€ 30.970,00</i>

Quesito n. 7

Individuazione dello stato di possesso dei beni (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU), con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifiche l'esperto se il canone pattuito sia o meno



adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni.

Attualmente gli immobili pignorati costituenti l'unico lotto formato, si presume siano nel possesso della parte debitrice esecutata.

Quesito n. 8

Accertamento dell'esistenza delle 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.

A tutt'oggi non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene pignorato, che resteranno a carico dell'acquirente, che ne limitino la piena fruibilità.

Quesito n. 9

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

Atteso che, tendenzialmente, sono destinati a essere cancellati soltanto il pignoramento per cui si procede e quelli successivi, nonché le iscrizioni ipotecarie (precedenti o successive al pignoramento), dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva si evince che sui beni immobili pignorati gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni contro:



ISCRIZIONI:

- ISCRIZIONE del 11.12.2020 ai nn. 23540/2674; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, giusto atto giudiziario del TRIBUNALE DI NAPOLI del 17.01.2020 di Rep. n. 511;

TRASCRIZIONI:

- TRASCRIZIONE del 07.07.2022 ai nn. 17160/13458; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, giusto atto giudiziario del TRIBUNALE DI FOGGIA del 17.06.2022 di Rep. n. 1510.

Quesito n. 10

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 m², anche se di pertinenza.

Come detto in premessa, sebbene in data 28.11.2023 abbia inoltrato a mezzo p.e.c. al responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Agata di Puglia (FG), richiesta di acquisizione di documentazione tecnica inerente il compendio pignorato, e cercato più volte di contattare per le vie brevi il responsabile dell'Ufficio Tecnico, senza alcun successo, a tutt'oggi non ho ricevuto alcun riscontro dal Comune di Sant'Agata di Puglia.

Pertanto, allo stato, non ho elementi che mi consentono di dare risposta al presente quesito.

Quesito n. 11

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 esse



non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.

Non essendo stato possibile accedere all'interno dell'appartamento in piano terra e primo piano, non ho la possibilità di redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) di detto appartamento.

Quesito n. 11 a

Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto ed a quantificare i costi occorrenti.

Entrambe le unità immobiliari pignorate, oggetto dell'unico lotto formato, come innanzi detto, risultano regolarmente accatastate (cfr. visure storiche catastali in all.ti 2 e 4 e le relative planimetrie catastali in all.ti 3 e 5).

Quesito n. 11 b

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

Nel corso degli accertamenti peritali, dopo aver accuratamente visionato dall'esterno compendio pignorato, costituente l'unico lotto formato, ed effettuato il suo rilievo planimetrico del suo ingombro esterno (superficie lorda), ho rilevato le seguenti difformità rispetto alle planimetrie catastali agli atti del catasto:



- nella planimetria catastale del piano terra dell'appartamento identificato dalla p.lla 198 sub. 9, non risulta riportata una finestra presente nella camera di ingresso (cfr. planimetria catastale della p.lla 198 sub. 9 in all. 3 e la relativa pianta del piano terra – stato di fatto in all. 9);
- nella planimetria catastale del primo piano dell'appartamento identificato dalla p.lla 198 sub. 9, non risulta riportata una finestra presente nella camera più piccola (cfr. planimetria catastale della p.lla 198 sub. 9 in all. 3 e la relativa pianta del piano terra – stato di fatto in all. 9);

Le spese necessarie per la regolarizzazione catastale delle predette difformità catastali riscontrate ho stimato in complessivi € 700,00, comprensivi di diritti amministrativi (€ 100,00) e di spese tecniche per la redazione di due pratiche DOCFA (€ 600,00).

Quesito n. 11 c

Accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.

Per quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, allo stato, non ho elementi per poter dare risposta al presente quesito.

Quesito n. 11 d

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



Per quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, allo stato, non ho elementi per poter dare risposta al presente quesito.

Quesito n. 11 e

Descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione.

Per quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, allo stato, non ho elementi per poter dare risposta al presente quesito.

Quesito n. 11 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 a 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 DER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizione e le abilitazione di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;***
- ***Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica,***



precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

Per quanto attiene all'edilizia convenzionata, i beni immobili pignorati non sono stati edificati con le modalità previste dall'edilizia convenzionata.

Quesito n. 12

Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 – quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Non sussistono le condizioni richiamate nel quesito, in quanto non trattasi di immobili "...con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica occupati ... a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente ..." (cfr. art. 1 - quater legge n. 199/2008).



PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI LOTTI FORMATI

LOTTO UNICO

Quota di proprietà di 1/1 di un immobile ad uso di civile abitazione, in piano terra e primo piano, ubicato in agro di Sant'Agata di Puglia (FG), alla Strada Santa Maria D'Olivola n. 32, censito in Catasto al foglio 71, p.lla 198 sub. 9, categoria A/3, con annesso deposito in piano terra, censito in Catasto al foglio 71, p.lla 553, categoria C/2.

tipologia del bene: immobili ad uso di civile abitazione con annesso locale deposito;

sommatoria descrizione: gli immobili pignorati costituiscono parte di un fabbricato rurale di due piani fuori terra, piano terra e primo piano, ricevente accesso dalla pubblica Strada Santa Maria D'Alivola attraverso due corti in comune con altre unità immobiliari, identificate in Catasto dalla p.lla 88 (cfr. foto da n. 1 a n. 4 ed estratto di mappa catastale in all. 7) e dalla p.lla 198 sub. 6 del foglio 71 del Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Agata di Puglia (cfr. foto da n. 5 a n. 9 ed estratto di mappa catastale in all. 7).

Appartamento in piano terra e primo piano (p.lla 198 sub. 9): trattasi di un immobile a uso di civile abitazione che si sviluppa su due livelli di piano, piano terra e primo piano, tra di loro intercomunicanti attraverso un vano scala interno, nonché accessibili separatamente dall'esterno attraverso le due corti esterne, in comune con altre unità immobiliari, identificate in Catasto dalla p.lla 88 (cfr. foto da n. 1 a n. 4 e l'estratto di mappa catastale in all. 7) e dalla p.lla 198 sub. 6 del foglio 71 del Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Agata di Puglia (cfr. foto da n. 5 a n. 9 e foto n. 12 nonché



l'estratto di mappa catastale in all. 7). Il piano terra si compone di una camera, un cucinino, un wc e di un disimpegno dal quale si diparte il vano scala di accesso al secondo piano, il tutto per una superficie lorda coperta di 61,24 mq e per un'altezza interna utile di 2,80 m (cfr. planimetria catastale del piano terra della p.lla 198 sub. 9 in all. 3). Il primo piano consta, invece, di due camere, un wc e un disimpegno, oltre che di un piccolo balcone della superficie scoperta di 1,80 mq, il tutto per una superficie lorda coperta di 61,24 mq e per un'altezza interna utile di 2,80 m (cfr. planimetria catastale del primo piano della p.lla 198 sub. 9 in all. 3).

Deposito in piano terra (p.lla 553): trattasi di un immobile terraneo a uso di deposito, edificato in aderenza all'immobile pignorato ad uso di civile abitazione identificato dalla p.lla 198 sub. 9, ricevente accesso dalla corte esterna, in comune con altre unità immobiliari, identificata in Catasto dalla p.lla 198 sub. 6 del foglio 71 del Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Agata di Puglia (cfr. foto da n. 5 a n. 9 e foto n. 13 nonché l'estratto di mappa catastale in all. 7). Il deposito si compone di un solo vano avente superficie lorda coperta di 29,33 mq e un'altezza interna utile variabile da un minimo di 2,07 m ad un massimo di 3,55 m (cfr. planimetria catastale della p.lla 553 in all. 5).

comune di ubicazione: Sant'Agata di Puglia (FG);

frazione, via o località: agro di Sant'Agata di Puglia (FG), Strada Santa Maria D'Alivola;

confini: Appartamento in piano terra e primo piano (p.lla 198 sub. 9): confina a Nord con corte in comune con altre unità immobiliari, identificata dalla p.lla 198 sub. 6 del foglio 71 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con l'altra unità immobiliare pignorata (annesso deposito in PT), identificata dalla p.lla 553, con unità immobiliare di proprietà



di terzi, identificata dalla p.lla 610, con corte in comune con altre unità immobiliari, identificata dalla p.lla 88 e con unità immobiliare di proprietà di terzi, identificata dalla p.lla 198 sub. 3, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 3 ed elaborato planimetrico in all. 6).

Deposito in piano terra (p.lla 553): confina a Nord con corte in comune con altre unità immobiliari, identificata dalla p.lla 198 sub. 6 del foglio 71 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con l'altra unità immobiliare di proprietà di terzi, identificata dalla p.lla 610, con l'altra unità immobiliare pignorata (abitazione in PT-1), identificata dalla p.lla 198 sub. 9, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 5, elaborato planimetrico in all. 6, ed estratto di mappa catastale in all. 7).

estensione e dati catastali: la superficie commerciale equivalente del compendio pignorato costituente l'unico lotto formato è pari a mq 137,69; mentre i dati catastali sono i seguenti:

Appartamento in piano terra e primo piano (p.lla 198 sub. 9): Catasto Fabbricati al foglio 71, p.lla 198, sub. 9 (ex 7 e 8), con i seguenti dati di classamento: categoria A/3; classe 2; consistenza 5,5 vani; sup. cat. totale: 132 mq; sup. cat. totale escluse aree scoperte: 131 mq; Rendita: € 335,06; indirizzo: Strada Santa Maria D'Olivola n.32, piano: T-1;

Deposito in piano terra (p.lla 553): Catasto Fabbricati al foglio 71, p.lla 553, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 2; consistenza 20 mq; sup. cat. totale: 27 mq; Rendita: € 70,24; indirizzo: Strada Santa Maria D'Olivola n.S.N.C., piano: T-1;

entrambi intestati a: [REDACTED]
[REDACTED] diritto di proprietà per 1/1 (cfr. visure storiche catastali in all.ti 2 e 4 e relative planimetrie catastali in all.ti 3 e 5).



attuale proprietario: entrambi gli immobili pignorati appartengono a [REDACTED]

[REDACTED]
diritto di proprietà per 1/1;

titolo di provenienza del bene: all'esecutato, [REDACTED], la piena proprietà degli immobili pignorati oggetto del presente lotto unico è così pervenuta:

- gli immobili identificati dalla p.lla 198 sub. 7 e dalla p.lla 553 del foglio 71 del catasto fabbricati del Comune di Sant'Agata di Puglia (FG) sono pervenuti all'esecutato con atto di compravendita per Notar De Vivo Claudio di Napoli del 18.04.2018 di Rep. 254992/30154, trascritto il 07.05.2018 ai nn. 9947/7475, per acquisto fattone da [REDACTED]
[REDACTED]
- l'immobile identificato dalla p.lla 198 sub. 8 del foglio 71 del catasto fabbricati del Comune di Sant'Agata di Puglia (FG) è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita per Notar De Vivo Claudio di Napoli del 18.04.2018 di Rep. 254992/30154, trascritto il 07.05.2018 ai nn. 9948/7476, per acquisto fattone da [REDACTED]
[REDACTED]

eventuale stato di comproprietà: nessuna;

iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 11.12.2020 ai nn. 23540/2674; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, giusto atto giudiziario del TRIBUNALE DI NAPOLI del 17.01.2020 di Rep. n. 511;

trascrizioni:



➤ TRASCRIZIONE del 07.07.2022 ai nn. 17160/13458; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, giusto atto giudiziario del TRIBUNALE DI FOGGIA del 17.06.2022 di Rep. n. 1510.

stato di occupazione: attualmente gli immobili pignorati costituenti l'unico lotto formato sono nel possesso della parte debitrice esecutata, [REDACTED]

regolarità urbanistico - edilizia: sebbene in data 28.11.2023 abbia inoltrato a mezzo p.e.c. al responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Agata di Puglia (FG), richiesta di acquisizione di documentazione tecnica inerente il compendio pignorato, e cercato più volte di contattare per le vie brevi il responsabile dell'Ufficio Tecnico, senza alcun successo, a tutt'oggi non ho ricevuto alcun riscontro dal Comune di Sant'Agata di Puglia. Pertanto, allo stato, non ho elementi che mi consentono di esprimermi sulla regolarità urbanistico-edilizia del compendio pignorato.

valore del bene da porre a base d'asta: € 30.970,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Il presente elaborato peritale si compone di: - n. 36 pagine dattiloscritte;- n. 09 documenti allegati; - documentazione fotografica composta da n. 21 stampe.

Foggia, 20 aprile 2024

L'esperto incaricato

Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo

