

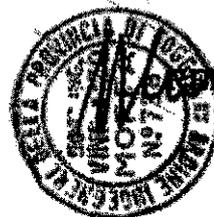
Ing. Vincenzo Moffa  
Via Pastrengo n°26  
71017 Torremaggiore (FG)  
Telefax 0882 - 382271  
E-mail: moffaenzo@libero.it  
Pec: vincenzo.moffa@ingpec.eu  
Cell. 339/1859915



## TRIBUNALE DI FOGGIA

**OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA: [REDACTED] C/  
[REDACTED] - AL R.G.E. N°312/2021/EI.**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



**PLAZIONE**



## INDICE

<b>1) Premessa.</b>	<b>pag. 1</b>
<b>2) Operazioni tecniche</b>	<b>pag.11</b>
<b>3) Metodo estimativo</b>	<b>pag.12</b>
<b>4) Legittimità urbanistica degli immobili pignorati</b>	<b>pag.18</b>
<b>5) Risposte ai quesiti</b>	<b>pag.19</b>



Ill.mo sig. Giudice Esecutore del Tribunale di Foggia, in relazione all'incarico conferitomi, relativo alla procedura immobiliare promossa da [REDACTED] c/ [REDACTED]. Al R.G.E. n°312/2021, rimetto la seguente relazione.

### **1) Premessa**

La [REDACTED], per brevità [REDACTED], con sede legale in [REDACTED] e sede secondaria ("sede operativa") in (20100) [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED], si occupa tra l'altro di "acquisto, vendita, manipolazione, lavorazione, trasformazione, deposito, trasporto, distribuzione, commercializzazione, di oli minerali e derivati, di gas naturale compresso e/o liquefatto o prodotti assimilabili".

La [REDACTED] ha intrattenuto rapporti commerciali con la ditta individuale [REDACTED] con sede legale in (66040) [REDACTED], [REDACTED], in forza di contratto in data 23.01.2018 avente ad oggetto la fornitura, da parte di [REDACTED], di "Gasolio", con rilascio delle relative carte carburante per tutti i veicoli ivi indicati.

A seguito del rapporto di fornitura carburante venivano emesse le fatture di seguito riepilogate, il cui pagamento, "per essere valido e liberatorio", avrebbe dovuto "essere effettuato esclusivamente a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], cessionaria del relativo credito":

Tipo documento	Numero	Data	Importo
Fattura	P702101840	31-03-2018	[REDACTED]
Fattura	P702130688	15-04-2018	[REDACTED]

- Ciascuna di tali fatture indica la quantità e il relativo prezzo di carburante di cui si è rifornita la debitrice;

Pag.1



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



- Per il pagamento delle seguenti forniture, la debitrice, come risulta dal Contratto, ha dato mandato per "addebito continuativo" sul proprio conto corrente (c. d. RID), e ha fornito le coordinate del proprio conto bancario per l'addebito,
- Tuttavia, le fatture in questione sono rimaste insolte.

In data 1° aprile 2019, il credito - già vantato da [REDACTED] - è stato ceduto a [REDACTED].

La questione veniva ritualmente notificata alla debitrice ai sensi dell'art. 1264 c. c., unitamente alle fatture e all'intimazione di pagare, entro 8 giorni dal ricevimento, le somme dovute: ogni tentativo di comporre bonariamente la vertenza è risultato vano.

Il debito diventava di Euro [REDACTED] oltre ulteriori interessi moratori ex D. Lgs. 231/2002 dal dovuto sino all'effettivo soddisfo.

Veniva emesso decreto ingiuntivo n. 245/2021 (n. R. G. 46551/2020) in data 17 dicembre 2020, pubblicato in data 13 gennaio 2021, in cui il Giudice di Pace di Milano ha ingiunto alla ditta individuale [REDACTED] in persona del titolare firmatario, con sede legale in (66040), [REDACTED], [REDACTED] - fraz. [REDACTED], di pagare a [REDACTED] - entro quaranta giorni dalla notifica del decreto, la somma di Euro [REDACTED], oltre ulteriori interessi moratori.

A fronte del mancato pagamento veniva emesso atto di precetto con il quale è stato intimato al debitore di pagare, entro 10 giorni dalla notifica, l'importo di Euro [REDACTED] oltre ulteriori interessi moratori.

Il debitore non effettuava alcun pagamento. Pertanto, la [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore, dichiarava di voler procedere ad esecuzione forzata per il recupero del credito di Euro [REDACTED], oltre interessi maturati e maturandi.

Pag.2



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



In conseguenza l'Ufficiale Giudiziario, addetto all'Ufficio Esecuzioni del Tribunale di Foggia, visto il titolo esecutivo costituito dal decreto ingiuntivo n. 245/2021 (n. RG. 46551/2020) emesso dal Giudice di Pace di Milano in data 17 dicembre 2020 e pubblicato in data 13 gennaio 2021, sottoponeva a pignoramento il seguente immobile di proprietà - per la quota di 1/1 - del Signor [REDACTED] residente in (71010) [REDACTED]

[REDACTED], del quale la creditrice pignorante forniva la seguente descrizione:

- Unità immobiliare composta da 3,5 vani, sita in (71010) San Paolo di Civitate (FG), Via Luigi Cadorna posta al piano 1, cat. A/A, foglio 47, particella 86, subalterno 4, Classe 2, rendita Euro 207, 87.

In data 20 settembre 2021 il pignoramento immobiliare veniva trascritto presso la competente Conservatoria di Lucera, al n. 8588 Reg. Gen. E al n. 7276 Reg. Part., ed in data 31/10/2021 e chiedeva che venisse ordinata la vendita degli immobili pignorati.

Iniziava l'esecuzione forzata e durante l'iter procedurale il Giudice dell'esecuzione dott. Michele Palagano, nominava C.T.U. lo scrivente ing. Vincenzo Moffa a cui nell'udienza del 29/11/2022, dopo il giuramento di rito, poneva i seguenti quesiti:

- 1) Proceda 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) Proceda alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari

Pag.3



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



passaggi (senza effettuare rinvii per relationem sulla base della documentazione già in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

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

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

2-bis) Proceda 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

Pag.4



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

- 3) Proceda alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
- 4) Proceda alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
- 4-bis) Proceda 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

Pag.5



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

- 5) Proceda alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
- 6) **Proceda alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;**
- 7) Proceda alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
- 8) Proceda 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,

Pag.6



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



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) Proceda all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non apponibili all'acquirente;
- 10) Proceda alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
- 11) Proceda alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

Pag.7



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1° settembre 1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
- f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili 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

Pag.8



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



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) Proceda 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'espreso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

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

Pag.9



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

Pag.10



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



## **2) Operazioni tecniche**

Il giorno 28/01/2023, in seguito ad avviso del C.T.U., alle ore 10.00 in San Paolo di Civitate (FG), via Cadorna n°41 è presente il proprietario del bene esecutato sig. [REDACTED].

Iniziavano i lavori peritali con il rilievo fotografico e grafico dello stato dei luoghi. Trattasi di un appartamento residenziale al 1°Piano di uno stabile condominiale di PT, 1°P e 2°P.

Si chiedeva al sig. [REDACTED] se avesse delle dichiarazioni da fare a verbale.

Il sig. [REDACTED] dichiarava "di non essere a conoscenza della procedura in corso e non sa di avere debiti con alcuno".

I disegni di rilievo venivano riportati su foglio a parte che costituivano parte integrante e sostanziale del verbale. Esso veniva indicato come Allegato 1.

Le operazioni peritali venivano chiuse alle ore 10.50 del 28/01/2023.

Dovendo completare i rilievi grafici il C.T.U. aveva la necessità di rivisitare l'appartamento.

Il sig. [REDACTED] risultava irreperibile. Comunicata la cosa al Giudice veniva nominato un custode Giudiziario nella persona dell'avv. Ciro Consolo.

Con l'ausilio del Custode Giudiziario in data 05/05/2023 veniva ispezionato l'appartamento esecutato e completati i rilievi. Il tutto secondo quanto riportato nel verbale riprodotto a pag.1-3bis dell'Allegato "A".



### **3) Metodo estimativo**

Prima di procedere alla stima dei beni è opportuno richiamare alcuni principi di estimo.

Preliminarmente si deve evidenziare che il metodo estimativo è il procedimento logico per giungere ad esprimere un giudizio di stima, esso è sempre basato su una comparazione. Va fatto rilevare che non esiste una netta separazione tra giudizio estimativo e giudizio economico. Per giungere alla formulazione di un valore di stima attendibile, il perito deve passare attraverso un procedimento logico che si estrinseca nelle seguenti fasi:

- 1) Individuazione dello scopo o ragione pratica della stima la quale farà nascere l'aspetto economico più idoneo con cui valutare il bene, affinché la ragione pratica sia logicamente risolta;
- 2) Rilevazione dei prezzi di mercato di beni più simili possibile a quelli oggetto di stima;
- 3) Scelta del parametro tecnico od economico:
  - tecnico: mq, mc, vani, q.li, ecc...
  - economico: Beneficio fondiario (Bf), Canone di affitto (Ca), Reddito dominicale (RD), Reddito netto (Rn), Produzione lorda vendibile (Plv), ecc... Di questi parametri economici i più utilizzati sono il (Bf) ed il (Ca).
- 4) Individuazione del valore medio unitario del bene oggetto di stima;
- 5) Infine si faranno le aggiunte o le detrazioni al valore trovato. Le aggiunte o le detrazioni al valore trovato servono per "personalizzare" il valore e renderlo più rispondente al caso in esame.

È importante assumere un parametro (P) che mantenga un grado di proporzionalità con il bene cui si riferisce. Inoltre affinché la proporzione sia la più obiettiva possibile si devono riscontrare le seguenti condizioni:

Pag.12



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



- 1) i beni presi a confronto dovranno essere molto simili al bene da stimare;
- 2) i prezzi devono essere recenti;
- 3) i prezzi dovrebbero riferirsi al mercato della zona.

Nell'esprimere un giudizio di stima si deve giudicare in base alle condizioni ordinarie.

Determinato il valore ordinario o normale si apporteranno eventuali aggiunte e detrazioni, per adeguare il valore alle reali condizioni dell'immobile.

Se ad esempio, si deve stimare un appartamento che presenta caratteristiche simili a quelli presi a confronto, ma senza la pavimentazione, dovrà essere valutato come se fosse in condizioni ordinarie e poi dal valore determinato si apporterà la detrazione relativa al costo per la pavimentazione. Se invece avesse avuto delle condizioni superiori a quelle ordinarie si apporterebbero le relative aggiunte.

Il metodo di stima è unico ed è sempre basato sulla comparazione. La comparazione si può attuare con procedimento sintetico od analitico. La stima sintetica è basata su comparazioni immediate con l'assunzione dei parametri di riferimento secondo i seguenti criteri:

- a) ad impressione o a vista;
- b) per comparazione (in base a parametri tecnici od economici);
- c) per valori tipici e per coefficienti di valutazione;
- d) storica.

Il procedimento analitico si identifica con l'aspetto economico della capitalizzazione. Si considera stima analitica anche quella in cui si risolve il quesito con un altro aspetto economico come è il costo e la trasformazione del bene.

Pag.13



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Tale metodo è poco adatto alla presente perizia estimativa per cui esaminiamo nel dettaglio i vari aspetti di una stima sintetica per la quale si è propensi.

Stima a vista.

È una stima comparativa nella quale il confronto matura nella mente del perito, senza documentazione di dati tecnici ed economici.

Il perito esamina il bene da stimare, e lo confronta mentalmente con altri beni simili, dei quali conosce il prezzo di mercato, e tenuto conto di tutte le caratteristiche che lo distinguono, formula il suo giudizio di stima. È evidente che un tale procedimento richiede una profonda conoscenza tecnica ed economica del bene da stimare, acquisita attraverso una lunga esperienza.

Stima complessiva in base a parametri tecnici.

Per i fabbricati di civile abitazione il parametro tecnico più usato è il metro quadrato (mq), per i fabbricati industriali si usa il metro cubo (mc).

Al valore trovato poi si apportheranno eventuali aggiunte e detrazioni.

Stima comparativa in base a parametri economici

I parametri economici più usati sono: Canone d'affitto (Ca), Beneficio fondiario (Bf), Produzione lorda vendibile (Plv), Reddito netto (Rn).

Il canone d'affitto (Ca) si usa per i fondi ed anche per i fabbricati.

Il metodo scelto dallo scrivente è quello sintetico in base a parametri tecnici per i seguenti motivi: trasparenza, oggettività ed obiettività.

Il più probabile valore di mercato di un bene viene determinato tenendo conto dei prezzi di compravendita realizzati per lo stesso bene in passate contrattazioni.

Pag.14



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Perché possa adottarsi tale procedimento è necessario:

- che il bene sia stato oggetto di recenti contrattazioni di compravendita;
- che il perito possa venire a conoscenza in modo certo dei prezzi effettivamente pattuiti e corrisposti nelle precedenti contrattazioni;
- che le condizioni economiche del momento siano all'incirca le stesse dell'epoca delle precedenti vendite (potere di acquisto della moneta, volume della domanda e dell'offerta. ecc.).

La stima per valori tipici e quella storica non vengono applicate quasi mai e risultano poco attendibili, specie in periodi di instabilità economica.

Per tutto quanto sopra detto è stata privilegiata la fonte dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che oggi è molto più affidabile rispetto al passato.

Vediamo ora più dettagliatamente le caratteristiche degli immobili definiti come fabbricati civili:

- Caratteristiche estrinseche:
  - L'esistenza o meno in zona di un mercato, uffici, scuole, asili, servizi pubblici, ecc...;
  - I collegamenti esistenti con le altre zone della città;
  - Vicinanza di zone verdi, salubrità della zona (vicinanza di raffinerie, industrie chimiche, ecc...);
  - Intensità del traffico e dei rumori della zona;
  - Zona popolare o residenziale.
- Caratteristiche intrinseche (cioè proprie del fabbricato):
  - Esposizione;
  - Panoramicità;
  - Orientamento delle facciate principali;
  - Luminosità;

Pag.15



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



- Tipologia dell'edificio (civile, economico, popolare, ecc...);
- Superficie coperta e cubatura;
- Esistenza di servitù (attive e passive);
- Numero dei vani ed ampiezza;
- Il grado di rifinitura del fabbricato e delle singole unità immobiliari;
- L'età del fabbricato;
- Caratteristiche degli impianti esistenti;
- Accorgimenti tecnici (isolamento acustico e termico, ecc...);
- Caratteristiche delle fondazioni e delle strutture portanti;
- Lo stato di conservazione e manutenzione al momento della stima;
- Vincoli giuridici e possibili trasformazioni;
- Vincoli del piano regolatore con possibilità imminente di esproprio, ecc...

Se il fabbricato da valutare presenta caratteristiche particolari in confronto a quello medio ordinario, si procederà ad attribuire un valore maggiore o minore per tener conto delle caratteristiche che influiscono sul valore dell'immobile.

La valutazione di tali caratteristiche è sempre molto ardua ed estremamente soggettiva, così ad esempio il valore di appartamenti in zona di villeggiatura con veduta panoramica può essere aumentato del 10-15% in più rispetto alla media; negozi ubicati in vantaggiose posizioni il cui valore può aumentare del 30% o più di quello medio... ecc...

Le condizioni influenti sul valore dei terreni.

Vi sono condizioni intrinseche ed estrinseche che contribuiscono in senso positivo o negativo a determinare il valore di un terreno.

Si dicono condizioni intrinseche quelle che sono del fondo ed influiscono esclusivamente su quel fondo.

Pag.16



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Tra le più importanti abbiamo:

- la natura geologica ed agronomica del terreno;
- la giacitura: se in pianura, collina o montagna;
- l'ampiezza e la conformazione dell'immobile;
- la sistemazione del terreno ed i miglioramenti vari;
- la posizione (se vicina o lontana dai centri abitati, al mercato, a scali ferroviari);
- le servitù gravanti sul fondo;
- la presenza di falde freatiche e pozzi artesiani, ecc...

Le condizioni estrinseche sono invece quelle esterne al fondo oggetto di stima, esse influiscono sul valore di molti fondi o di un intero comprensorio.

Fra queste sono da ricordare:

- i fattori climatici;
- la presenza di industrie che inquinano l'ambiente;
- le vie di comunicazione o mezzi di collegamento con i centri più importanti di mercato.

Pag.17



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



#### **4) Legittimità urbanistica degli immobili pignorati**

Dall'archivio edile del Comune di San Paolo di Civitate per il bene pignorato si riscontra la seguente situazione urbanistica.

La costruzione è stata assentita con Autorizzazione Edilizia prot. n°3778 del 27/09/1966 (vedi pag.28-30 Allegato "A"). Quindi la costruzione è antecedente al 1967, anno di entrata in vigore della legge urbanistica.

Pag.18



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



## **5) Risposte ai quesiti**

Quesito n°1 ed 1-bis:

1) *Proceda 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) *Proceda 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;*

Risposta n°1 ed 1-bis:

Sulla base della documentazione in atti si procede alla ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento quindi dal 01/01/2001 al 03/11/2021 vengono rilevate le seguenti provenienze e formalità:

A) gli immobili in oggetto risultano essere di piena ed esclusiva proprietà del signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sopra generalizzato, in

Pag.19



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



forza dell'atto di divisione e contestuale cessione a titolo di vendita stipulato in data 6 marzo 1987, n. 6.179/2.916 di repertorio, a rogito del Notaio Fabrizio Eccellente di San Paolo di Civitate, trascritto a Lucera in data 9 marzo 1987 ai nn. 16.557/1.637, e successiva riunione di usufrutto in morte della madre, signora [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], deceduta in data [REDACTED].

In particolare, venivano divisi pervenuti dalla successione testamentaria del padre, signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e ivi deceduto il [REDACTED] [REDACTED] (denuncia di successione numero 134 volume 161 - ufficio reg. di Torremaggiore, trascritta a Lucera il 12 luglio 1972 ai n.ri 283.447/14. 123).

Si precisa che:

- nella nota di trascrizione del detto atto il signor [REDACTED] [REDACTED] veniva indicato nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED], codice fiscale [REDACTED];
- non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità contro il signor [REDACTED] ma trattasi di successione ultra trentennale.

B) A carico delle unità immobiliari sopra descritte risultano attualmente le seguenti formalità pregiudizievoli nel ventennio:

- a) pignoramento immobiliare trascritto a Lucera in data 20 settembre 2021 ai n.ri 8.588/1.276, a favore della società "[REDACTED]" e contro [REDACTED], nella cui sezione D risulta indicato un credito di euro [REDACTED]

Pag.20



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



[REDACTED]),  
oltre ad accessori.

Le variazioni catastali che hanno interessato l'immobile nel corso del tempo sono rilevabili dalla visura storica riportata a pag.14 dell'Allegato "A". Dal confronto fra la planimetria catastale e quella di fatto, riportate rispettivamente alla pag.19 e pag.22 dell'Allegato "A" si riscontra che esse corrispondono.

Il tutto è confermato dalla certificazione del Notaio Eloisa Alessandra Luini in atti e riprodotta a pag.4 dell'Allegato "A".

Quesito n°1-ter:

1-ter) *Proceda 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;*

Risposta 1-ter:

Dal confronto fra l'atto di pignoramento R.G. 8588 e RP. 7276 e le visure catastali effettuate è stato verificato che i dati catastali del bene pignorato non hanno subito nel tempo variazioni, risultando al foglio 47 p.la 86 sub. 4 vani 3,5.

(vedi pag.14 e pag.26 Allegato "A").

Pag.21



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Quesito n°1-quater:

*1-quater) Proceda 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) Proceda 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;*

Risposta 1-quater:

Dalla visura ipotecaria effettuata a carico degli esecutati e riportata a pag. dell'Allegato "A" e dal certificato notarile riportato a pag. dello stesso Allegato "A" non risultano altre procedure esecutive in atto sugli stessi beni oggetto della presente procedura.

Risposta 1-quinquies:

Il sig. ██████████, soggetto procedura esecutiva risulta di stato libero come si evince dal certificato anagrafico rilasciato dal Comune di San Paolo di Civitate e riportato a pag.31 dell'Allegato "A".

Quesito n°2:

*C) Proceda all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*

Pag.22



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Risposta n°2:

Il bene oggetto di pignoramento è il seguente:

1) Abitazione di tipo economico in San Paolo di Civitate (FG), Via Luigi Cadorna n°41 al primo piano

- Dati catastali: Foglio 47 p.lla 86 sub. 4 di vani 3,5;
- Confini:
- Foglio 47 p.lla 86 sub. 1, intestata a [REDACTED] - Via L. Cadorna n°45 PT (vedi pag.35 Allegato "A");
  - Foglio 47 p.lla 86 sub. 2, intestata a [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - Via L.Cadorna 47 PT (vedi pag.38 Allegato "A");
  - Foglio 47 p.lla 86 sub.5, intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - Via L. Cadorna -P1-2 (vedi pag.43 - Allegato "A").
- Via Luigi Cadorna (vedi pag.21-Allegato "A");
- Tipologia del bene: alloggio residenziale composto da tre vani ed accessori;
- Ubicazione Nel tessuto edificato di San Paolo di Civitate alla Via Cadorna n. 41.
- Destinazione Urbanistica: edilizia residenziale - Zona "B".
- Accesso: scala da Via Cadorna n° 41

Pag.23



dott. ing. VINCENZO MOFFA  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



2-bis) *Proceda 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 SOGEL, 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;*

Risposta n°2-bis:

Alle pag.20 dell'Allegato "A" è riportata l'ortofoto del fabbricato condominiale in cui è situato al primo piano il bene oggetto di pignoramento. In tale elaborato, reperito dal sito della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio, si vede la sovrapposizione della situazione catastale con la foto satellitare del fabbricato oggetto della procedura esecutiva.

Quesito n°3:

*Proceda alla analitica descrizione del bene, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*

Pag.24



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Risposta n°3:

Si riporta la descrizione analitica del bene pignorato come segue:

A) Trattasi di un appartamento al primo piano di una palazzina condominiale alla Via L. Cadorna n°41 in San Paolo di Civitate (FG).

Esso è identificato catastalmente al foglio n°41 p.lla 86 sub. 4 del Catasto Fabbricati. L'intestatario dell'immobile è [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], in regime di stato libero come da certificato anagrafico a pag.31 - Allegato "A".

#### Provenienza

Gli immobili in oggetto risultano essere di piena ed esclusiva proprietà di [REDACTED], sopra generalizzato, in forza dell'atto di divisione e contestuale cessione a titolo di vendita stipulato in data 6 marzo 1987, n. 6.179/2.916 di repertorio, a rogito del Notaio Fabrizio Eccellente di San Paolo di Civitate, trascritto a Lucera in data 9 marzo 1987 ai nn. 16.557/1.837, e successiva riunione di usufrutto in morte della madre, signora [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED], deceduta in data [REDACTED].

In particolare, venivano divisi pervenuti dalla successione testamentaria del padre, signor [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] e ivi deceduto il [REDACTED] (denuncia di successione numero 134 volume 161 - ufficio reg. di Torremaggiore; trascritta a Lucera il 12 luglio 1972 ai n.ri 283.447/14.123).

Regolarità urbanistica: l'appartamento esecutato è parte di un immobile condominiale costruito prima del 1967 quindi prima della entrata in vigore della Legge Ponte n°765/1967 che ha stabilito i dettami attuali della legislazione in materia.

Tanto si evince dalla documentazione urbanistica reperita al Comune di San Paolo di Civitate e riportata da pag.28 a pag.30 dell'Allegato "A".

Pag.25



dott. ing. VINCENZO MOFFA  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



L'appartamento è inserito in un edificio condominiale di tre piani fuori terra ad angolo fra le vie Luigi Cadorna e via S. Aniello.

Le facciate esterne seppure improntate alla semplicità architettonica danno al fabbricato un aspetto tipico degli immobili delle zone edificate.

La scala condominiale e la pavimentazione dell'androne d'ingresso sono rivestite in pietra di Apricena. L'ingresso all'alloggio esecutato si trova al pianerottolo del primo piano che fa da disimpegno per la zona giorno costituita da un ambiente soggiorno cucina di mq. 12,33.

Essa è collegata con il balcone su via Luigi Cadorna.

Sempre dal pianerottolo si accede al bagno ed alla zona notte costituita da due camere intercomunicanti. Queste hanno un accesso rispettivo al balcone su via Cadorna e via Aniello.

Il bagno ha una superficie interna di mq. 4,00.

Le due camere della zona notte hanno le dimensioni nette di mq. 16,42 e mq.18,66.

La superficie totale netta dell'immobile esecutato è di mq. 58,78 quella lorda di mq.73,00. Il balcone è ad angolo con una estensione di mq.16,00.

Per una visione più esaustiva della distribuzione interna all'alloggio vedi la planimetria a pag.22 dell'Allegato "A".

L'altezza utile interna è di mt.3,00.

Le strutture verticali dell'edificio sono in muratura, quelle orizzontali in solaio tipo celersap.

Le coibentazioni sono affidate allo spessore della muratura portante perimetrale.

Le finestre sono in legno con vetrate semplici e tapparelle in P.V.C..

I pavimenti sono in parte realizzati con scaglie di marmo ed in parte in ceramica di tipo ordinario. I rivestimenti delle pareti dei bagni e delle cucine sono in ceramica commerciale. Le pitturazioni sono in ducotone

Pag.26



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



lavabile e le volte sono attintate di colore bianco. I sanitari sono di tipo usuale in vetrochina di colore bianco, con lavabo, bidet, w.c. e doccia.

L'impianto elettrico è sottotraccia e funzionante.

L'impianto idrico-sanitario ha la rete condominiale.

Quello di riscaldamento è a termosifone con corpi riscaldanti in ghisa. Esistono gli impianti citofonico e telefonico.

Complessivamente le finiture dell'immobile sono buone ed il suo stato di conservazione è mediocre. Come si è detto precedentemente l'alloggio è ubicato nella zona edificata di San Paolo Civitate a pochi passi dalla zona commerciale e dai punti di ritrovo cittadino.

Sono presenti tutti i servizi e la zona è perfettamente urbanizzata.

L'appartamento è a pochi passi dal viale della villa e da tutti i più importanti punti di interesse di San Paolo di Civitate.

Gli impianti elettrico e di riscaldamento non sono muniti di attestazione di conformità al D.M. 37/08 da parte di un'impresa artigiana specializzata. I presumibili costi di adeguamento con il rilascio delle certificazioni predette ammontano in totale ad € 2.500,00.

Per una esposizione più esaustiva dello stato dei luoghi è stato redatto un repertorio fotografico riportato nell'Allegato "B" e costituito dalle seguenti foto:

- Foto n°1: Vista dell'edificio condominiale in cui è ubicato l'appartamento esecutato indicato dalla freccia;
- Foto n°2-3: Ingresso al condominio alla via Cadorna n°41;
- Foto n°4-5: Scalinata condominiale ed ingresso all'appartamento esecutato;
- Foto n°6-7: Soggiorno - cucina;
- Foto n°8-9: Camere da letto;
- Foto n°10: Ingresso al bagno;
- Foto n°11-12-13: Pavimenti esistenti;
- Foto n°14: Bagno con utilizzatori e radiatori in ghisa;

Pag.27



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Foto n°15-16: Infissi del balcone;

Foto n°17-18: Balcone esterno;

Quesito n°4:

Gli accapi richiamati nel quesito si riferiscono alla numerazione dei punti riportati nell'incarico peritale.

L'esperto proceda:

- 4) *Alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*
- 4-bis) *Alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*
- 5) *Proceda alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore*

Pag.28



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

- 6) Proceda alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
- 7) Proceda alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
- 8) Proceda 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;
- 9) Proceda all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non apponibili all'acquirente;

Pag.29



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



10) Proceda alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

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

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1° settembre 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;

Pag.30



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



- d) *verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*
- e) *descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*
- f) *per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*
- Per gli immobili 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;*

Pag.31



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



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

Risposta n°4:

Il bene oggetto di pignoramento forma un solo lotto da porre in vendita. Esso è bene identificato nella ortofoto di pag.20, sull'estratto di mappa a pag.21 e dalla planimetria a pag.22 dell'Allegato "A".

Per il lotto in questione sono individuate le caratteristiche richieste nel quesito soprariportato secondo quanto di seguito specificato

**Lotto n°1:**

E' costituito dal seguente bene pignorato:

A) Appartamento al primo piano di una palazzina condominiale alla via Luigi Cadorna n°41 in San Paolo di Civitate (FG).

Esso è identificato catastalmente al foglio n°47 p.lla 86 sub. 4 del Catasto Fabbricati. L'intestatario dell'immobile è [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], in regime di dei beni.

Dalla planimetria catastale riportata a pag.19 dell'Allegato "A" si evince che l'immobile condominiale, identificato dalla particella 86 - sub 4, è ubicato alla via Luigi Cadorna n°41 e fa angolo con via S. Aniello.

Lo stabile è situato nel tessuto edificato del Comune di San Paolo di Civitate a pochi passi dalla commerciale della cittadina.

Pag.32



dott. ing. VINCENZO MOFFA  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Il bene identificato al precedente punto "A" costituisce un unico lotto che è esaustivamente individuato nel fascicoletto separato indicato come "FASCICOLETTO N°1".

In esso sono date tutte le risposte richieste nel quesito n°4.

Quesito n°5:

*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 edilizie ed urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.*

Pag.33



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Risposta n°5:

**SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO DEL LOTTO IN VENDITA:**

SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO - LOTTO N°1	
Il bene del lotto è identificato con la sigla "A" ed è esaustivamente individuato nel FASCICOLETTO N°1 e nel paragrafo n°5 - risposta n°3 della presente relazione. Di seguito viene riportato uno specchietto riepilogativo dello stesso.	
BENE "A"	
Tipologia del bene:	appartamento residenziale
Sommara descrizione:	alloggio costituito da tre vani ed accessori
Comune di ubicazione:	San Paolo di Civitate (FG) - Via Cadorna n°41
Confini:	- Foglio 47 p.lla 86 sub. 1, intestata a [REDACTED]; - Via L. Cadorna n°45 PT. - Foglio 47 p.lla 86 sub. 2, intestata a [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - Via L.Cadorna 47 PT; - Foglio 47 p.lla 86 sub.5, intestata a [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] - Via L. Cadorna -P1-2
Dati catastali:	F.47 p.lla 86 sub. 4 - Via L. Cadorna
Per i fabbricati: (foglio, particella, sub, n°vani)	Fg.47 p.lla 86 sub.4 tre vani + accessori - Via Cadorna n°41 primo piano;

Pag.34



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Attuale proprietario	[REDACTED]
Titolo di provenienza del bene	Atto di acquisto e ricongiungimento di usufrutto
Stato di compravendita	/
Stato di occupazione	Occupato dal proprietario
Regolarità urbanistica	Si
Valore del bene da porre a base d'asta precisandone diritto e quota	Intera quota proprietà 100/100

**Il valore del Lotto n°1 da porre a base d'asta è di € 50.000,00**

Esso è completamente in proprietà dell'esecutato pertanto va venduto per intero.

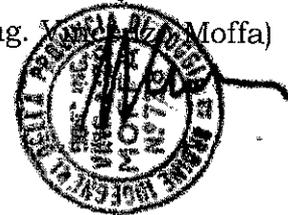
Per maggiori dettigli si rinvia al Fascicoletto n°1 ed ai precedenti paragrafi.

Costituisce parte integrante e sostanziale della presente relazione la seguente documentazione:

- Allegato "A": Verbali, grafici, planimetrie, documentazione catastale e varie;
- Allegato "B": Repertorio fotografico;
- Fascicoletto n°1

Torremaggiore, li 06/05/2023

Il C.T.U.  
(ing. Vincenzo Moffa)



Pag.35



dott. ing. VINCENZO MOFFA  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)

