

STUDIO TECNICO AGRARIO dott. Agr. NATALE COLOPI

Viale S. Antonio n. 61 - 71042 Cerignola (FG)

e-mail: natalecolopi@libero.it

pec: n.colopi@epap.conafpec.it

Tel / Fax 0885/425864 – Cell. 339/3047026

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Sezione Espropriazioni Immobiliari

Procedimento Esecutivo iscritto al N° 237/2013 R. G. Esec.

promosso dalla

MPS GESTIONE CREDITI BANCA s.p.a. con sede in Siena (SI) alla Piazza Salimbeni n. 3, non in proprio, ma in nome e per conto della Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena (SI) alla Piazza Salimbeni n. 3 (avv. Franco Buonasorte)

contro il

sig.			nato il	a	(FG) e residente
in	n.	Foggia			

Giudice dell’Esecuzione: Dott.sa Valentina Patti

Udienza dello 24.11.2016

RELAZIONE TECNICA D’UFFICIO

L’ESPERTO D’UFFICIO
dr. Agr. NATALE COLOPI



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Relazione del Consulente Tecnico d’Ufficio dott. Agr. Natale Colopi nel procedimento esecutivo iscritto al N. **237/2013** del ruolo generale esecuzioni ad istanza di *MPS Gestione Crediti Banca s.p.a. con sede in Siena (SI) alla Piazza Salimbeni n. 3, non in proprio, ma in nome e per conto della Banca Monte Paschi Siena s.p.a. con sede in Siena (SI) alla Piazza Salimbeni n. 3*, nei confronti del sig. *nato*

in (FG) il e residente in C.so n. .

Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Valentina Patti - Udienza 24.11.2016-.

PREMESSA

Il Giudice dell’esecuzione competente Dott.ssa Valentina Patti, con propria Ordinanza del 10.06.2015 nominava il sottoscritto dr. Agr. Natale COLOPI iscritto all’Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Foggia al n. 299, quale esperto per il compimento delle indagini di cui all’art.173 *bis*, commi 1 e 2, disp. Att. c.p.c., nella esecuzione immobiliare di ché trattasi. All’udienza dello 10.09.2015, adempiute le formalità di rito effettuava il giuramento di rito, ed allo stesso venivano posti i seguenti quesiti: esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed 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 riportarne 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) - quinqes 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) 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 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;

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 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) alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera 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) 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 del valore dell’immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da 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. 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) 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) all’accertamento dell’esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibile 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 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

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

*In particolare per gli **immobili urbani**, l’esperto dovrà:*

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell’elaborato tecnico e 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 dell’1.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

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

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando 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 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’esperto avvertimento che l’esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all’Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita. 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-urbanistiche; la conformità catastale; l’abitabilità e l’agibilità; il valore del bene da porre a base d’asta, precisandone diritto e quota.

L’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione assegnava all’esperto il termine di 120 (centoventi) giorni per il deposito telematico in Cancelleria dell’elaborato peritale, rappresentandosi che non sarebbero state concesse proroghe, se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell’indicato termine e di cui avrebbe dovuto dare atto nella relativa nota spese da inviare al G.E. L’udienza era fissata preliminarmente alla data dello 06.04.2016 ed in sede di udienza nello stesso giorno, procrastinata alla data del 24.11.2016. L’esperto non avrebbe potuto sospendere per alcun motivo (tantomeno su richiesta delle parti) le operazioni di stima se non a seguito



di apposito provvedimento del G.E. ai sensi dell’art. 624 bis c.p.c. o negli altri casi specificamente indicati nel presente verbale, fornendo con sollecitudine, per il caso di imprecisione o carenze dell’elaborato, gli opportuni chiarimenti o integrazioni (in forma scritta) al custode giudiziario od al professionista delegato, dietro semplice richiesta degli ausiliari, rappresentandosi che in tal caso non sarebbe stato riconosciuto il diritto ad un ulteriore compenso. L’esperto avrebbe avuto cura di espletare almeno tre tentativi di accesso all’immobile staggito, all’esito dei quali e per il caso di mancata collaborazione dell’esecutato, avrebbe relazionato al Magistrato per le determinazioni di competenza in ordine al prosieguo delle operazioni peritali. Terminata la relazione, l’esperto avrebbe inviato copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell’udienza fissata ai sensi dell’art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Qualora le parti avessero provveduto a inviare note all’esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell’udienza fissata ai sensi dell’art. 569 c.p.c., l’esperto sarebbe intervenuto alla detta udienza, per rendere chiarimenti.

OPERAZIONI PERITALI

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d’ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell’art. 567 c.p.c. e l’acquisizione di altra documentazione ritenuta utile per l’espletamento dell’incarico allegata all’elaborato peritale, prima dell’espletamento delle operazioni peritali di rito provvedeva ad effettuare indagini presso *l’Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova (FG)* richiedendo a mezzo pecmail del 10.09.2015 i titoli abilitativi edilizi (concessione edilizie, licenze edilizie, eventuali concessioni per varianti e/o proroghe, certificato di agibilità e abitabilità, DIA, certificato di ultimazione lavori ove esistenti e condoni edilizi) inerenti gli immobili oggetto di esecuzione allibrati in N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio



23 Particella 2414 Subb. 14 e 15 ed al Foglio 41 Particella 240, al fine di verificare la regolarità urbanistica degli stessi (All. N. 01); presso *l’Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova (FG)* richiedendo a mezzo pecmail del 10.09.2015 il Certificato di Destinazione Urbanistica inerente gli immobili oggetto di esecuzione allibrati in N.C.T. dello stesso Comune al Foglio 41 Particelle 86 e 88, al fine di verificare la regolarità urbanistica degli stessi (All. N. 02); presso *l’Ufficio Tecnico del Comune di Foggia* richiedendo a mezzo pecmail del 10.09.2015 i titoli abilitativi edilizi (concessione edilizie, licenze edilizie, eventuali concessioni per varianti e/o proroghe, certificato di agibilità e abitabilità, DIA, certificato di ultimazione lavori ove esistenti e condoni edilizi) inerente l’immobile oggetto di esecuzione allibrato in N.C.T dello stesso comune al Foglio 195 Particella 181, al fine di verificare la regolarità urbanistica dello stesso (All. N. 03); con richiesta a mezzo pecmail del 10.09.2015 presso *l’Agenzia delle Entrate di Foggia* al fine di venire verificare lo stato di possesso dell’immobile allibrato in N.C.T. dello stesso comune al Foglio 195 Particella 181 (All. N. 04); con richiesta a mezzo pecmail del 10.09.2015 presso *l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Cerignola (FG)-* al fine di verificare lo stato di possesso degli immobili allibrati in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 Particella 2414 Subb. 14 e 15 ed al Foglio 41 Particella 240, e in N.C.T. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particelle 86 e 88 (All. N. 05); presso *l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali-* al fine di verificare i dati catastali e richiedere le visure catastali, le planimetrie catastali, gli estratti di mappa catastale degli immobili eseguiti (All. N. 06); a mezzo pecmail del 10.09.2015 presso *l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali-* al fine di richiedere la planimetria telematica tramite il portale SISTER inerente l’appartamento oggetto di esecuzione insistente nel Comune di Orta Nova (FG) ed allibrato in N.C.E.U. dello



stesso comune al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 14, in quanto la stessa planimetria non risultava abbinata agli identificativi catastali precedentemente indicati (*All. N. 07*); presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare al fine di verificare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità degli immobili eseguiti ed effettuare l’aggiornamento ipotecario dalla data di notifica del pignoramento alla data dell’aggiornamento richiesto, ulteriormente aggiornato alla data del 30.05.2016 (*All. N. 08*). A seguito della pecmail inviata in data 10.09.2015 (*All. N. 07*) all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali-, l’ufficio a mezzo pecmail del 21.09.2015 inviava missiva Prot. n. Rif. istanza acquisita al Prot. ASP n. 9605 dell’11.09.2015, con la quale comunicava che ” *Con riferimento alla nota sopra distinta si fa presente che allo stato non è possibile procedere all’acquisizione della planimetria dell’unità immobiliare in oggetto, in quanto l’originale elaborato rappresenta due distinte unità immobiliari (Sub. 14 e Sub. 15) e pertanto non risulta conforme alle vigenti istruzioni catastali. Le parti interessate, ai fini dell’aggiornamento di cui trattasi, potranno produrre, per il tramite di professionista abilitato, regolare denuncia di variazione con la procedura informatica Docfa con causale “inserimento planimetria mancante”* (*All. N. 09*). A seguito di tanto, lo scrivente a mezzo pecmail del 21.09.2015 inviava missiva all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali- con la quale comunicava che, a seguito di produzione della visura catastale inerente l’immobile oggetto di esecuzione allibrato al Sub. 14 in via Imbriani n.rr. 19 e 21 del Comune di Orta Nova (FG) sito al piano primo con Partita Catastale 3488, e visura catastale dell’immobile oggetto di esecuzione allibrato al Sub. 15 in via Imbriani n.rr. 19 e 21 del Comune di Orta Nova (FG) sito al piano terra con Partita Catastale 1003823, emergeva l’esistenza di due distinte e separate unità immobiliari urbane, poste tra l’altro su due livelli



differenti (piano primo e piano terra). Pertanto faceva richiesta di associare al Sub. 14 la relativa planimetria ed al fine di agevolare il compito, si rendeva disponibile a fornire la planimetria del Sub. 15 alla Particella 2414 del Foglio 23, tanto per porre l’Ufficio nelle condizioni di provvedere quanto prima alla risoluzione del problema, al solo fine di consentire allo scrivente potere proseguire le operazioni peritali di rito ordinate dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione (*All. N. 10*). A mezzo pecmail del 21.09.2015 *l’Ufficio Tecnico del Comune di Foggia* comunicava in merito alla richiesta effettuata dallo scrivente a mezzo pecmail del 10.09.2015, circa la possibilità di estrarre i titoli abilitativi edilizi inerenti il fabbricato oggetto di esecuzione edificato nello stesso comune ed allibrato in N.C.T. al Foglio 195 Particella 181 (*All. N. 03*), invitando lo scrivente a recarsi personalmente presso lo stesso Ufficio (*All. N. 11*). In data 23.09.2015 si recava presso *l’Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova (FG)* al fine di rilevare i titoli abilitativi edilizi inerenti gli immobili oggetto di esecuzione allibrati in N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 23 Particella 2414 Subb. 14 e 15 ed al Foglio 41 Particella 240 (*All. N. 01*), oltre al certificato di destinazione urbanistica inerente gli immobili oggetto di esecuzione allibrati in N.C.T. dello stesso Comune al Foglio 41 Particelle 86 e 88. Il Dirigente dello stesso Ufficio, comunicava che era in corso il recupero della documentazione richiesta, fissando per il giorno 30.09.2015 il rilascio degli stessi titoli. A mezzo pecmail del 24.09.2015 *l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali-* inviava missiva con la quale informava che, in merito alla istanza Prot. ASP n. 9605 dell’11.09.2015 relativamente alla rasterizzazione della planimetria inerente l’immobile oggetto di esecuzione allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 Particella 2414 sub. 14, occorreva contattare per qualsiasi chiarimento il geom. Mazzardo Sergio (*All. N. 12*). In data 30.09.2015 rilevava presso *l’Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova (FG)*



informazioni circa i titoli abilitativi edilizi inerenti gli immobili oggetto di esecuzione allibrati in N.C.E.U. dello stesso Comune al Foglio 23 Particella 2414 Subb. 14 e 15 ed al Foglio 41 Particella 240, oltre al certificato di destinazione urbanistica del 23.09.2015 Prot. N. 16017, Registro n. 119, inerente gli immobili oggetto di esecuzione allibrati in N.C.T. dello stesso Comune al Foglio 41 Particelle 86 e 88 (*All. N. 13*). In data 06.10.2015 rilevava presso *l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Territoriale di Cerignola (FG)* riscontro dello 02.10.2015, richiesto a mezzo pecmail del 10.09.2015, in merito allo stato di possesso degli immobili allibrati in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 Particella 2414 Subb. 14 e 15 e al Foglio 41 Particella 240, e in N.C.T. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particelle 86 e 88 (*All. N. 14*). In data 07.10.2015 si recava presso *l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Territoriale di Foggia*, al fine di verificare l’esistenza di eventuali contratti di affitto gravanti sull’immobile oggetto di esecuzione allibrato in N.C.T. del Comune di Foggia al Foglio 195 Particella 181, a seguito della richiesta inviata allo stesso ufficio a mezzo pecmail del 10.09.2015 (*All. N. 04*). La Coordinatrice Front Office dello stesso ufficio riferiva che, le indagini circa lo stato di possesso degli immobili erano state effettuate e l’attestazione circa l’esito sarebbe stata rilasciata in data 14.10.2015. A quest’ultima data si recava presso *l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Territoriale di Foggia*, al fine di rilevare l’attestazione circa lo stato di possesso dell’immobile oggetto di esecuzione allibrato in N.C.T. del Comune di Foggia al Foglio 195 Particella 181 (*All. N. 15*). In pari data si recava presso *l’Ufficio Tecnico del Comune di Foggia* al fine di rilevare gli atti abilitativi inerenti il fabbricato edificato nello stesso comune ed allibrato in N.C.T. al Foglio 195 Particella 181. Lo stesso ufficio non rilasciava i titoli abilitativi, in quanto non ancora disponibili alla stessa data. In data 21.10.2015 si recava ulteriormente presso *l’Ufficio Tecnico del*



Comune di Foggia al fine di rilevare i titoli abilitativi inerenti l’immobile oggetto di esecuzione allibrato in N.C.T. dello stesso comune al Foglio 195, Particella 181, richiesti a mezzo pecmail del 10.09.2015 (*All. N. 03*). Lo stesso ufficio a seguito di indagini effettuate, non reperiva alcun titolo abilitativo edilizio inerente l’immobile oggetto di esecuzione, ritenendo che lo stesso fabbricato fosse stato realizzato in data antecedente al 1967. In data 28.10.2015 si recava presso *l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali-* al fine di incontrare il geom. Mazzardo Sergio circa la rasterizzazione della planimetria inerente l’immobile oggetto di esecuzione allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 14, verificando con quest’ultimo la mancanza in atti della planimetria catastale inerente l’immobile di cui in precedenza, mentre negli archivi meccanizzati era corrente la relativa visura catastale. Alla luce di tanto, il geom. Mazzardo Sergio riferiva e confermava che occorreva procedere all’inserimento della planimetria mancante agli atti mediante la procedura DOCFA, effettuata da un tecnico abilitato. Pertanto, in ottemperanza a quanto prescritto all’art. 567 comma 2, C.P.C., a mezzo pecmail del 10.11.2015 inviava istanza (*All. N. 16*) alla Cancelleria del Tribunale Ordinario di Foggia –Sezione Espropriazioni Immobiliari-, con la quale comunicava all’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione quanto emerso presso *l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali-*, precedentemente relazionato. L’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione esaminata l’istanza di cui in precedenza, in data 09.02.2016 disponeva la trasmissione della stessa al creditore procedente, a cura dello scrivente, affinché producesse la documentazione mancante segnalata con la stessa istanza, entro il termine di dieci giorni prima dell’udienza, disponendo altresì, che l’esperto chiarisse in merito a quanto ulteriormente rappresentato con la stessa istanza, quali fossero i costi da sostenersi e se eventualmente



l’esperto potesse provvedere agli adempimenti necessari per l’inserimento della planimetria mancante (All. N. 17). In ossequio a quanto disposto dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione con provvedimento dello 09.02.2016 (All. N. 17), inviava a mezzo pecmail del 16.02.2016 all’avvocato Franco Buonasorte per conto del creditore procedente (All. N. 18) il provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione (All. N. 17), oltre all’istanza (All. N. 16) inviata a mezzo pecmail del 10.11.2015 presso la Cancelleria del Tribunale Ordinario di Foggia –Sezione Espropriazioni Immobiliari-. A mezzo pecmail del 24.02.2016 (All. N. 19) inviava alla Cancelleria del Tribunale Ordinario di Foggia –Sezione Espropriazioni Immobiliari-, il riscontro al provvedimento dello 09.02.2016 emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione, significando che lo scrivente avrebbe potuto adempiere all’inserimento in mappa della planimetria mancante con il sistema DOCFA circa l’immobile oggetto di esecuzione allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 14 ed i costi occorrenti per lo stesso inserimento. L’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione con provvedimento del 28.02.2016, inviato a mezzo pecmail in data 29.09.2016 comunicava quanto segue *“esaminata la relazione dell’esperto depositata il 24 febbraio 2016; rimette gli atti all’esperto affinché provveda alla redazione della planimetria catastale degli immobili, rappresentando che la liquidazione sarà effettuata da questo Magistrato facendo applicazione dei criteri di legge – sulla scorta di una nota spese da depositarsi all’esito dell’espletamento dell’incarico conferito”* (All. N. 20). In data 02.03.2016 si recava presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova (FG) al fine del ritiro dei titoli abilitativi inerenti gli immobili edificati nello stesso comune, siti alla via Imbriani distinti in N.C.E.U. al Foglio 23 Particella 2414 Subb. 14 e 15 ed al Foglio 41 Particella 240, non resi disponibili dallo stesso ufficio. A mezzo pecmail dello 02.03.2016 inviava presso la Cancelleria del Tribunale Ordinario di Foggia –Sezione Espropriazioni Immobiliari-,



riscontro al provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione del 28.02.2016, ricevuto a mezzo pecmail in data 29.02.2016, con il quale l’esperto significava se quest’ultimo provvedimento fosse attinente alla Procedura esecutiva N. 237/2013 R. G. Esec., oppure alla Procedura esecutiva N. 476/2012 R.G. Esec., così come riportato nello stesso provvedimento. Inoltre, significava allo stesso Giudice che qualora il Provvedimento del 28.02.2016 fosse stato attinente alla Procedura Esecutiva N. 237/2013 R.G. Esec., la redazione della planimetria catastale avrebbe dovuto avere immediata attuazione o solo dopo il deposito dell’integrazione da parte del creditore procedente, atteso che, al fine della redazione della stessa planimetria l’esperto avrebbe dovuto accedere all’immobile oggetto di esecuzione allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23, Particella 2414, Sub. 14 (*All. N. 21*). A mezzo pecmail del 12.03.2016 riceveva dall’avv. Franco Buonasorte per conto del creditore procedente, le precisazioni richieste circa la documentazione ipocatastale in ordine alla provenienza dell’immobile oggetto di esecuzione, quale abitazione di tipo economico sita nel Comune di Orta Nova (FG) alla via Imbriani, allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 41, Particella 240, individuata nell’unità negoziale 2 del pignoramento di rettifica, trascritto in data 03.09.2013 al Numero 18178 di Registro Generale e Numero 13862 di Registro Particolare (*All. N. 22*). A mezzo pecmail del 21.03.2016 riceveva il provvedimento dell’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione del 20.03.2016 (*All. N. 23*), il quale dava atto che il decreto reso in data 28.02.2016 (*All. N. 20*) - benché riportante per mero errore materiale il riferimento alla procedura esecutiva N. 476/2012 R.G. Esec. - fosse riferito alla presente procedura esecutiva N. 237/2013 R.G. Esec., disponendo che il nominato esperto avrebbe dovuto provvedere ad effettuare gli adempimenti richiesti all’esito del deposito dell’integrazione documentale richiesta al creditore procedente. In sede di udienza dello 06.04.2016, l’avv. Franco Buonasorte per conto del creditore



precedente, depositava i chiarimenti richiesti in ordine alla provenienza di uno degli immobili pignorati. L’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione preso atto della integrazione della documentazione da parte del creditore precedente, rimetteva gli atti all’ausiliario affinché provvedesse al completamento della stima degli immobili pignorati ed alla redazione della planimetria mancante, rinviando per l’esame dell’elaborato tecnico alla udienza del 24.11.2016 (*All. N. 24*). Tanto premesso, con invito a mezzo raccomandata a.r. del 13.04.2016, operazioni n.rr. 223 e 224, comunicava alle parti debitore esecutato e creditore precedente, di avere fissato per il giorno 27 del mese di aprile 2016 alle ore 15:30 l’inizio delle operazioni di ispezione peritale, con incontro presso gli immobili siti nell’urbano di Orta Nova (FG) alla via Imbriani n.rr. 19 e 21, per poi recarsi presso i restanti beni immobili oggetto di esecuzione, al fine di proseguire l’ispezione (*All. N. 25*). In data 26.04.2016 era raggiunto telefonicamente dal sig. _____, il quale comunicava l’impossibilità a potere presenziare l’ispezione peritale fissata per il giorno 27.04.2016 a seguito di sopraggiunti e improrogabili motivi di famiglia, facendo richiesta del differimento della data fissata, la quale era concordemente stabilita per il giorno 11.05.2016 alle ore 11:30 con incontro presso gli immobili oggetto di esecuzione siti nell’urbano di Orta Nova (FG) alla via Imbriani n.rr. 19 e 21, per poi recarsi presso i restanti beni immobili oggetto di esecuzione al fine di proseguire l’ispezione. Alla richiesta telefonica, faceva seguito da parte dell’esecutato mail del 26.04.2016 relativa alla richiesta di differimento delle ispezioni peritali (*All. N. 26*). In data 11.05.2016 all’ora stabilita, si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione siti nel Comune di Orta Nova (FG) alla via Imbriani n.rr. 19 e 21, allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 23, Particella 2414 Subb. 14 e 15, dove era ad attenderlo l’esecutato. Verificate le generalità di quest’ultimo a mezzo documento di riconoscimento, quale carta d’identità N. _____ del _____ emessa dal Comune di _____, data lettura



degli atti facenti parte il fascicolo d’ufficio, dava inizio alle operazioni di ispezione peritale circa l’immobile allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23, Particella 2414 Sub. 14, al fine di rilevare tutto quanto fosse necessario per l’espletamento della variazione catastale, quindi l’inserimento della planimetria mancante agli atti. Inoltre per entrambi gli immobili oggetto di esecuzione, quali appartamento allibrato al Foglio 23 Particella 2414, Sub. 14 e magazzino allibrato al Foglio 23 Particella 2414, Sub. 15, rilevava le caratteristiche strutturali, lo stato di vetustà, l’uso e manutenzione, le finiture interne ed esterne, oltre all’ubicazione, strade di accesso e coerenze. Rilevava altresì le caratteristiche strutturali dell’edificio ospitante entrambi gli immobili, i portoni di ingresso, le finiture interne ed esterne, gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento, oltre allo stato di conservazione e manutenzione. Effettuava rilievi metrici (*misurazione diretta*) dell’appartamento al fine di potere redigere la planimetria grafica, oltre a rilievi fotografici. Essendo l’appartamento oggetto di esecuzione allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23, Particella 2414, Sub. 14 sprovvisto di impianto termico, quindi sprovvisto di caldaia a gas metano e libretto di impianto, procedeva a rilevare tutto quanto fosse necessario al fine di redigere l’attestato di prestazione energetica (APE). Richiesti all’esecutato i contratti delle utenze e pagamenti IMU, così come richiesti a mezzo raccomandata a.r. del 13.04.2016, quest’ultimo consegnava la ricevuta di versamento di c/c postale intestato a ENEL Servizio Elettrico S.P.A. eseguito dall’esecutato, relativo all’appartamento di tipo economico allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 14 sito in via Imbriani n. 19 e la ricevuta di versamento su c/c postale intestato all’Acquedotto Pugliese eseguito dal sig. _____ nato a Orta Nova (FG) il _____, relative allo stesso immobile (*All. N. 30*). Circa l’appartamento oggetto di ispezione peritale, l’esecutato si impegnavo a



consegnare il pagamento dell’IMU, dichiarando che non fossero esistenti quote condominiali insolute in quanto non esistenti, in quanto l’edificio è ospitante due sole unità immobiliari, di cui una è quella oggetto di esecuzione, l’altra di proprietà del sig.

. Dovendo eseguire le ispezioni peritali dell’immobile oggetto di esecuzione allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particella 240, degli immobili oggetto di esecuzione allibrati in N.C.T. dello stesso comune al Foglio 41 Particelle 86 e 88, oltre all’immobile quale fabbricato rurale sito nel Comune di Foggia allibrato in N.C.T. dello stesso comune al Foglio 195 Particella 181 ed essendo l’esecutato per motivi di lavoro posto momentaneamente nella città di

(CH) alla via n. 2, stabiliva di proseguire le ispezioni peritali degli immobili di cui in precedenza alla data dello 01.06.2016 alle ore 11:00, con incontro presso gli immobili ispezionati siti alla via Imbriani n.ri 19 e 21 nell’urbano di Orta Nova (FG), tanto su richiesta dell’esecutato, compatibilmente con gli impegni di lavoro espletati da quest’ultimo fuori sede. L’esecutato si impegnava a consegnare i documenti richiesti a mezzo raccomandata a.r. del 13.04.2016 inerente la convocazione delle parti per inizio delle ispezioni peritali, a quest’ultima data. Al termine redigeva il verbale di ispezione peritale N. 01 pure allegato alla presente relata (All. N. 27). In data 27.05.2016 procedeva alla registrazione della variazione catastale consistente nell’inserimento della planimetria mancante agli atti mediante la procedura DOCFA, relativamente all’appartamento oggetto di esecuzione allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 14. Nel riquadro D del documento DOCFA è precisato che la variazione di presentazione di planimetria mancante fosse relativa all’esecuzione immobiliare N. 237, anno 2013 del Tribunale Ordinario di Foggia – Sezione Espropriazioni Immobiliari –, a firma dell’esperto d’ufficio dr. Agr. Natale Colopi, nel riquadro successivo a conferma di quanto scritto nel riquadro D, il



dichiarante del documento è indicato come Colopi Natale residente in Cerignola (FG) alla via Sant’Antonio (FG) n. 61 c.a.p. 71042. Al fine dell’invio telematico del documento DOCFA, essendo obbligatoria la collimazione del titolare dell’account del portale SISTER, di colui che firma digitalmente il DOCFA e del tecnico redattore di quest’ultimo documento, nello stesso modello DOCFA -D1- è riportato come tecnico il geom. Valentino Michele, in quanto titolare dell’account del portale SISTER e della firma digitale, il quale ha sottoscritto altresì il documento DOCFA (*All. N. 28*). In data 30.05.2016 a seguito della registrazione della variazione catastale consistente nell’inserimento della planimetria mancante agli atti mediante la procedura DOCFA, relativamente all’appartamento oggetto di esecuzione allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 14, rilevava dall’*Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali-* la visura storica aggiornata dello stesso immobile (*All. N. 37*). In data 01.06.2016 alle ore 11:00 così come stabilito nel verbale di ispezione peritale N. 01 dell’11.05.2016 erano riprese le operazioni di ispezione peritale sospese alla stessa data. Recatosi presso gli immobili oggetto di esecuzione siti alla via Imbriani n. rri 19 e 21, già oggetto di ispezione peritale in data 11.05.2016, incontrava l’esecutato con il quale si recava ad ispezionare gli immobili siti nel Comune di Orta Nova (FG) in contrada “Torre Giordano” allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 41 Particella 240 e in N.C.T. dello stesso comune al Foglio 41 Particelle 86 e 88. Circa il primo immobile, verificava pregiudizialmente la categoria catastale, in virtù delle visure catastali portate al seguito, atteso che l’immobile allibrato alla Particella 240 del Foglio 41 fosse indicato nei pignoramenti originario e di rettifica, trascritti rispettivamente in data 22.02.2013 e 03.09.2013, con la categoria catastale A/3 e non C/2, così come correttamente indicato nella visura catastale e così come emerso nel corso dell’ispezione peritale, tenuto conto



della reale destinazione d’uso dello stesso. Inoltre rilevava le coerenze, la strada di accesso, lo stato di vetustà, lo stato d’uso, di conservazione e manutenzione, l’ubicazione, le caratteristiche strutturali, le finiture, la presenza di impianti elettrico, idrico e di riscaldamento, oltre alla presenza di ulteriori fabbricati rurali. Eseguiva altresì rilievi metrici (*misurazione diretta*) e fotografici. Di seguito ispezionava gli immobili allibrati in N.C.T. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particelle 86 e 88, quali terreni agrari rilevando le coerenze, la strada di accesso, le colture in essi esistenti, l’ordinamento colturale, la presenza di servitù, l’ubicazione, la presenza di termini lapidei, le fonti di approvvigionamento idrico e tutto quanto fosse necessario al fine di rispondere ai quesiti posti dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione. Al termine seguiva rilievi metrici (*misurazione diretta*) e fotografici. Terminata l’ispezione peritale di entrambi gli immobili, congiuntamente all’esecutato si recava nel Comune di Foggia alla contrada “ Cervaro - Sepalone ” al fine di ispezionare l’immobile oggetto di esecuzione allibrato in N.C.T. dello stesso comune al Foglio 195 Particella 181, quale fabbricato rurale (ex O.N.C. N. 493) con annessa corte, rilevando le strade di accesso, le coerenze, lo stato di vetustà, d’uso e di conservazione, l’ubicazione, le caratteristiche strutturali, il terreno ospitante il fabbricato rurale, oltre alla recinzione cingente lo stesso terreno, realizzata a dire dell’esecutato da uno dei comproprietari. Non potendo accedere al terreno per via della recinzione, esternamente a quest’ultima, rilevava il terreno, il soprassuolo e le fonti di approvvigionamento idrico, mentre per quanto attiene il fabbricato rurale rilevava le condizioni di vetustà, di obsolescenza e decadenza, oltre allo stato d’uso, di conservazione e le caratteristiche strutturali. Al termine delle operazioni di ispezione peritale, al fine di rispondere al quesito 7) posto dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione, faceva richiesta all’esecutato quanto in suo possesso relativamente ad atti e documenti richiesti a mezzo raccomandata a.r. del



13.04.2016 inerente la convocazione per inizio delle ispezioni peritali, al fine di verificare lo stato di possesso degli immobili oggetto di esecuzione, non rimessi completamente in sede di ispezione peritale dell’11.05.2016. A tale proposito, l’esecutato consegnava il modello F24 di pagamento unificato dell’anno 2015 dell’Agenzia delle Entrate, relativo al pagamento dell’IMU da parte dall’esecutato relativamente agli immobili oggetto di esecuzione, quali appartamento di tipo economico, magazzini, terreni agrari e fabbricato rurale con annesso terreno agrario; la ricevuta di versamento di c/c postale n. 10384717 intestato al Consorzio Guardie Campestri Orta Nova (FG) relativo al pagamento del servizio di guardiania anno 2016 circa gli immobili allibrati in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particelle 240, 86 e 88 eseguito dall’esecutato; la ricevuta di versamento di c/c postale n. 16240731 anno 2016 intestata all’Acquedotto Pugliese S.P.A., circa il pagamento fornitura acqua degli immobili allibrati in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 Particella 2414 Subb. 14 e 15, intestata al padre dell’esecutato ; la ricevuta di versamento di c/c postale n. 2303 intestato a ENEL Servizio Elettrico S.P.A., circa la fornitura di energia elettrica degli immobili allibrati in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 Particella 2414 Subb. 14 e 15 eseguito dall’esecutato; l’avviso di pagamento MAV Prot. N. 1468 del 26.01.2015 intestato all’esecutato, emesso dal Consorzio per la Bonifica della Capitanata relativamente al versamento dei contributi consortili circa l’immobile allibrato in N.C.T. del Comune di Foggia al Foglio 195 Particella 181; la richiesta di pagamento della TARI anno 2016, bolletta n. 3119 del 22.09.2015 emessa dal Comune di Orta Nova (FG) relativamente agli immobili allibrati in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 Particella 2414 Subb. 14 e 15 intestata al fratello dell’esecutato sig. *(All. N. 30)*. Al termine era redatto il verbale di ispezione peritale N. 02 pure allegato alla



presente relata (All. N. 27). A mezzo pecmail del 02.06.2016 inviava istanza alla Cancelleria del Tribunale Ordinario di Foggia -Sezione Espropriazioni Immobiliari - al fine di portare a conoscenza l’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione in merito a quanto emerso nel corso delle ispezioni peritali dell’11.05.2016 e 01.06.2016 relativamente agli immobili oggetto di esecuzione allibrati in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 15 ed al Foglio 41 Particella 240, relativamente alla destinazione d’uso e la categoria catastale degli stessi, rispetto a quanto indicato nei pignoramenti originario e di rettifica trascritti rispettivamente in data 22.02.2013 e 03.09.2013 (All. N. 29). A mezzo pecmail del 13.06.2016 riceveva dalla Cancelleria del Tribunale Ordinario di Foggia -Sezione Espropriazioni Immobiliari- il provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione in pari data (All. N. 32), in risposta all’istanza (All. N. 29) inviata a mezzo pecmail in data 02.06.2016 alla stessa cancelleria. A mezzo raccomandata a.r., dello 08.06.2016 riceveva dall’esecutato l’estratto di matrimonio dello 07.06.2016 emesso dall’Ufficio dello Stato Civile del Municipio della

() (All. N. 31). In data 20.07.2016 inviava come per legge, presso la Regione Puglia Servizio Energia, Reti e Infrastrutture Materiali per lo Sviluppo con sede in C.so Sonnino n. 177 Bari, alla pec: prestazioni.energetiche@pec.rupar.puglia.it (All. N. 34), l’attestato di prestazione energetica (APE) e l’annuncio commerciale, debitamente firmati con firma digitale, pure allegati alla presente relata (All. N. 33). Al fine dell’espletamento dell’incarico, oltre ad eseguire accertamenti presso gli immobili esecutati, svolgeva ulteriore attività consistita nell’indagine di mercato nella zona in cui insistono quest’ultimi, finalizzata al reperimento di tutti gli elementi tecnici ed economici per un’esauriente analisi del giudizio di stima (All. N. 38).

BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ORTA NOVA (FG), QUALI APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO



ALLIBRATO IN N.C.E.U. DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 23 PARTICELLA 2414, SUB. 14, POSTO AL PIANO PRIMO DI VIA IMBRIANI N. 19 E MAGAZZINO ALLIBRATO IN N.C.E.U. DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 23 PARTICELLA 2414 SUB. 15, POSTO AL PIANO TERRA DI VIA IMBRIANI N. 21.

PRIMO LOTTO

1.CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL’ ART. 567, COMMA 2, C.P.C.

In ottemperanza a quanto prescritto all’art. 567 comma 2, C.P.C., la documentazione contenuta in atti, dopo attento esame e studio della stessa non è conforme sotto il profilo ipotecario, in quanto la certificazione ipocatastale ventennale è carente dell’atto di provenienza relativo all’immobile facente parte del secondo lotto, quale abitazione di tipo economico insistente nel Comune di Orta Nova (FG) ed allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 41 Particella 240, individuato nell’unità negoziale 2 del pignoramento di rettifica, trascritto in data 03.09.2013 al Numero 18178 di Registro Generale e Numero 13862 di Registro Particolare. Sotto il profilo catastale, la planimetria inerente l’immobile oggetto di esecuzione facente parte il primo lotto, distinto in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 Particella 2414, Sub. 14, non compariva in atti pur essendo presente negli archivi meccanizzati la relativa visura catastale inerente l’immobile. A seguito della verifica in data 28.10.2015 con il responsabile della pratica geom. Mazzardo Sergio *dell’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali-* scaturiva la necessità di inserire la planimetria mancante agli atti mediante la procedura DOCFA effettuata da un tecnico abilitato. L’importanza dell’inserimento della planimetria agli atti verteva nel fatto che quest’ultima sarebbe stata oggetto della conformità catastale, della redazione



dell’attestato di prestazione energetica (APE), della verifica dello stato di fatto in occasione dell’ispezione peritale, ed infine, quale elemento di verifica in caso di vendita dell’immobile. Tanto premesso, in ottemperanza a quanto prescritto all’art. 567 comma 2, C.P.C., lo scrivente in data 10.11.2015 inviava a mezzo pecmail istanza presso la Cancelleria del Tribunale Ordinario di Foggia –Sezione Espropriazioni Immobiliari-, comunicando all’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione quanto rilevato in seguito allo studio degli atti contenuti nel fascicolo d’ufficio (*All. N. 16*), oltre a quanto emerso presso *l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali-*, relazionato in precedenza. L’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione, esaminata l’istanza di cui in precedenza, in data 09.02.2016 disponeva la trasmissione della stessa al creditore procedente a cura dello scrivente, affinché producesse la documentazione mancante segnalata con la stessa istanza entro il termine di dieci giorni prima dell’udienza, disponendo altresì, che l’esperto chiarisse in merito a quanto ulteriormente rappresentato con la stessa istanza, quali fossero i costi da sostenersi e se eventualmente l’esperto potesse provvedere agli adempimenti necessari per l’inserimento della planimetria mancante (*All. N. 17*). In ossequio a quanto disposto dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione con provvedimento dello 09.02.2016 (*All. N. 17*), a mezzo pecmail del 16.02.2016 (*All. N. 18*) inviava quest’ultimo provvedimento all’avv. Franco Buonasorte per conto del creditore procedente, oltre all’istanza inviata a mezzo pecmail del 10.11.2015 presso la Cancelleria del Tribunale Ordinario di Foggia –Sezione Espropriazioni Immobiliari- (*All. N. 16*). A mezzo pecmail del 24.02.2016 (*All. N. 19*) inviava all’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione il riscontro allo stesso provvedimento dello 09.02.2016, significando che lo scrivente avrebbe potuto adempiere all’inserimento in mappa della planimetria mancante con il sistema DOCFA circa l’immobile oggetto di esecuzione allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 Particella



2414 Sub. 14 ed i costi occorrenti per lo stesso inserimento. L’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione con provvedimento del 28.02.2016 inviato a mezzo pecmail in data 29.09.2016, comunicava che *“esaminata la relazione dell’esperto depositata il 24 febbraio 2016; rimette gli atti all’esperto affinché provveda alla redazione della planimetria catastale degli immobili, rappresentando che la liquidazione sarà effettuata da questo Magistrato facendo applicazione dei criteri di legge – sulla scorta di una nota spese da depositarsi all’esito dell’espletamento dell’incarico conferito”* (All. N. 20). In data 02.03.2016 si recava presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova (FG) al fine del ritiro dei titoli abilitativi inerenti gli immobili edificati nello stesso comune siti alla via Imbriani distinti in N.C.E.U. al Foglio 23 Particella 2414 Subb. 14 e 15 facente parte del primo lotto non resi disponibili dallo stesso ufficio. In pari data, inviava a mezzo pecmail presso la Cancelleria del Tribunale Ordinario di Foggia –Sezione Espropriazioni Immobiliari- riscontro al provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione del 28.02.2016 ricevuto a mezzo pecmail in data 29.02.2016, con il quale l’esperto significava se quest’ultimo provvedimento fosse attinente alla Procedura Esecutiva N. 237/2013 R. G. Esec., oppure alla Procedura Esecutiva N. 476/2012 R. G. Esec. Inoltre faceva richiesta allo stesso Giudice, nel caso in cui il provvedimento del 28.02.2016 fosse attinente la Procedura Esecutiva N. 237/2013 R.G. Esec., se la redazione della planimetria catastale doveva avere immediata attuazione o solo dopo il deposito dell’integrazione atti da parte del creditore procedente, atteso che, al fine della redazione della stessa planimetria, l’esperto avrebbe dovuto accedere all’immobile oggetto di esecuzione allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 14 (All. N. 21). A mezzo pecmail del 21.03.2016 l’esperto riceveva dalla Cancelleria del Tribunale Ordinario di Foggia –Sezione Espropriazioni Immobiliari- provvedimento dell’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione del 20.03.2016 (All.



N. 23), con il quale dava atto che il decreto reso in data 28.02.2016 (*All. N. 20*) - benché riportante per mero errore materiale il riferimento alla procedura esecutiva N. 476/2012 R. G. Esec., si riferiva alla presente procedura esecutiva N. 237/2013 R.G. Esec., disponendo che il nominato esperto avrebbe dovuto provvedere ad effettuare gli adempimenti richiesti all’esito del deposito dell’integrazione documentale richiesta al creditore procedente (*All. N. 22*). In sede di udienza dello 06.04.2016, l’avv. Franco Buonasorte per conto del creditore procedente depositava i chiarimenti richiesti dall’esperto in ordine alla provenienza dell’immobile allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particella 240 (*All. N. 22*). L’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione preso atto della integrazione della documentazione da parte del creditore procedente, rimetteva gli atti all’ausiliario affinché provvedesse al completamento della stima degli immobili pignorati ed alla redazione della planimetria mancante, rinviando per l’esame dell’elaborato tecnico all’udienza del 24.11.2016 (*All. N. 24*). In data 02.06.2016 a mezzo pecmail inviava istanza dello 02.06.2016 (*All. N. 29*) alla Cancelleria del Tribunale Ordinario di Foggia -Sezione Espropriazioni Immobiliari-, al fine di portare a conoscenza l’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione, quanto fosse emerso nel corso delle ispezioni peritali dell’11.05.2016 e 01.06.2016, rispetto a quanto riportato negli atti di cui al fascicolo d’ufficio, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione allibrati in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 15 ed al Foglio 41 Particella 240 in merito alla categoria catastale degli stessi. Nel merito, per l’immobile allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 15, indicato nei pignoramenti originario e di rettifica, trascritti rispettivamente nelle date 22.02.2013 e 03.09.2013, la categoria catastale non fosse A/3, bensì C/2 così come correttamente indicato nella visura catastale ed emerso nel corso delle ispezioni peritali. Per l’immobile allibrato in N.C.E.U. del Comune di



Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particella 240, indicato nei pignoramenti originario e di rettifica, trascritti rispettivamente nelle date 22.02.2013 e 03.09.2013, la categoria catastale non fosse A/3, bensì C/2 così come correttamente indicato nella visura catastale ed emerso nel corso delle ispezioni peritali. Nella stessa istanza riferiva altresì, che nella trascrizione dell’11.08.2009, al Numero 20340 di Registro Generale e Numero 13725 di Registro Particolare e nell’iscrizione del 27.07.2012, Numero 14822 di Registro Generale e Numero 1426 di Registro Particolare, per gli immobili di cui in precedenza, erano state corrisposte le giuste categorie catastali. In ultimo, comunicava che a seguito di quanto emerso nel corso delle ispezioni peritali e quanto riportato nelle visure catastali, per entrambi gli immobili non occorreva redigere l’attestato di prestazione energetica (APE). In data 13.06.2016 riceveva a mezzo pecmail dalla Cancelleria del Tribunale Ordinario di Foggia –Sezione Espropriazioni Immobiliari-, provvedimento del 13.06.2016 (*All. N. 32*) emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione, il quale letta la relazione/istanza di cui in precedenza depositata dall’esperto in data 02.06.2016 (*All. N. 29*), disponeva che l’istante desse corso alle operazioni peritali, dando atto nell’elaborato tecnico di quanto rappresentato nella relazione/istanza, eventualmente specificando i costi necessari per provvedere alla regolarizzazione catastale degli immobili.

1.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETA’

Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari)

Per quanto concerne la ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base delle indagini ipocatastali oltre la documentazione in atti nel fascicolo, è possibile affermare che i beni immobili insistenti nel Comune di Orta Nova (FG), quali **appartamento di tipo economico** posto al piano



oggetto dell’esecuzione caratterizzanti il primo lotto si appartengono al sig.

per la quota di 3/4 (*tre/quarti*) di piena proprietà come si evince dalla seguente cronistoria catastale e ipocatastale. Per quanto concerne **la cronistoria catastale** i beni immobili insistenti nel comune di Orta Nova (FG), quale **appartamento di tipo economico** posto al piano primo di via Imbriani n. 19 è stato oggetto della variazione del 10.03.2006 N. 12174.13/2006, in atti dal 10.03.2006 (Prot. N. FG 0055650), variazione per modifica di identificativo - allineamento mappe, mentre il **magazzino** posto al piano terra di via Imbriani n. 21 è stato oggetto della variazione del 10.03.2006 N. 12175.14/2006, in atti dal 10.03.2006 (Prot. N. FG 0055650), variazione per modifica di identificativo - allineamento mappe. Detti immobili erano identificati precedentemente alla variazione del 10.03.2006 con la Particella 904 Sub. 3 e Particella 904 Sub. 4. Circa la **cronistoria ipocatastale** gli immobili caratterizzanti il Primo Lotto sono pervenuti all’esecutato,

- con atto notarile di dichiarazione di quietanza per liquidazione di usufrutto a seguito di rinuncia a rogito del Notaio dr. Vincenzo Buonasorte del 21.04.1983, Numero 79191/15795 del Repertorio, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare - di Foggia in data 19.04.1984, al Numero 6526 del Registro Generale e al Numero 169066 del Registro Particolare, a favore del sig.

nato a Orta Nova (FG) il 14.07.1920 ed altri, e contro la sig.ra

nata a Tropea (CZ) lo 09.12.1911;

- con atto notarile di donazione con riserva di usufrutto a rogito del Notaio dr. Vincenzo Buonasorte del 26.02.1987 trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare - di Foggia in data 10.03.1987, al Numero 4131 del Registro Generale e al Numero 217028 del Registro Particolare, i beni immobili allibrati al Foglio 23 rispettivamente alla Particella 904 Sub. 3 e Particella 904 Sub 4 venivano



sito di via Imbriani n. 19 e **magazzino** posto al piano terra dello stesso fabbricato al civico 21 di via Imbriani, sono insistenti nel Comune di Orta Nova (FG) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune rispettivamente il primo immobile al Foglio 23, Particella 2414, Sub. 14, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 216,91 (*Euro duecentosedici/91*), il secondo immobile al Foglio 23, Particella 2414, Sub. 15, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 68,00 mq, Superficie Catastale Totale 95 mq, Rendita Euro 231,79 (*Euro duecentotrentuno/79*). Nella nota di trascrizione rettificata dell’atto di pignoramento depositata presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Foggia Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare- in data 03.09.2013, al Numero 18178 di Registro Generale ed al Numero 13862 di Registro Particolare, gli immobili oggetto di esecuzione, quali **appartamento di tipo economico posto al piano primo di un fabbricato sito di via Imbriani n. 19 e magazzino posto al piano terra dello stesso fabbricato al civico 21 di via Imbriani**, sono insistenti nel Comune di Orta Nova (FG) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune rispettivamente il primo immobile al Foglio 23, Particella 2414, Sub. 14, Categoria A/3, il secondo immobile al Foglio 23, Particella 2414, Sub. 15, Categoria A/3. Infine, nel pignoramento notificato in data 30.05.2013 gli immobili oggetto di esecuzione, quali **diritti pari a 3/4 (*tre/quarti*) dell’intero su fabbricati siti in abitato di Orta Nova (FG) alla via Imbriani n. 19 e 21 riportati in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23, Particelle 2414 Sub. 14 e Sub. 15**. Alla luce di quanto precedentemente relazionato, non sussiste corrispondenza fra i dati catastali aggiornati con quelli riportati nella nota di trascrizione dell’atto di pignoramento depositata presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Foggia Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare- in data 03.09.2013, al Numero 18178 di Registro Generale ed al Numero 13862 di Registro Particolare, in particolare per quanto concerne la categoria catastale



del Sub.15 della Particella 2414. Pertanto in data 02.06.2016 inviava istanza a mezzo pecmail (*All. N. 29*) alla Cancelleria del Tribunale Ordinario di Foggia -Sezione Espropriazioni Immobiliari-, al fine di portare a conoscenza l’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione quanto fosse emerso nel corso delle ispezioni peritali dell’11.05.2016 e 01.06.2016, rispetto a quanto riportato negli atti di cui al fascicolo d’ufficio relativamente agli immobili oggetto di esecuzione allibrati in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23, Particella 2414, Sub. 15. Nel merito, per l’immobile allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23, Particella 2414, Sub. 15 indicato nei pignoramenti originario e di rettifica, trascritti rispettivamente in data 22.02.2013 e 03.09.2013 la categoria catastale non fosse A/3, bensì C/2 così come correttamente indicato nella visura catastale, e così come emerso nel corso delle ispezioni peritali.

1. QUATER. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

A seguito della lettura degli atti contenuti nel fascicolo d’ufficio, non sono presenti ulteriori pignoramenti oltre quello oggetto della presente procedura esecutiva, fatto salvo il pignoramento trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Foggia Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare- in data 22.02.2013, al Numero 4224 di Registro Generale ed al Numero 3148 di Registro Particolare e il pignoramento di rettifica trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Foggia Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare- in data 03.09.2013, al Numero 18178 di Registro Generale ed al Numero 13862 di Registro Particolare.

1. QUINQUES. VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE, SE CONIUGATO, EVIDENZIANDO LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI



CONVENZIONI PATRIMONIALI

In sede di ispezione peritale dell’11.05.2016 faceva richiesta all’esecutato dell’estratto dell’atto di matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) (All. N. 31), il quale era recapitato a mezzo raccomandata a.r. in data 08.06.2016. Dallo stesso certificato emesso dall’Ufficio dello Stato Civile del Municipio () si evince che il sig. nato il a (FG) e la sig.ra nata il a () contraevano matrimonio il 14.10.2000, Atto n. 139, Parte 2 Serie A, Ufficio 69099, Anno 2000 Comune di (), come risulta dai Registri dello Stato Civile del (). Nelle annotazioni marginali dello stesso certificato è riportato che “*Gli sposi sopra generalizzati hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali ai sensi dell. art. 162, secondo comma, del Codice Civile. 17.10.2000*”.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CON L’INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA, UBICAZIONE, ACCESSI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI

I beni immobili esecutati, quale **appartamento di tipo economico** in quota di 3/4 (*tre/quarti*) di proprietà dell’esecutato, è sito al piano primo (*Foto N. 01, 02, 03*) di un fabbricato da cielo a terra destinato a civile abitazione sito nel Comune di Orta Nova (FG) alla via Imbriani al civico 19 alla quale è prospiciente, con accesso dalla stessa via a mezzo di portoncino ed avente una dotazione condominiale limitata alla sola scala di accesso condivisa con altra unità immobiliare ed allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune (FG) al Foglio 23, Particella 2414, Sub. 14, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 3,5, Rendita € 216,91 (*Euro duecentosedici/91*), avente un



terrazzo pertinenziale, e **magazzino** in quota di 3/4 (*tre/quarti*) di proprietà dell’esecutato, sito al piano terra (*Foto N. 04*) e parte integrante dello stesso fabbricato sito nel Comune di Orta Nova (FG) alla via Imbriani al civico 21 alla quale è prospiciente ed allibrato nel N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 23, Particella 2414, Sub. 15, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 68,00 mq, Superficie Catastale Totale 95 mq, Rendita € 231,79 (*Euro duecentotrentuno/79*), con accesso dalla stessa via a mezzo di un portone in ferro. Circa le coerenze l’appartamento di tipo economico confina a sud con via Imbriani, a ovest con la scala mediante la quale si accede anche ad altra unità immobiliare di proprietà del sig. _____, a est con magazzino oggetto di esecuzione allibrato al Foglio 23, Particella 2414, Sub. 15. Il magazzino confina a sud con via Imbriani, a ovest con la scala dello stesso fabbricato, a est con unità immobiliare posta al piano terra di via Imbriani al civico 23 di proprietà di terzi.

2. BIS. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DELLE ORTOFOTO O DELLE FOTO SATELLITARI O STRALCIO DI FOTO SATELLITARI OD ORTOFOTO

A seguito di consultazione cartografica a mezzo del Portale Telematico della Provincia di Foggia - Settore Assetto del Territorio della Provincia di Foggia – Catasto Ortofoto -, al fine di rilevare le ortofoto inerenti gli immobili oggetto di esecuzione per l’esatta individuazione degli stessi (*All. N. 35*), sono state acquisite le ortofoto inerenti gli immobili oggetto di esecuzione sovrapposte alle mappe catastali, al fine dell’esatta individuazione degli stessi. In ottemperanza al presente quesito, la presente relata è corredata di estratti di mappa relativamente ai beni immobili oggetto di esecuzione, quali appartamento di tipo economico sito al piano primo (*Foto N. 01, 02, 03*) di un fabbricato sito nel Comune di Orta Nova (FG) alla via Imbriani n. 19, allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune (FG) al Foglio 23, Particella 2414, Sub. 14, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2,



Consistenza vani 3,5, Rendita € 216,91 (*Euro duecentosedici/91*) e magazzino sito al piano terra (*Foto N. 04*) di un fabbricato sito nel Comune di Orta Nova (FG), al civico 21 di via Imbriani, allibrato nel N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 23, Particella 2414, Sub. 15, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 68,00 mq, Superficie Catastale Totale 95 mq, Rendita € 231,79 (*Euro duecentotrentuno/79*), parti integranti di un fabbricato da cielo a terra destinato a civile abitazione, oltre che di un apposito elaborato grafico in scala (*All. N. 28*) relativamente al bene immobile oggetto di esecuzione, quale appartamento di tipo economico, a seguito del rilievo effettuato nel corso dell’ispezione peritale.

3.ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI, MEDIANTE ALLEGAZIONE DI PLANIMETRIE CATASTALI PER GLI IMMOBILI URBANI, DELLE PLANIMETRIE RISULTANTI DAL SOPRALLUOGO E DI RIPRODUZIONI FOTOGRAFICHE DEGLI STESSI

Il fabbricato ospitante le due unità immobiliari oggetto di esecuzione è compreso nella parte semicentrale del comune di Orta Nova (FG), sito alla distanza di km 0,500 circa dal centro urbano dello stesso comune. Si accede ad esso, a partire dal municipio di Orta Nova (FG) percorrendo la strada comunale via Raffaello per mt 200,00 circa, proseguendo per c.so Vittorio Emanuele per mt 50,00 circa ed immediatamente a sinistra risalendo via Imbriani, alla quale il fabbricato è prospiciente. La zona in cui insiste il fabbricato a traffico modesto è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, di sufficienti collegamenti pubblici e sufficienti parcheggi, con presenza dei seguenti servizi, quali farmacie, municipio e negozi. Nelle zone limitrofe insistono aree residenziali/commerciali, con presenza di uffici e negozi al dettaglio. Il fabbricato ospitante le due unità immobiliari oggetto di esecuzione è posto in linea di aderenza, con esposizione su un solo lato, vertente in uno stato di conservazione globalmente



mediocre, composto da piano terra, piano primo, oltre a sottotetto e copertura, sprovvisto di ascensore, con portone di ingresso esclusivo prospiciente via Imbriani, il quale consente l’accesso all’appartamento di tipo economico oggetto di esecuzione a mezzo di scala interna condivisa con altra unità immobiliare e portone di ingresso esclusivo prospiciente la stessa via per l’accesso al magazzino (*Foto N. 01*). Il fabbricato è stato realizzato agli inizi degli anni ’50, alla luce delle caratteristiche costruttive e ai materiali edilizi utilizzati per la costruzione dello stesso. In particolare entrambi i piani del fabbricato sono realizzati in muratura piena con elementi squadri (*Foto N 01*), mentre la partizione interna è realizzata in muratura piena e di laterizio. Il prospetto fronte strada del piano primo e piano terra è intonacato e tinteggiato a calce (*Foto N. 01*). Il fabbricato è provvisto di impianto idrico collegato alla pubblica rete, quello fognante il cui sistema e le acque reflue dei servizi igienici sono incanalate in condotte confluenti nella rete pubblica, e quello elettrico non del tutto conforme, provvisto di contatore ENEL con allaccio alla rete pubblica cittadina. Il circuito generale di illuminazione delle scale è del tipo minimale. L’impianto di approvvigionamento energetico è a gas metano con allaccio alla rete di distribuzione pubblica. In sede di ispezione peritale dell’11.05.2016 il fabbricato si è presentato rifinito in modo mediocre in ogni sua parte, con finiture interne ed esterne di qualità mediocre. **L’appartamento di tipo economico** catastalmente consta di tre vani e mezzo comprensivi di portone di ingresso al piano terra prospiciente via Imbriani al civico 19, scala di accesso in comune con altra unità immobiliare, affaccio a mezzo di balconcino alla stessa via Imbriani. Circa i vani, consta di un corridoio sprovvisto di finestre (*Foto N. 02*), in prosecuzione del quale insiste un cucinino provvisto di finestra (*Foto N. 02*); prospiciente l’ingresso insiste lo studio dal quale si accede al terrazzo pertinenziale ed alla camera da letto provvista di finestra. Al soggiorno provvisto di balconcino, si accede dopo avere superato il corridoio (*Foto N. 03*),



mentre il servizio igienico provvisto di piccola finestra è posto in prosecuzione della sala da pranzo ed è realizzato su parte della superficie del terrazzo pertinenziale (*Foto N. 01*). L’immobile dispone degli attacchi inerenti le tubazioni per il carico e scarico dell’acqua, di impianto elettrico non del tutto conforme provvisto di contatore ENEL e sprovvisto di interruttore magnetotermica. I punti luce e le prese di corrente non sono a norma. L’impianto di approvvigionamento energetico è a gas metano con allaccio alla rete di distribuzione pubblica, privo di caldaia e radiatori. L’immobile ha una altezza interna di mt 4,20 circa, mentre il servizio igienico è dell’altezza interna di mt 2,00 circa (*All. N. 28*). La dotazione condominiale è limitata alla scala di accesso condivisa con altra unità immobiliare e l’impianto elettrico della stessa scala provvisto di contatore ENEL. L’immobile oggetto di esecuzione è della superficie catastale di mq 84,00, totale escluse le aree scoperte di mq 79,00 (*All. N. 37*). In particolare la superficie lorda dell’appartamento è di mq 95,20 circa (*superficie netta di 84,00 mq circa*), mentre la superficie lorda del balconcino è di mq 2,00 circa, quella del terrazzo di mq 14,00 circa. La superficie commerciale è di mq 84,00 applicando i coefficienti correttivi agli ambienti esterni (balconcino e terrazza), mentre la superficie lorda si intende comprensiva delle murature balcone, terrazza pertinenziale ovvero l’ingombro complessivo dell’immobile.

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u> <u>mq</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Comm.</u> <u>mq</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
Corridoio e cucinino	19,50	1,00	19,50	Int. Nord-Sud	Mediocri
Studio	18,50	1,00	18,50	Est-Ovest	Mediocri
Camera da Letto	19,00	1,00	19,00	Est-Ovest	Mediocri
Soggiorno	17,00	1,00	17,00	Nord-Sud	Mediocri
Servizio igienico	5,20	1,00	5,20	Nord-Sud	Mediocri
Balcone	2,00	0,30	0,60	Nord-Sud	Mediocri
Terrazzo di pertinenza	14,00	0,30	4,20	Nord-Sud	Mediocri
	95,20		84,00		



Caratteristiche Descrittive

Il fabbricato ospitante l’unità immobiliare oggetto di esecuzione dispone di strutture verticali (*struttura*) realizzate in materiale di tufo in condizioni generalmente sufficienti, mentre il solaio (*struttura*) della tipologia con putrelle in acciaio e laterizio, è in condizioni mediocri (*Foto N. 01*). L’appartamento ad uso abitazione di tipo economico posto al piano primo dispone delle seguenti finiture: - i pavimenti (*componente edilizia*) sono realizzati in parte con piastrelle in cotto (*Foto N. 02*) in condizioni sufficienti ed in parte con piastrelle in pasta di cemento con scaglie di pietra granigliati montati a telaio a formare disegni geometrici, in condizioni sufficienti; - le pareti e soffitto sono tinteggiati a tempera su intonaco in malta cementizia (*Foto N. 02, 03*), in condizioni mediocri, eccezione fatta per il soffitto del vano studio impreziosito da un affresco; - il servizio igienico è rivestito in piastrelle di ceramica commerciale per una altezza di mt 1,00 circa, provvisto di rubinetteria e sanitari di qualità commerciale; - gli infissi interni sono in numero di quattro, due dei quali sono realizzati in legno e vetro a bussola a battente normale ed i restanti due realizzati in legno a due ante; - gli infissi esterni (*finestre e porte finestre*) sono realizzati in legno e vetro provvisti di scuri e sprovvisti di avvolgibili (*Foto N. 02*); - la porta capo scala non blindata, è realizzata in legno; - l’impianto di riscaldamento non è presente, pertanto l’immobile è privo di caldaia a gas metano e radiatori; - l’impianto elettrico non a norma dispone di contatore ENEL privo di interruttore magnetoterma, i punti luce e le prese di corrente non sono a norma. L’unità immobiliare dispone di impianto idrico. Il terrazzo pertinenziale a livello dispone di pavimentazione con piastrelle in pasta di cemento con scaglie di pietra granigliati, in condizioni mediocri. Lo stato d’uso e di manutenzione dell’immobile è generalmente mediocre ed alcuni vani presentano evidenti fenomeni di muffe sulle pareti e soffitto, a seguito di infiltrazioni derivanti dal solaio. **Il magazzino** parte



integrante dello stesso fabbricato (*Foto N. 04*) sito al piano terra, consta di un unico vano comprensivo di portone di ingresso realizzato in ferro prospiciente via Imbriani civico 21. Provvisto di attacchi inerenti le tubazioni per il carico e scarico dell’acqua, di impianto elettrico non del tutto conforme provvisto di contatore ENEL e sprovvisto di interruttore magnetotermica, provvisto di impianto di approvvigionamento energetico a gas metano con allaccio alla rete di distribuzione pubblica, privo di caldaia e radiatori e privo altresì di pavimentazione. La volta è realizzata a crociera con superfici di estradosso colmati con materiale inerte e massetto in calcestruzzo, mentre le finiture interne sono intonacate e tinteggiate a tempera (*Foto N. 04*). L’immobile catastalmente è della consistenza di 68,00 mq e della superficie catastale di mq 95,00 (*superficie netta di 82,00 mq circa*) pari alla superficie commerciale, con una altezza interna di mt 4,20 circa. Quest’ultima superficie è stata determinata applicando i coefficienti correttivi, mentre la superficie lorda si intende comprensiva delle murature ovvero l’ingombro complessivo dell’immobile.

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u> <u>mq</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Comm.</u> <u>mq</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
Magazzino	95,00	1,00	95,00	Nord-Sud	Sufficienti

95,00

95,00

Caratteristiche Descrittive

Il fabbricato ospitante l’unità immobiliare oggetto di esecuzione, il quale ospita anche l’appartamento di tipo economico oggetto di esecuzione, dispone di strutture verticali (*struttura*) realizzate in materiale di tufo in condizioni generalmente sufficienti, mentre il solaio (*struttura*) della tipologia con putrelle in acciaio e laterizio è in condizioni mediocri (*Foto N. 01*). Il magazzino posto al piano terra dispone delle seguenti finiture: - la pavimentazione (*componente edilizia*) è assente (*Foto N. 04*); - le pareti e soffitto sono



tinteggiati a tempera su intonaco in malta cementizia (*Foto N. 04*) in condizioni sufficienti; - gli infissi interni sono assenti; - l’infisso esterno è a doppia anta realizzato in ferro, in condizioni sufficienti (*Foto N. 04*); - l’impianto di riscaldamento non è presente; - l’impianto elettrico non a norma, dispone di contatore ENEL privo di interruttore magnetotermo, i punti luce e le prese di corrente non sono a norma. L’unità immobiliare dispone di impianto idrico. Lo stato d’uso e di manutenzione è generalmente sufficiente.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL PRIMO LOTTO

4.1. Criterio di Stima

In riferimento alle problematiche strutturate nel contesto della presente relazione tecnica d’ufficio, appare opportuno richiamare alcuni aspetti fondamentali della disciplina estimativa. In primo luogo, si tratta di individuare l’aspetto economico da porre a base del giudizio di valore, aspetto economico il quale, per il caso di specie, ben si configura nel contesto del valore di mercato, inteso come valore definibile attraverso un processo articolato tra domanda ed offerta, il tutto saldamente ancorato ai fondamentali principi dell’ordinarietà e della permanenza delle condizioni. E’ altresì importante, sottolineare, che il metodo di stima ha in sé un carattere di unitarietà, pur potendosi operare con procedimenti diversi. Infatti, il metodo di stima è unico e comparativo, mentre i procedimenti di stima si vogliono suddividere in sintetico e analitico. Tra i due procedimenti permane in ogni caso l’elemento fondamentale correlato all’attività comparativa, attività che implica, appunto, la unitarietà del metodo stesso. E’ ben noto che il procedimento analitico trova la sua espressione matematica nell’ambito della così detta capitalizzazione dei redditi netti, posticipati, medi, ordinari e continuativi. In ogni caso vi è poi il delicatissimo problema connesso alla determinazione del saggio di capitalizzazione. La determinazione dei suddetti elementi, richiede comunque, un’indagine di mercato, comparando il bene oggetto di stima con beni simili, per i quali



sia possibile registrare dati storici significativi, il tutto, ribadiamo, inserito nel più rigoroso rispetto del principio dell’ordinarietà. Purtroppo detta indagine, quasi sempre, si appalesa estremamente complessa e fortemente condizionata da elementi normativi o economici, che mal si configurano con la specifica dinamica del libero gioco della domanda e dell’offerta. Senza volersi addentrare troppo in tale questione, peraltro oggetto di studi speculativi, che includono significative problematiche di natura giuridica, nonché di politica economica ed economia politica, vogliamo qui sottolineare che, quasi sempre, a siffatto procedimento di stima si tende a sostituire quello comparativo che, ancorché scevro da difficoltà operative, di fatto, si appalesa meno condizionato da elementi non del tutto definibili in modo oggettivo, ma che possono presentare, ad una accurata analisi, una forte valenza economico-estimativa ordinaria. La suddetta indagine comparativa (o sintetica), sviluppata attraverso una curva di frequenze dei prezzi e direttamente rispondente ai dati rilevati, è stata infine integrata con una *check list*, la quale ha permesso di valutare le differenze tra le unità immobiliari oggetto di stima e quelle a cui queste sono state comparate. Tale operazione conclusiva, in sostanza, ha consentito di superare il problema della difficoltà operativa di “*eguagliare*” beni simili, e dunque permettere di entrare nello specifico delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’oggetto della valutazione, nonché dei caratteri di apprezzamento o deprezzamento, che la zona in cui insiste l’unità immobiliare, può su di essa influire. Circa la valutazione, sono state eseguite approfondite indagini e ricerche per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili simili in zona, posti nelle stesse condizioni di conservazione e manutenzione. I dati raccolti, sono stati inseriti in una serie, di cui il prezzo parametrico ha rappresentato il più probabile valore di mercato calcolato col metodo sintetico, attraverso una distribuzione di frequenza dei prezzi. Il valore degli immobili oggetto di



esecuzione caratterizzanti il cespite in esame, è derivato però, oltre che dal raffronto con immobili simili, anche da fattori dipendenti da aspetto, presenza di servizi nella zona in cui è inserito il fabbricato ospitante le due unità immobiliari, necessità di opere di ristrutturazione, dimensione delle due unità immobiliari, posizione intesa sia come ubicazione nella zona in cui insistono le due unità immobiliari, sia come fruibilità degli stessi in relazione alle varie destinazioni d’uso, qualità delle due unità immobiliari (*standard sociale*) e del loro stato di vetustà, conservazione e manutenzione e standard ambientale (*appetibilità della zona*), condizioni e caratteristiche degli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento, prospicenza degli immobili oggetto di esecuzione rispetto alle strade, regime giuridico degli immobili. Disponendo degli elementi acquisiti per le opportune determinazioni, ha proceduto alla stima del cespite oggetto di esecuzione.

4.2 Fonti di informazione

Individuazione delle Quotazioni di Mercato al metro quadrato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, rilevata.

Per quanto concerne l’appartamento di tipo economico, il prezzo medio al metro quadrato per appartamenti di tipo economico di nuova costruzione, insediati in zona semicentrale, rilevato presso le agenzie immobiliari presenti nel comune in cui insistono gli immobili, oltre che su pubblicazioni specializzate quale osservatorio immobiliare Tecnocasa Group, Edizione 2015 (*All. N. 38*) è di € **1.200,00/mq**, atteso che durante il primo semestre 2014, la provincia di Foggia ha fatto registrare una variazione pari a – 9,2% nelle quotazioni immobiliari. Tanto è comprovato dai valori espressi dalla Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari- relativamente al valore di mercato degli immobili in stato conservativo normale, compravenduti, non di nuova costruzione, dell’importo minimo di € 600,00 e massimo di € 850,00/mq (*All. N. 38*). Per quanto concerne il processo formativo sull’orientamento economico dei prezzi



correnti nel Comune di Orta Nova (FG), lo scrivente ha trovato altresì, notizie di avvenute compravendite sia remote che recenti mediante atti notarili, oltre ad informazioni attinte presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia-Territorio- Servizi Catastali, presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova (FG) e agenzie immobiliari. Considerato lo stato conservativo e di vetustà generalmente mediocre cui verte l’immobile, sono state esperite ulteriori indagini presso imprese edili insistenti nel Comune di Orta Nova (FG) e Foggia, al fine di rilevare tutto quanto fosse necessario per ristrutturare l’unità immobiliare oggetto di esecuzione, quindi l’incidenza del costo di ristrutturazione al metro quadro, al termine delle quali è risultato che il costo di ristrutturazione al metro quadro, relativamente all’unità immobiliare oggetto di esecuzione, considerato lo stato conservativo e manutentivo cui verte è dell’importo di € 500,00/mq (*diconsi Euro cinquecento/00*). Per quanto concerne il magazzino, il prezzo medio al metro quadrato per immobili di nuova costruzione, insediati in zona semicentrale, rilevato presso le più importanti agenzie immobiliari, oltre che su pubblicazioni specializzate, quale osservatorio immobiliare Tecnocasa Group, Edizione 2015 (*All. N. 38*) è di € **800,00/mq** atteso che durante il primo semestre 2014, la provincia di Foggia ha fatto registrare una variazione pari a – 9,2% nelle quotazioni immobiliari. Tanto è comprovato dai valori espressi dalla Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari- relativamente al valore di mercato degli stessi immobili in stato conservativo normale, compravenduti, non di nuova costruzione, dell’importo minimo di € 450,00 e massimo di € 650,00/mq (*All. N. 38*). Per quanto concerne il processo formativo sull’orientamento economico dei prezzi correnti nel Comune di Orta Nova (FG), lo scrivente ha trovato altresì, notizie di avvenute compravendite sia remote che recenti mediante atti notarili, oltre ad informazioni attinte presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali, presso l’Ufficio



Tecnico del Comune di Orta Nova (FG) e agenzie immobiliari. Considerato lo stato conservativo e di vetustà sufficiente cui verte l’immobile, sono state esperite ulteriori indagini presso imprese edili insistenti nel Comune di Orta Nova (FG) e Foggia, al fine di rilevare tutto quanto fosse necessario per consolidare l’unità immobiliare oggetto di esecuzione, quindi l’incidenza del costo di ristrutturazione al metro quadro, al termine delle quali è risultato che il costo di ristrutturazione al metro quadro relativamente all’unità immobiliare oggetto di esecuzione, considerato lo stato conservativo e manutentivo cui verte è dell’importo di € 200,00/mq (*diconsi Euro duecento/00*).

4.3.Valutazione del bene immobile, quale appartamento di tipo economico oggetto di esecuzione

Si ottiene moltiplicando la quotazione unitaria del bene immobile eseguito nello stato conservativo e di vetustà generalmente mediocri cui verte dell’importo di € 700,00 (*diconsi Euro settecento/00*) (*All. N. 38*) per la superficie commerciale di 84,00 mq, ed è pertanto dell’importo di € **58.800,00** (*diconsi Euro cinquatottomilaottocento/00*). Considerato che l’incidenza del costo di ristrutturazione al metro quadrato dell’unità immobiliare è di € 500,00/mq (*diconsi Euro cinquecento/00*) e la superficie commerciale della stessa unità immobiliare è di 84,00 mq circa, l’importo complessivo per la ristrutturazione dell’immobile di € 42.000,00 (*diconsi Euro quarantaduemila/00*). Quest’ultimo importo sommato al valore di stima determinato di € 58.800,00 (*diconsi Euro cinquatottomilaottocento/00*) rende un valore complessivo a nuovo dell’unità immobiliare dell’importo di € 100.800,00 (*diconsi Euro centomilaottocento/00*), pari ad € 1.200,00/mq.

Descrizione	Sup. Comm. mq	Quotazione Unitaria Immobile nello stato cui verte	Valore di Stima immobile non ristrutturato	Costo Ristr./mq €	Valore complessivo di stima a nuovo dell’unità
-------------	------------------	----------------------------------------------------------	--------------------------------------------------	-------------------------	------------------------------------------------------



		€	€		immobiliare €
Appartamento di tipo economico	84,00	700,00	58.800,00	500,00	100.800,00

4.3.1 Valutazione del bene immobile, quale magazzino oggetto di esecuzione

Si ottiene moltiplicando la quotazione unitaria del bene immobile esecutato nello stato conservativo e di vetustà generalmente sufficiente cui verte dell’importo di € 600,00 (*diconsi Euro seicento/00*) (*All. N. 38*) per la superficie commerciale di 95,00 mq, ed è pertanto dell’importo di € **57.000,00** (*diconsi Euro cinquantasettemila/00*). Considerato che il costo di ristrutturazione al metro quadrato dell’unità immobiliare è dell’incidenza di € 200,00/mq (*diconsi Euro duecento/00*) e la superficie commerciale della stessa unità immobiliare è di 95,00 mq circa, l’importo complessivo per la ristrutturazione dell’immobile è di € 19.000,00 (*diconsi Euro diciannovemila/00*). Quest’ultimo importo sommato al valore di stima determinato di € 57.000,00 (*diconsi Euro cinquantasettemila/00*), rende un valore complessivo a nuovo dell’unità immobiliare dell’importo di € 76.000,00 (*diconsi Euro settantaseimila/00*), pari ad € 800,00/mq.

Descrizione	Sup. Comm. mq	Quotazione Unitaria Immobile nello stato cui verte €	Valore di Stima immobile non ristrutturato €	Costo Ristr./mq €	Valore complessivo di stima a nuovo dell’unità immobiliare €
Magazzino	95,00	600,00	57.000,00	200,00	76.000,00

Pertanto il valore venale del cespite oggetto di esecuzione, considerato lo stato di conservazione, manutenzione e vetustà cui verte è dell’importo complessivo di € **115.800,00** (*diconsi Euro centoquindicimilaottocento/00*). Considerato che i beni immobili esecutati,



quali appartamento di tipo economico e magazzino sono in quota di 3/4 (*tre/quarti*) di proprietà dell’esecutato, il valore venale che ne consegue è dell’importo di € **86.850,00** (*diconsi Euro ottantaseimilaottococinquanta/00*). (*Il valore venale del cespite oggetto di esecuzione, tenuto conto delle opere di ristrutturazione da effettuare all’appartamento di tipo economico e di consolidamento al magazzino è dell’importo di € 176.800,00 (diconsi Euro centosettantaseimilaottococino/00), pertanto il valore venale del cespite oggetto di esecuzione, atteso che l’esecutato è proprietario per la quota di 3/4 (tre/quarti) è dell’importo di € 132.600,00 (diconsi Euro centotrentaduemilaseicento/00).*)

4.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuna riduzione del valore venale degli immobili caratterizzanti il primo lotto per rimborso spese condominiali in quanto non essenti, atteso che la dotazione condominiale è limitata alla sola scala di accesso con altra unità immobiliare. Le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale hanno riguardato l’inserimento in mappa della planimetria mancante con il sistema DOCFA, relativamente all’immobile oggetto di esecuzione allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 14.

5. VERIFICA IN CASO DI PIGNORAMENTO DI UN BENE INDIVISO DELLA COMODA SEPARABILITA’ IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL’ESECUTATO

Gli immobili oggetto di esecuzione caratterizzanti il primo lotto, sono stato pignorati per i diritti pari a 3/4 (*tre/quarti*) dell’intero su fabbricato sito in abitato di Orta Nova (FG) alla via Imbriani n. 19 e 21, riportati in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 Particelle 2414 Subb. 14 e 15. Considerate le caratteristiche distributive delle unità immobiliari, tenuto conto delle difficoltà a realizzare ingressi e impianti idrico-sanitari indipendenti, gli immobili non sono frazionabili.



6. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL PRIMO LOTTO DA PORRE IN VENDITA, INDICANDO UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI, DATI CATASTALI E PREZZO BASE D’ASTA

Il valore venale degli immobili esecutati che vanno a caratterizzare il primo lotto nello stato di fatto in cui si trovano, insistenti nel Comune di Orta Nova (FG) alla via Imbriani civici 19 e 21, il primo quale appartamento di tipo economico allibrato in N.C.E.U dello stesso comune al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 14, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale Totale di 84 mq, Superficie Totale escluse aree scoperte di 79 mq, Rendita € 216,91, confinante a sud con via Imbriani, a ovest con la scala dalla quale si accede anche ad altra unità immobiliare di proprietà del sig. _____, a est con magazzino oggetto di esecuzione allibrato al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 15, il secondo quale magazzino allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 15, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 68 mq, Superficie Catastale Totale di 95 mq, Rendita € 231,79, confinante a sud con via Imbriani, a ovest con la scala dello stesso fabbricato, a est con unità immobiliare posta al piano terra di via Imbriani al civico 23 di proprietà di terzi, nello stato di fatto in cui si trovano è dell’importo complessivo di **115.800,00** (*diconsi Euro centoquindicimilaottocento/00*). Considerato che i beni immobili esecutati, quali appartamento di tipo economico e magazzino sono in quota di 3/4 (*tre/quarti*) di proprietà dell’esecutato, il valore venale che ne consegue è dell’importo **€ 86.850,00** (*diconsi Euro ottantaseimilaottocentocinquanta/00*).

7. STATO DI POSSESSO

A mezzo pecmail del 10.09.2015 inoltrava richiesta all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Territoriale di Cerignola (Ufficio del Registro) (*All. N. 05*), al fine di verificare lo stato di possesso dei beni immobili oggetto di esecuzione, quindi



accertare l’esistenza di eventuali contratti di fitto gravanti sugli stessi. Il Capo Team dello stesso ufficio, in riferimento alla richiesta formulata ed in base ai dati presenti nel Sistema Informativo dell’Anagrafe Tributaria, con riscontro dello 02.10.2015 attestava che nei confronti dell’esecutato non risultavano registrati contratti di locazione relativamente agli immobili allibrati in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 Particella 2414 Subb. 14 e 15 (*All. N. 14*).

8. FORMALITA’, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE

I beni immobili oggetto di esecuzione non sono gravati da formalità, vincoli ed oneri giuridici. Inoltre, non sussiste la presenza di un amministratore pro-tempore condominiale in quanto nel fabbricato ospitante l’appartamento di tipo economico oggetto di esecuzione insiste altra unità immobiliare della stessa tipologia di proprietà del sig. . Pertanto in risposta al presente quesito, non esistendo un regolamento condominiale così come dichiarato altresì dall’esecutato in sede di ispezione peritale, le spese comuni vertono solo sulla utenza elettrica e vano scala comune.

9. FORMALITA’, VINCOLI OD ONERI GIURIDICI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL’ACQUIRENTE

Sulle proprietà immobiliari esegutate, quali **appartamento di tipo economico** posto al piano primo di via Imbriani n. 19 del comune di Orta Nova (FG) allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 14, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, della Superficie Catastale Totale di 84 mq e Superficie Totale escluse aree scoperte di 79 mq, Rendita € 216,91 (*Euro duecentosedici/91*) e



magazzino sito al piano terra di via Imbriani n. 21 del Comune di Orta Nova (FG), allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 15, Zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 68,00 mq, Superficie Catastale Totale 95 mq, Rendita € 213,79 (*Euro duecentotredici/79*), gravano,

9.1. ISCRIZIONI

- iscrizione di ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Trombetta Aurelio del 28.11.2003, Numero 48224 di Repertorio, iscritta in data 02.12.2003 presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare, al Numero 28465 del Registro Generale ed al Numero 4354 del Registro Particolare, per la somma di € 60.000,00 ed un totale di € 150.000,00, a favore della Banca Apulia S.P.A. con sede in San Severo (FG), C.F. 00148520711, contro i sig. rri nato a il per la quota di 1/4 (*un/quarto*) di piena proprietà, nato a (FG) il per la quota di 2/4 (*due/quarti*) di piena proprietà e nato a (FG) il per la quota di 1/4 (*un/quarto*) di piena proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Orta Nova (FG) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 23 Particella 904 Sub. 3, Cat. A/3, Consistenza 3,5 vani, in via Imbriani n. rri 19 e 21 ed al Foglio 23 Particella 904 Sub. 4, Cat. C/2, consistenza 68 mq in via Imbriani n. rri 19 e 21;

- iscrizione di ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Trombetta Aurelio del 17.01.2007, Numero 50815 di Repertorio, iscritta in data 19.01.2007 presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare, al Numero 1508 del Registro Generale ed al Numero 183 del Registro Particolare, per la somma di € 145.000,00 ed un totale di € 290.000,00, a favore della Banca Apulia S.P.A. con sede in San Severo (FG), C.F.



00148520711, contro i sig. rri nato a il per la
quota di 1/4 (*un/quarto*) di piena proprietà, nato a (FG) il
per la quota di 2/4 (*due/quarti*) di piena proprietà e
nato a (FG) il per la quota di 1/4 (*un/quarto*) di piena proprietà, sugli
immobili siti nel Comune di Orta Nova (FG) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso
comune al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 14, Cat. A/3, Consistenza 3,5 vani in via
Imbriani n. rri 19 e 21 ed al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 15, Cat. C/2, Consistenza 68
mq in via Imbriani n. rri 19 e 21;

- iscrizione di ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo fondiario a rogito
del Notaio Pascucci Fabrizio dello 06.07.2011, Numero 13956 di Repertorio, iscritta in
data 08.07.2011 presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –
Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare, al Numero 15776 del Registro Generale
ed al Numero 3009 del Registro Particolare, per la somma di € 60.000,00 ed un totale di
€ 108.000,00, a favore della Banca Apulia S.P.A. con sede in San Severo (FG), C.F.

00148520711, contro i sig. rri nato a il per la
quota di 1/4 (*un/quarto*) di piena proprietà e nato a (FG)
il per la quota di 3/4 (*un/quarto*) di piena proprietà, sugli immobili siti nel
Comune di Orta Nova (FG) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 23
Particella 2414 Sub. 14, Cat. A/3, Consistenza 3,5 vani in via Imbriani n. rri 19 e 21 e
Foglio 23 Particella 2414 Sub. 15, Cat. C/2, Consistenza 68 mq in via Imbriani n. rri 19
e 21;

- iscrizione di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia in data 15.06.2012,
Numero 1005 di Repertorio, iscritta in data 27.07.2012 presso l’Agenzia delle Entrate
Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare, al
Numero 14822 del Registro Generale ed al Numero 1426 del Registro Particolare, per la



somma di € 110.000,00 ed un totale di € 130.000,00, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena (SI), C.F. 00884060526, contro il sig.

nato a (FG) il per la quota di 3/4 (*tre/quarti*) di piena proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Orta Nova (FG) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 14, Cat. A/3, Consistenza 3,5 vani in via Imbriani n.rr. 19 e 21 ed al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 15, Cat. C/2, Consistenza 68 mq in via Imbriani n.rr. 19 e 21.

9.2. PIGNORAMENTI

- In data 22.02.2013 era trascritto verbale di pignoramento immobiliare, emesso in data 11.01.2013 dal Tribunale di Foggia – Numero 90 di Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare al Numero 4224 del Registro Generale ed al Numero 3148 del Registro Particolare, relativamente all’immobile sito nel Comune di Orta Nova (FG) ed allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 23 Particella 2414 Subalterno 14, Categoria A/3 abitazione di tipo economico sita alla via Imbriani n.rr. 19 e 21 ed all’immobile sito nel Comune di Orta Nova (FG) ed allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 23 Particella 2414 Subalterno 15, Categoria A/3 abitazione di tipo economico sita alla via Imbriani n.rr. 19 e 21, a favore della Banca Monte Paschi di Siena S.P.A., con sede in Siena (SI), C.F. 00884060526, per la quota di 3/4 (*tre/quarti*) di piena proprietà, e contro il sig. nato a (FG) il per la quota di 3/4 (*tre/quarti*) di piena proprietà;

- in data 03.09.2013 era trascritto verbale di pignoramento immobiliare, emesso in data 30.05.2013 dal Tribunale di Foggia - Numero 237 di Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare al Numero 18178 del Registro Generale ed al Numero 13862 del Registro



Particolare, relativamente all’immobile sito nel Comune di Orta Nova (FG) ed allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 23 Particella 2414 Subalterno 14, Categoria A/3 abitazione di tipo economico sita alla via Imbriani n.rr. 19 e 21 ed all’immobile sito nel Comune di Orta Nova (FG) ed allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 23 Particella 2414 Subalterno 15, Categoria A/3, abitazione di tipo economico sita alla via Imbriani n.rr. 19 e 21, a favore della Banca Monte Paschi di Siena S.P.A., con sede in Siena (SI), C.F. 00884060526, per la quota di 3/4 (*tre/quarti*) di piena proprietà, e contro il sig. nato a (FG) il per la quota di 3/4 (*tre/quarti*) di piena proprietà.

10. VERIFICA DELLA REGOLARITA’ EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

10.1. Conformità urbanistico edilizia

A mezzo pecmail del 10.09.2015 inviata all’Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova (FG) (*All. N. 01*) circa il rilascio dei titoli abilitativi edilizi inerenti gli immobili facenti parte di un fabbricato edificato nel Comune di Orta Nova (FG) alla via Imbriani, distinti in N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 23 Particella 2414 Subb. 14 e 15 oggetto di esecuzione, dalle indagini effettuate presso lo stesso ufficio non sono stati reperiti titoli abilitativi edilizi. Pertanto, a seguito di valutazione dichiarata da parte dei responsabili dello stesso Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova (FG), l’edificazione dell’immobile di cui in precedenza è antecedente al 1967, considerata anche la tipologia edilizia, tecnica costruttiva e materiali edilizi utilizzati per l’edificazione degli stessi immobili. Pertanto pur essendo gli immobili privi di specifica licenza, sono dal punto di vista edilizio assentiti.

10.2. Conformità Catastale

Dalle visura catastali rilevate (*All. N. 06*) gli immobili oggetto di esecuzione risultano



accatastati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Orta Nova (FG). Per l’immobile quale magazzino allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 15, state depositate planimetrie all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio- Servizi Catastali (*All. N. 06*), mentre per quanto attiene l’appartamento di tipo economico oggetto di esecuzione allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 14, in data 27.05.2016 procedeva alla registrazione della variazione catastale, consistente nell’inserimento della planimetria mancante agli atti mediante la procedura DOCFA (*All. N. 28*). Inoltre nel corso delle ispezioni peritali dell’11.05.2016 e 01.06.2016 rilevava difformità circa la categoria catastale inerente l’immobile quale magazzino, il quale catastalmente è allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 15 con categoria C/2, mentre nella nota di trascrizione del pignoramento ed in quella di rettifica risulta in categoria A/3. In data 02.06.2016 inviava istanza telematica a mezzo pecmail alla Cancelleria della Sezione Espropriazioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Foggia, al fine di informare l’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione quanto emerso nel corso delle ispezioni peritali dell’11.05.2016 e 01.06.2016 relativamente all’immobile oggetto di esecuzione allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 15 in merito alla destinazione d’uso e la categoria catastale dello stesso, rispetto a quanto indicato nei pignoramenti originario e di rettifica trascritti rispettivamente in data 22.02.2013 e 03.09.2013 (*All. N. 29*).

10.3. Verifica della realizzazione degli immobili nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione

Il fabbricato ospitante le due unità immobiliari oggetto di esecuzione facenti parte del primo lotto è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione, in quanto edificato in epoca precedente all’anno 1967.



10.4. Descrizione, ove presenti, delle opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione

Nel corso delle ispezioni peritali dell’11.05.2016 e 01.06.2016 non sono state rilevate opere abusive.

10.5. Qualora gli immobili siano stati edificati con 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

Gli immobili oggetto di esecuzione non sono stati edificati con edilizia convenzionata.

10.6. Pratiche edilizie per lavori di costruzione di casa abitazione: nessuna.

11. SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In sede di ispezione peritale dell’11.05.2016 rilevava tutto quanto fosse necessario al fine di redigere l’Attestato di Prestazione Energetica (APE) (*in sostituzione dell’attestato di certificazione energetica ai sensi del D.L. dello 04.06.2013*) relativamente al bene immobile oggetto di esecuzione, quale **appartamento di tipo economico** facente parte di un fabbricato sito in Orta Nova (FG) alla via Imbriani civico 19, allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 23 Particella 2414 Sub 14, Categoria A/3, Classe 2[^], Consistenza vani 3,5, Rendita € 231,79 (*Euro duecentotrentuno/79*), ottemperando al quesito numero 11) posto dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione. L’Attestato di Prestazione Energetica, emesso in data 13.05.2016 con il codice identificativo n. 03/2016 della pratica dello studio dal momento che non esiste un catasto energetico regionale, relativamente all’immobile oggetto di esecuzione sprovvisto di impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria, pertanto è stata adottata una caldaia fittizia come per legge, certifica che l’immobile esecutato rientra **nella Classe Energetica Globale dell’Edificio di Tipo G**. Lo stesso attestato, oltre all’annuncio commerciale



debitamente firmati con firma digitale, pure allegati alla presente relata (All. N. 33), come per legge sono stati inviati in data 20.07.2016 alla pec: prestazioni.energetiche@pec.rupar.puglia.it (All. N. 34) della Regione Puglia Servizio Energia, Reti e Infrastrutture Materiali per lo Sviluppo, con sede in C.so Sonnino n. 177 Bari.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

PRIMO LOTTO

<u>Tipologia dei beni</u>	<u>Sommara Descrizione</u>	<u>Comune di Ubicazione</u>	<u>Via</u>	<u>Coerenze</u>
- Appartamento di tipo economico	I beni immobili eseguiti, quali appartamento di tipo economico composto da 3,5 vani e terrazzo pertinenziale, dell’altezza interna di mt 4,20 circa a mt 2,00 circa per il servizio igienico, sito al piano primo (Foto N. 01, 02, 03) di un fabbricato da cielo a terra prospiciente la via Imbriani n. 19, con accesso dalla stessa via a mezzo di portoncino ed avente una dotazione condominiale limitata alla sola scala di accesso condivisa con altra unità immobiliare e magazzino	Orta Nova (FG)	Imbriani n. 19	L’appartamento di tipo economico confina a sud con via Imbriani, a ovest con la scala dalla quale si accede anche ad altra unità immobiliare di proprietà del sig. , a est con magazzino oggetto di esecuzione allibrato al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 15.
- Magazzino	composto d un unico vano sito al piano terra (Foto N. 04) dello stesso fabbricato prospiciente la via Imbriani n. 21, con accesso dalla stessa via a mezzo di un portone di ferro. Dell’altezza interna di mt 4,20 circa.	Orta Nova (FG)	Imbriani n.21	Il magazzino confina a sud con via Imbriani, a ovest con la scala dello stesso fabbricato, a est con unità immobiliare posta al piano terra di via Imbriani al civico 23 di proprietà di terzi.

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Superficie Commerciale, Dati catastali: Foglio Particella, Sub. N. Vani, N. Civico, Piano</u>	<u>Stato di Occupazione</u>	<u>Conformità urbanistico edilizia</u>
- Appartamento di tipo economico	Appartamento di tipo economico Sup. Commerciale 84,00 mq, comprensiva del	Entrambi gli immobili sono	Circa gli immobili facenti parte di un fabbricato edificato nel Comune di



<p>- Magazzino</p>	<p>balcone e terrazzo pertinenziale. Allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 P.Illa 2414 Sub. 14, Zona Cens. 1, Cat. A/3, Classe 2^, Consistenza 3,5 vani, Sup. Cat. 84,00 mq, Totale escluse aree scoperte 79 mq, Rendita € 216,91. Civico 19. Piano primo.</p> <p><u>Magazzino</u> Sup. Commerciale 95,00 mq. Allibrato nel N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 15, Zona Cens. 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 68,00 mq, Superficie Catastale Totale 95,00 mq, Rendita Euro 231,79. Civico 21. Piano terra.</p>	<p>in possesso dell’esecutato.</p>	<p>Orta Nova (FG) alla via Imbriani, distinti in N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 23 Particella 2414 Subb. 14 e 15 oggetto di esecuzione, a seguito di indagini effettuate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova (FG) non sono stati reperiti titoli abilitativi edilizi. Pertanto, a seguito di valutazione dichiarata da parte dei responsabili dello stesso Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova (FG) l’edificazione dell’immobile di cui in precedenza è antecedente al 1967, considerata anche la tipologia edilizia, tecnica costruttiva, nonché dei materiali edilizi utilizzati per l’edificazione degli stessi immobili. Pertanto pur essendo gli immobili privi di specifica licenza, sono dal punto di vista edilizio assentiti.</p>
---------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Attuale proprietario e titolo di provenienza del bene</u>	<u>Iscrizioni</u>	<u>Trascrizioni</u>
<p>- Appartamento di tipo economico</p> <p>- Magazzino</p>	<p>- nato a (FG) il per la quota di 3/4 (tre/quarti) di piena proprietà.</p> <p>- con atto notarile di donazione con riserva di usufrutto a rogito del Notaio dr. Vincenzo Buonasorte del 26.02.1987 trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare - di Foggia in data 10.03.1987, al Numero 4131 del Registro Generale e al Numero 217028 del Registro Particolare, i beni immobili allibrati al Foglio 23 rispettivamente alla Particella 904 Sub. 3 e Particella 904 Sub. 4 venivano donati a favore dei sig.rrr</p> <p>nato a il e nato a</p>	<p>- iscrizione di ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Trombetta Aurelio del 28.11.2003, Numero 48224 di Repertorio, iscritta in data 02.12.2003 presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare, al Numero 28465 del Registro Generale ed al Numero 4354 del Registro Particolare, per la somma di € 60.000,00 ed un totale di € 150.000,00, a favore della Banca Apulia S.P.A. con sede in San Severo (FG), C.F. 00148520711, contro i sig.rrr</p> <p>nato a il per la quota di 1/4 (un/quarto) di piena proprietà, nato a (FG) il per la quota di 2/4 (due/quarti) di piena proprietà e nato a (FG) il per la quota di 1/4 (un/quarto) di piena proprietà, sugli</p>	<p>- In data 22.02.2013 era trascritto verbale di pignoramento immobiliare, emesso in data 11.01.2013 dal Tribunale di Foggia - Numero 90 di Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare al Numero 4224 del Registro Generale ed al Numero 3148 del Registro Particolare, relativamente all’immobile sito nel Comune di Orta Nova (FG) ed allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 23 Particella 2414 Subalterno 14, Categoria A/3, abitazione di tipo economico sito alla via Imbriani n.rrr 19 e 21 e all’immobile sito nel Comune di Orta Nova (FG) ed allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 23 Particella 2414 Subalterno 15, Categoria A/3, abitazione di tipo economico sita alla via Imbriani n.rrr 19 e 21, a favore della Banca Monte</p>



	<p>(FG) il per la quota di 1/4 (<i>un/quarto</i>) di nuda proprietà ciascuno, e contro il sig. nato a (FG) il per la quota di 1/2 (<i>un/mezzo</i>) di piena proprietà;</p> <p>- con dichiarazione di successione registrata all’Ufficio del Registro di Foggia in data 22.06.2009, Denuncia n. 737, Volume n. 9, trascritta presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare - di Foggia in data 11.08.2009, al Numero 20340 del Registro Generale e al Numero 13725 del Registro Particolare, l’appartamento di tipo economico ed il magazzino allibrati al Foglio 23, rispettivamente alla Particella 2114 Sub. 14 e Particella 2414 Sub. 15, divenivano per la quota di 1/2 (<i>un/mezzo</i>) di piena proprietà del sig. nato a (FG) il .</p>	<p>immobili siti nel Comune di Orta Nova (FG) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 23 Particella 904 Sub. 3, Cat. A/3, Consistenza 3,5 vani, in via Imbriani n.rr. 19 e 21 ed al Foglio 23 Particella 904 Sub. 4, Cat. C/2, consistenza 68 mq in via Imbriani n.rr. 19 e 21;</p> <p>- iscrizione di ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Trombetta Aurelio del 17.01.2007, Numero 50815 di Repertorio, iscritta in data 19.01.2007 presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare, al Numero 1508 del Registro Generale ed al Numero 183 del Registro Particolare, per la somma di € 145.000,00 ed un totale di € 290.000,00, a favore della Banca Apulia S.P.A. con sede in San Severo (FG), C.F. 00148520711, contro i sig.rr. nato a il per la quota di 1/4 (<i>un/quarto</i>) di piena proprietà, nato a (FG) il 23.08.1921 per la quota di 2/4 (<i>due/quarti</i>) di piena proprietà e nato a (FG) il per la quota di 1/4 (<i>un/quarto</i>) di piena proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Orta Nova (FG) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 14, Cat. A/3, Consistenza 3,5 vani in via Imbriani n.rr. 19 e 21 ed al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 15, Cat. C/2, Consistenza 68 mq in via Imbriani n.rr. 19 e 21;</p> <p>- iscrizione di ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Pascucci Fabrizio dello 06.07.2011, Numero 13956 di Repertorio, iscritta in data 08.07.2011 presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di</p>	<p>Paschi di Siena S.P.A., con sede in Siena (SI), C.F. 00884060526, per la quota di 3/4 (<i>tre/quarti</i>) di piena proprietà, e contro il sig. nato a (FG) il per la quota di 3/4 (<i>tre/quarti</i>) di piena proprietà;</p> <p>- in data 03.09.2013 era trascritto verbale di pignoramento immobiliare, emesso in data 30.05.2013 dal Tribunale di Foggia - Numero 237 di Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare al Numero 18178 del Registro Generale ed al Numero 13862 del Registro Particolare, relativamente all’immobile sito nel Comune di Orta Nova (FG) ed allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 23 Particella 2414 Subalterno 14, Categoria A/3, abitazione di tipo economico sita alla via Imbriani n.rr. 19 e 21 ed all’immobile sito nel Comune di Orta Nova (FG) allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 23 Particella 2414 Subalterno 15, Categoria A/3, abitazione di tipo economico sita alla via Imbriani n.rr. 19 e 21, a favore della Banca Monte Paschi di Siena S.P.A., con sede in Siena (SI), C.F. 00884060526, per la quota di 3/4 (<i>tre/quarti</i>) di piena proprietà, e contro il sig. nato a (FG) il per la quota di 3/4 (<i>tre/quarti</i>) di piena proprietà;</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



		<p> Pubblicità Immobiliare, al Numero 15776 del Registro Generale ed al Numero 3009 del Registro Particolare, per la somma di € 60.000,00 ed un totale di € 108.000,00, a favore della Banca Apulia S.P.A. con sede in San Severo (FG), C.F. 00148520711, contro i sig.ri nato a _____ il _____ per la quota di 1/4 (<i>un/quarto</i>) di piena proprietà e nato a _____ (FG) il _____ per la quota di 3/4 (<i>un/quarto</i>) di piena proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Orta Nova (FG) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 14, Cat. A/3, Consistenza 3,5 vani in via Imbriani n.ri 19 e 21 ed al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 15, Cat. C/2, Consistenza 68 mq in via Imbriani n.ri 19 e 21; - iscrizione di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia in data 15.06.2012, Numero 1005 di Repertorio, iscritta in data 27.07.2012 presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare, al Numero 14822 del Registro Generale ed al Numero 1426 del Registro Particolare, per la somma di € 110.000,00 ed un totale di € 130.000,00, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena (SI), C.F. 00884060526, contro il sig. nato a _____ (FG) il _____ per la quota di 3/4 (<i>tre/quarti</i>) di piena proprietà, sugli immobili siti nel Comune di Orta Nova (FG) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 14, Cat. A/3, Consistenza 3,5 vani in via Imbriani n.ri 19 e 21 ed al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 15, Cat. C/2, Consistenza 68 mq in via Imbriani n.ri 19 e 21. </p>	
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--



<u>Tipologia dei beni</u>	<u>Conformità Catastale</u>	<u>Abitabilità /Agibilità</u>	<u>Valore del bene da porre a base d’asta, con precisazione del diritto e quota</u>
<p>- Appartamento di tipo economico</p> <p>- Magazzino</p>	<p>Dalle visura catastali rilevate gli immobili oggetto di esecuzione risultano accatastati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Orta Nova (FG). Per l’immobile quale magazzino allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al foglio 23 Particella 2414 Sub. 15 state depositate planimetrie all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio- Servizi Catastali (All. N. 06), mentre circa l’appartamento di tipo economico oggetto di esecuzione allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 14, in data 27.05.2016 procedeva alla registrazione della variazione catastale, consistente nell’inserimento della planimetria mancante agli atti mediante la procedura DOCFA (All. N. 28). Inoltre nel corso delle ispezioni peritali dell’11.05.2016 e 01.06.2016 rilevava difformità circa la categoria catastale inerente l’immobile quale magazzino, il quale catastalmente è allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 15 con categoria C/2, così come emerso anche nel corso delle stesse</p>	<p>Il fabbricato ospitante le due unità immobiliari oggetto di esecuzione è privo di attestazione di abitabilità e/o agibilità in quanto l’edificazione è antecedente al 1967.</p>	<p>Il valore venale del cespite oggetto di esecuzione nello stato di fatto in cui si trova è dell’importo complessivo dell’importo complessivo 115.800,00 (diconsi Euro centoquindicimilaottocento/00); considerato che i beni immobili eseguiti, quali appartamento di tipo economico e magazzino sono in quota di 3/4 (<i>tre/quarti</i>) di proprietà dell’esecutato, il valore venale che ne consegue è dell’importo € 86.850,00 (diconsi Euro ottantaseimilaottocentocinquanta/00).</p>



	ispezioni peritali, mentre nella nota di trascrizione del pignoramento ed in quella di rettifica risulta in categoria A/3.		
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

BENI IMMOBILI, QUALI MAGAZZINO E LOCALE DEPOSITO CON CORTE ANNESSA SITO NEL COMUNE DI ORTA NOVA (FG) ALLA LOCALITA’ “TORRE GIORDANO” ALLIBRATO IN N.C.E.U. DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 41 PARTICELLA 240 POSTO AL PIANO TERRA, TERRENI AGRARI SITI NEL COMUNE DI ORTA NOVA (FG) ALLA LOCALITA’ “TORRE GIORDANO” ALLIBRATI IN N.C.T. DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 41 PARTICELLE 86 E 88, FABBRICATO RURALE CON ANNESSO TERRENO CIRCOSTANTE SITO NEL COMUNE DI FOGGIA ALLA LOCALITA’ “CERVARO-SEPALONE” ALLIBRATO IN N.C.T. DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 195 PARTICELLA 181.

SECONDO LOTTO

1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL’ ART. 567, COMMA 2, C.P.C.

In ottemperanza a quanto prescritto all’art. 567 comma 2, C.P.C., la documentazione contenuta in atti, dopo attento esame e studio della stessa non è conforme sotto il profilo ipotecario, in quanto la certificazione ipocatastale ventennale è carente dell’atto di provenienza relativo all’immobile, quale abitazione di tipo economico insistente nel Comune di Orta Nova (FG) ed allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 41, Particella 240 individuato nell’unità negoziale 2 del pignoramento di rettifica trascritto in data 03.09.2013, al Numero 18178 di Registro Generale e Numero 13862 di Registro Particolare. Tanto premesso, in ottemperanza a quanto prescritto all’art. 567 comma 2, C.P.C., lo scrivente in data 10.11.2015 inviava a mezzo pecmail istanza presso la Cancelleria del Tribunale Ordinario di Foggia –Sezione Espropriazioni Immobiliari-,



comunicando all’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione quanto rilevato in seguito allo studio degli atti contenuti nel fascicolo d’ufficio (*All. N. 16*), oltre a quanto emerso presso *l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali-*relazionato in precedenza. L’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione, esaminata l’istanza di cui in precedenza, in data 09.02.2016 disponeva la trasmissione della stessa al creditore procedente a cura dello scrivente, affinché producesse la documentazione mancante segnalata con la stessa istanza entro il termine di dieci giorni prima dell’udienza (*All. N. 17*). In ossequio a quanto disposto dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione con Provvedimento dello 09.02.2016 (*All. N. 17*), inviava a mezzo pecmail del 16.02.2016 (*All. N. 18*) all’avv. Franco Buonasorte per conto del creditore procedente lo stesso provvedimento, oltre all’istanza inviata a mezzo pecmail del 10.11.2015 presso la Cancelleria del Tribunale Ordinario di Foggia –Sezione Espropriazioni Immobiliari- (*All. N. 16*). In data 02.03.2016 si recava presso *l’Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova (FG)* al fine di rilevare i titoli abilitativi inerente l’immobile edificato nello stesso comune ed allibrato al Foglio 41 Particella 240, non resi disponibili dallo stesso ufficio. In sede di udienza dello 06.04.2016, l’avv. Franco Buonasorte per conto del creditore procedente depositava i chiarimenti (*All. N. 24*) richiesti dall’esperto in ordine alla provenienza dell’immobile allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41, Particella 240 (*All. N. 22*). L’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione preso atto della integrazione della documentazione da parte del creditore procedente, così come segnalata dall’esperto, rimetteva gli atti all’ausiliario affinché provvedesse al completamento della stima degli immobili pignorati, rinviando per l’esame dell’elaborato tecnico alla udienza del 24.11.2016 (*All. N. 24*). In data 02.06.2016 a mezzo pecmail inviava istanza dello 02.06.2016 (*All. N. 29*) alla Cancelleria del Tribunale Ordinario di Foggia -Sezione Espropriazioni Immobiliari-, al fine di porre a conoscenza



l’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione quanto fosse emerso nel corso delle ispezioni peritali dell’11.05.2016 e 01.06.2016, rispetto a quanto riportato negli atti di cui al fascicolo d’ufficio, relativamente all’immobile oggetto di esecuzione allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particella 240, circa la categoria catastale dello stesso immobile. Nel merito, circa l’immobile allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particella 240 indicato nei pignoramenti originario e di rettifica, trascritti rispettivamente in data 22.02.2013 e 03.09.2013, la categoria catastale non fosse A/3, bensì C/2 così come correttamente indicato nella visura catastale ed emerso nel corso delle ispezioni peritali. Nella stessa istanza riferiva altresì che, nella trascrizione dell’11.08.2009, al Numero 20340 di Registro Generale e Numero 13725 di Registro Particolare e nell’iscrizione del 27.07.2012, Numero 14822 di Registro Generale e Numero 1426 di Registro Particolare, per l’immobile di cui in precedenza, era stata corrisposta la giusta categoria catastale. In ultimo, comunicava che a seguito di quanto emerso nel corso delle ispezioni peritali e quanto riportato nelle visure catastali, per l’immobile di cui in precedenza non occorreva redigere l’Attestato di Prestazione Energetica (APE). In data 13.06.2016 riceveva a mezzo pecmail dalla Cancelleria della –Sezione Espropriazioni Immobiliari- del Tribunale Ordinario di Foggia, Provvedimento del 13.06.2016 (*All. N. 32*) emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione, il quale letta la relazione/istanza di cui in precedenza depositata dall’esperto in data 02.06.2016, disponeva che l’istante desse corso alle operazioni peritali, dando atto nell’elaborato tecnico di quanto rappresentato nella relazione/istanza, eventualmente specificando i costi necessari per provvedere alla regolarizzazione catastale degli immobili.

1.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali



(Attuali proprietari)

Per quanto concerne la ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base delle indagini ipocatastali oltre alla documentazione in atti nel fascicolo, è possibile affermare che il bene immobile insistente nel Comune di Orta Nova (FG), quale **magazzino e locale deposito con corte annessa** posto al piano terra in località “Torre Giordano” catastalmente allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particella 240, in quota di 2/3 (*due/terzi*) di piena proprietà dell’esecutato, **terreni agrari** siti alla località “Torre Giordano” catastalmente allibrati in N.C.T. dello stesso comune al Foglio 41 Particelle 86 e 88 in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutato e **fabbricato rurale con terreno circostante** catastalmente allibrato in N.C.T. del Comune di Foggia al Foglio 195 Particella 181 in quota di 5/26 (*cinque/ventiseisemi*) di piena proprietà dell’esecutato sono pervenuti al debitore, attraverso,

- con atto amministrativo per causa di morte con certificato di denunciata successione testamentaria per morte del sig. _____ nato a _____ (FG) il

_____, in data 24.06.2008, Denuncia n. 737, Volume 2009, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare - di Foggia in data 11.08.2009, al Numero 29340 del Registro Generale e al Numero 13725 del Registro Particolare, i beni immobili allibrati nel Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particelle 86, 88 e 87 (*attuale 240*), e fabbricato rurale allibrato nel Comune di Foggia al Foglio 195 Particella 181, venivano trasferiti a favore al sig.

_____ nato a _____ (FG) il _____ per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà sulle Particelle 86 e 88, per la quota di 2/3 (*due/terzi*) di piena proprietà sulla Particella 87 (*attuale 240*) e per la quota di 5/26 (*cinque/ventiseiesimi*) di piena proprietà sulla Particella 181.



Cronistoria al ventennio

A tutto lo 03.09.2013 data della trascrizione dell’atto di pignoramento, gli immobili oggetto dell’esecuzione caratterizzanti il secondo lotto si appartengono al sig.

per la quota di $2/3$ (*due/terzi*) di piena proprietà sulla Particella 240 al Foglio 41, per la quota $1/1$ (*uno/uno*) di piena proprietà sulle Particelle 86 e 88 al Foglio 41 e per la quota di $5/26$ (*cinque/ventiseiesimi*) di piena proprietà sulla Particella 181 al Foglio 195, come si evince dalla seguente e **cronistoria catastale e ipocatastale**. Per quanto concerne **la cronistoria catastale** del bene immobile, quale magazzino e locale deposito posto al piano terra in località “Torre Giordano” catastalmente allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particella 240, in quota di $2/3$ (*due/terzi*) di piena proprietà dell’esecutato, è stato oggetto di variazione nel classamento dell’11.09.2010 N. 20878.1/2010 in atti dall’11.09.2010 (Prot. N. FG 0214498); costituzione dell’11.09.2009 N. 5119.1/2009 in atti dall’11.09.2009 (Prot. N. FG0300327), detta costituzione aveva origine in seguito al tipo mappale dello 08.09.2009 N. 295821.1/2009 in atti dallo 08.09.2009 (Prot. N. FG0295821), derivante dalla originaria Particella 87. Per quanto concerne **la cronistoria catastale** dei beni immobili, quali terreni agrari in località “Torre Giordano” catastalmente allibrati in N.C.T. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particella 86 e 88 in quota di $1/1$ (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutato, il terreno agrario di cui alla Particella 86 al Foglio 41 è stato oggetto di tabella di variazione del 14.12.2007 N. 117099.1/2007 in atti dal 14.12.2007(Prot. N. FG0468978), il terreno agrario catastalmente allibrato al Foglio 41 Particella 88 è rimasto invariato dall’impianto. Per quanto concerne **la cronistoria catastale** del bene immobile, quale fabbricato con terreno circostante in località “Cervaro-Sepalone” del Comune di Foggia catastalmente allibrato in N.C.T. dello stesso comune al Foglio 195 Particella 181 in quota di $5/26$ (*cinque/ventiseisemi*) di



piena proprietà dell’esecutato, è rimasto invariato dall’impianto. Circa la **cronistoria ipocatastale** gli immobili caratterizzanti il secondo lotto sono pervenuti all’esecutato,

- con atto notarile di donazione a rogito del Notaio dr. Vincenzo Buonasorte del 21.02.1953 trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare - di Foggia in data 07.03.1953, al Numero 4326 del Registro Generale e al Numero 289738 del Registro Particolare, il bene immobile allibrato al Foglio 41 Particelle 86 e 88 era donato a favore del sig. _____ di _____ per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà, e contro il sig. _____ fu _____ per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà;
- con atto di compravendita a rogito del Notaio dr. Vincenzo Buonasorte del 22.12.1978 trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare - di Foggia in data 09.01.1979, al Numero 448 del Registro Generale e al Numero 75150 del Registro Particolare, il bene immobile allibrato al Foglio 41 Particella 87 (*attuale 240*), era venduto a favore del sig.rrri _____ nato a _____ il _____ per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà, contro il sig. _____ o _____ nato a _____ (FG) il _____ per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà;
- con atto notarile di dichiarazione di quietanza per liquidazione di usufrutto a seguito di rinuncia a rogito del Notaio dr. Vincenzo Buonasorte del 21.04.1983 trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare - di Foggia in data 19.04.1984, al Numero 6526 del Registro Generale e al Numero 169066 del Registro Particolare, il bene immobile allibrato al Foglio 195 Particella 181, a favore del sig. _____ nato a _____ (FG) il _____ per la quota di 5/26 (*cinque/ventiseiesimi*) di piena proprietà più altri, e contro la sig.ra _____ nata a _____ (CZ) lo _____ ;
- con atto notarile di divisione a rogito del Notaio dr. Vincenzo Buonasorte del



13.09.1984 trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare - di Foggia in data 28.09.1984, al Numero 15117 del Registro Generale e al Numero 176526 del Registro Particolare, il bene immobile allibrato al Foglio 195 Particella 181 era diviso e assegnato a favore del sig. _____ nato a _____ (FG) il

per la quota di $5/26$ (*cinque/ventiseiesimi*) di piena proprietà, e contro i sig. rri

nata a _____ (FG) il _____ e _____ nata a _____

(FG) il 17.09.1909 più altri;

- con atto amministrativo per causa di morte con certificato di denunciata successione testamentaria per morte del sig. _____ nato a _____ (FG) il

_____, in data 24.06.2008, Denuncia n. 737, Volume 2009, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare - di Foggia in data 11.08.2009, al Numero 29340 del Registro Generale e al Numero 13725 del Registro Particolare, i beni immobili allibrati nel Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particelle 86, 88 e 87 (*attuale 240*), e fabbricato rurale allibrato nel Comune di Foggia al Foglio 195 Particella 181, venivano trasferiti a favore al sig.

_____ nato a _____ (FG) il _____ per la quota di $1/1$ (*uno/uno*) di piena proprietà sulle Particelle 86 e 88, e per la quota di $2/3$ (*due/terzi*) di piena proprietà sulla Particella 87 (*attuale 240*) e per la quota di $5/26$ (*cinque/ventiseiesimi*) di piena proprietà sulla Particella 181.

1. TER. VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI NELL’ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

A seguito della consultazione delle visure catastali e dell’indagine espletata nelle date 10.09.2015 e 16.09.2015 relativamente agli immobili oggetto di esecuzione, è emerso che gli stessi immobili, quale **magazzino e locale deposito con corte annessa** posto al



piano terra in località “Torre Giordano” è catastalmente allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particella 240, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 64 mq, Superficie Catastale 122,00 mq, Rendita Catastale € 132,21 (*Euro centotrentadue/21*), **i terreni agrari** siti alla località “Torre Giordano” sono catastalmente allibrati in N.C.T. dello stesso comune al Foglio 41 Particella 86 Qualità Uliveto di Classe 2[^], Superficie ha 0.38.09, Reddito Dominicale € 17,70 (*Euro diciassette/70*) Reddito Agrario € 10,82 (*Euro dieci/82*) e Particella 88 Porz. AA Qualità Seminativo di Classe 2[^], Superficie ha 0.09.97, Reddito Dominicale € 4,63 (*Euro quattro/63*) Reddito Agrario € 3,09 (*Euro tre/09*), Porz. AB Qualità Uliveto di Classe 2[^], Superficie ha 1.49.96, Reddito Dominicale € 69,70 (*Euro sessantanove/70*) Reddito Agrario € 42,60 (*Euro quarantadue/60*), **il fabbricato rurale con terreno circostante** è catastalmente allibrato in N.C.T. del Comune di Foggia al Foglio 195 Particella 181, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie ha 0.39.60. Nella nota di trascrizione rettificata dell’atto di pignoramento depositata presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Foggia Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare- in data 03.09.2013, al Numero 18178 di Registro Generale ed al Numero 13862 di Registro Particolare, l’immobile oggetto di esecuzione, quale **abitazione di tipo economico** (*anziché magazzino e locale deposito*) è riportato alla via Imbriani (*anziché località “ Torre Giordano*), catastalmente allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particella 240 Categoria A/3 (*anziché C/2*), gli immobili, quali **terreni agrari** sono allibrati in catasto terreni del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particella 86, Consistenza are 38.09 e Particella 88, Consistenza di ha 1.59.93, l’immobile quale **fabbricato rurale** è allibrato in N.C.T. del Comune di Foggia al Foglio 195 Particella 181, Consistenza are 39,60. Infine, nel pignoramento notificato in data 30.05.2013 gli immobili oggetto di esecuzione, quali diritti pari a 2/3 (*due/terzi*) dell’intero sull’immobile **quale abitazione**



di tipo economico (*anziché magazzino e locale deposito*) sito in Orta Nova (FG) alla via Imbriani (*anziché località “ Torre Giordano*) riportato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particella 240 Categoria A/3 (*anziché C/2*); piena proprietà in quota di 1/1 (*uno/uno*) dei **terreni** siti in Orta Nova (FG) riportati nel catasto terreni al Foglio 41 Particelle 86 di ha 0.38.09 e Particella 88 di ha 1.59.93; diritti pari a 5/26 (*cinque/ventiseiesimi*) su **fabbricato rurale** sito in agro di Foggia riportato nel catasto terreni del Comune di Foggia al Foglio 195 Particella 181 – F.R.- di ha 0.30.60. Alla luce di tanto non sussiste corrispondenza fra i dati catastali aggiornati con quelli riportati nella nota di trascrizione dell’atto di pignoramento depositata presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Foggia Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare- in data 03.09.2013, al Numero 18178 di Registro Generale ed al Numero 13862 di Registro Particolare, in particolare per quanto concerne la categoria catastale della Particella 240 al Foglio 41 e della via in cui insiste l’immobile. Pertanto in data 02.06.2016 inviava istanza a mezzo pecmail (*All. N. 29*) alla Cancelleria del Tribunale Ordinario di Foggia -Sezione Espropriazioni Immobiliari-, al fine di porre a conoscenza l’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione quanto fosse emerso nel corso delle ispezioni peritali dell’11.05.2016 e 01.06.2016, rispetto a quanto riportato negli atti di cui al fascicolo d’ufficio relativamente all’immobile oggetto di esecuzione allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particella 240. Nel merito, circa quest’ultimo immobile indicato nei pignoramenti originario e di rettifica, trascritti rispettivamente in data 22.02.2013 e 03.09.2013, la categoria catastale non fosse A/3, bensì C/2 così come correttamente indicato nella visura catastale e così come rilevato nel corso delle ispezioni peritali.

1. QUATER. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI OGGETTO DI



ESECUZIONE

A seguito della lettura degli atti contenuti nel fascicolo d’ufficio, non sono presenti ulteriori pignoramenti oltre quello oggetto della presente procedura esecutiva, fatto salvo il pignoramento trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Foggia Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare- in data 22.02.2013, al Numero 4224 di Registro Generale ed al Numero 3148 di Registro Particolare e il pignoramento di rettifica trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Foggia Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare- in data 03.09.2013, al Numero 18178 di Registro Generale ed al Numero 13862 di Registro Particolare.

1. QUINQUES. VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE, SE CONIUGATO, EVIDENZIANDO LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI CONVENZIONI PATRIMONIALI

In sede di ispezione peritale dell’11.05.2016 faceva richiesta all’esecutato dell’estratto dell’atto di matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) (All. N. 31), il quale era recapitato a mezzo raccomandata a.r. in data 08.06.2016. Dallo stesso certificato emesso dall’Ufficio dello Stato Civile del Municipio della () si evince che il sig. nato il a (FG) e la sig.ra nata il a () contraevano matrimonio il 14.10.2000, Atto n. 139, Parte 2, Serie A, Ufficio 69099, Anno 2000 Comune di (), come risulta dai Registri dello Stato Civile del Municipio di (). Nelle annotazioni marginali dello stesso certificato è riportato che *“Gli sposi sopra generalizzati hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali ai sensi dell. art. 162, secondo comma, del Codice Civile. Vasto 17.10.2000”*.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CON



L’INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA, UBICAZIONE, ACCESSI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI

I beni immobili eseguiti, quale **magazzino e locali deposito con corte annessa** in quota di 2/3 (*due/terzi*) di proprietà dell’esecutato è sito al piano terra (*Foto N. 05*) nel Comune di Orta Nova (FG) alla località “Torre Giordano”, con accesso dalla strada vicinale delle Quote, ed allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune (FG) al Foglio 41 Particella 240, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 64 mq, Superficie Catastale Totale 122 mq, Rendita € 132,21 (*Euro centotrentadue/21*), i **terreni agrari** in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutato (*Foto N. 06*) sono siti alla località “Torre Giordano” del Comune di Orta Nova (FG) con accesso dalla strada vicinale delle Quote, allibrati in N.C.T. dello stesso comune al Foglio 41 Particella 86 Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie ha 0.38.09, Reddito Dominicale € 17,70 e Reddito Agrario € 10,82 e Particella 88 Porz. AA Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie ha 0.09.97, Reddito Dominicale € 4,63 e Reddito Agrario € 3,09 e Porz. AB Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie ha 1.49.96, Reddito Dominicale € 69,70 e Reddito Agrario € 42,60, il **fabbricato rurale O.N.C. N. 493 con annesso terreno circostante** in quota di 5/26 (*cinque/ventiseiesimi*) di piena proprietà dell’esecutato (*Foto N. 07, 08*) è sito alla località “Cervaro–Sepalone” del Comune di Foggia, con accesso dalla S.P. “Cervaro-Sepalone”, allibrato in N.C.T. dello stesso comune al Foglio 195 Particella 181, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 0.39.60. Circa le coerenze il **magazzino e locale deposito con corte annessa** al Foglio 41 Particella 240 confina a nord con strada vicinale delle Quote, a ovest e ad est con terreno agrario di cui alla Particella 88 al Foglio 41 in quota di proprietà dell’esecutato; il **terreno agrario** di cui alla Particella 86 al Foglio 41 confina a nord con strada vicinale delle Quote, a sud con terreno di cui alla Particella 168 al Foglio 41 di proprietà del sig. _____, a est con terreno di cui alla Particella



88 al Foglio 41 di proprietà dell’esecutato, il **terreno agrario** di cui alla Particella 88 al Foglio 41 confina a nord con strada vicinale delle Quote, a sud con terreno di cui alla Particella 166 al Foglio 41 di proprietà del sig. _____, a ovest con terreno di cui alla Particella 86 al Foglio 41 di proprietà dell’esecutato, il **fabbricato rurale O.N.C. N. 493 con annesso terreno circostante** di cui al Foglio 195 Particella 181 confina a sud con terreno di cui alla Particella 182 al Foglio 195 di proprietà dei sig. rri Leone Carmela, Marchese Agata e Marchese Michele, a est con S.P. “Cervaro–Sepalone”, a ovest con terreno di cui alla Particella 47 al Foglio 195 di proprietà del sig. Pedone Giuseppe.

2. BIS. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL MAGAZZINO E LOCALE DEPOSITO CON CORTE ANNESSA, TERRENI AGRARI SITI NEL COMUNE DI ORTA NOVA (FG) ALLA LOCALITA’ “TORRE GIORDANO” E FABBRICATO RURALE O.N.C. N. 493 CON TERRENO CIRCOSTANTE SITO NEL COMUNE DI FOGGIA ALLA LOCALITA’ “CERVARO-SEPALONE” OGGETTO DI PIGNORAMENTO, MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DELLE ORTOFOTO O DELLE FOTO SATELLITARI O STRALCIO DI FOTO SATELLITARI OD ORTOFOTO

A seguito di consultazione cartografica a mezzo del Portale Telematico della Provincia di Foggia - Settore Assetto del Territorio della Provincia di Foggia – Catasto Ortofoto -, al fine di rilevare le ortofoto inerenti gli immobili oggetto di esecuzione per l’esatta individuazione degli stessi (*All. N. 35*), sono state acquisite le ortofoto sovrapposte alle mappe catastali inerenti gli immobili oggetto di esecuzione, al fine dell’esatta individuazione degli stessi. In ottemperanza al presente quesito, la presente relata è corredata di estratti di mappa relativamente ai beni immobili oggetto di esecuzione, quali **magazzino e locale deposito con corte annessa** sito al piano terra (*Foto N. 05*) nel



Comune di Orta Nova (FG) alla località “Torre Giordano” allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune (FG) al Foglio 41 Particella 240, Zona Censuaria 1, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 64 mq, Superficie Catastale Totale 122 mq, Rendita € 132,21 (*Euro centotrentadue/21*), **terreni agrari** (*Foto N. 06*) sito alla località “Torre Giordano” del Comune di Orta Nova (FG) allibrati nel N.C.T dello stesso comune al Foglio 41 Particella 86 Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie ha 0.38.09, Reddito Dominicale € 17,70 e Reddito Agrario € 10,82 e Particella 88 Porz. AA Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie ha 0.09.97, Reddito Dominicale € 4,63 e Reddito Agrario € 3,09 e Porz. AB Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie ha 1.49.96, Reddito Dominicale € 69,70 e Reddito Agrario € 42,60, **fabbricato rurale O.N.C. N. 493 con annesso terreno circostante** (*Foto N. 07, 08*), sito alla località “Cervaro–Sepalone” del Comune di Foggia, allibrato in N.C.T. dello stesso comune al Foglio 195 Particella 181, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 0.39.60.

3.ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI, MEDIANTE ALLEGAZIONE DI PLANIMETRIE CATASTALI PER GLI IMMOBILI URBANI, DELLE PLANIMETRIE RISULTANTI DAL SOPRALLUOGO E DI RIPRODUZIONI FOTOGRAFICHE DEGLI STESSI

Il **magazzino e locale deposito con corte annessa** oggetto di esecuzione allibrato in N.C.E.U del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particella 240 insiste alla località “Torre Giordano”. Dista dall’urbano dello stesso comune 4,5 km circa, al quale si accede a partire dallo stesso urbano percorrendo la S.P. N. 101 per km 3,5 circa, proseguendo sulla destra in un tratturo interpodereale, il quale percorso per km 0,800 circa consente di giungere alla strada vicinale delle Quote, quest’ultima percorsa per mt 150 circa consente di giungere all’immobile prospiciente alla stessa strada, dalla quale si accede alla corte annessa dopo avere superato una stanga in ferro. La viabilità della



ridetta strada comunale è adeguata ed il comprensorio in cui insiste l’immobile oggetto di esecuzione è vocato alla coltivazione di cereali, colture ortive ed arboree, quali vite ed ulivo. In merito alle caratteristiche costruttive e materiali edilizi utilizzati, l’immobile dispone di strutture verticali (*struttura*) in tufo e pietra crosta dello spessore di mt 0,80 circa in condizioni mediocri, con copertura a volta (*struttura*) in pietra crosta sulla quale insiste un manto di tegole in coppi ordito a doppia falda apparsa in condizioni mediocri (*Foto N. 05*). L’immobile rispetto alla planimetria catastale dispone sulla muratura perimetrale ad ovest di una sola finestra, mentre la seconda finestra e l’ingresso sono murati. Sulla muratura perimetrale ad est dispone di due finestre e l’ingresso è risultato murato, così come murato è risultato l’ingresso posto a nord, mentre quello a sud è provvisto di un infisso fatiscente (*Foto N. 05*). Le finestre sono protette da grate in ferro a forma di raggiera. Circa le finiture l’immobile non dispone di pavimentazione, di impianto idrico, di impianto fognante, di impianti di illuminazione e di riscaldamento, dispone di impianto elettrico non a norma. Circa le finiture interne le pareti sono intonacate e tinteggiate a calce ed il vano presenta evidenti fenomeni di muffe sulle pareti e soffitto, a seguito di infiltrazioni derivanti dal solaio. L’immobile altresì privo di infissi interni ed esterni è apparso in condizioni statiche mediocri. L’altezza interna sottotegolo è di 4,75 mt, mentre l’altezza sottotrave è di 3,70 mt (*Foto N.05*). L’immobile oggetto di esecuzione servito da elettrodotto posto lungo la strada vicinale delle Quote, composto da ampio vano sito al piano terra privo di servizio igienico, è della consistenza di 64 mq circa, mentre la superficie catastale pari alla superficie lorda è di 122,00 mq circa (*superficie netta di 92,00 mq circa*), pertanto la superficie commerciale è di 122,00 mq circa determinata applicando il coefficiente correttivo, dove per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, ovvero l’ingombro complessivo dell’immobile. La corte annessa graffata al fabbricato di cui in precedenza (*il termine*



catastale graffato indica che l’area del sito in cui insiste il fabbricato è compresa nell’area dell’intera particella) della superficie di ha 0.01.76 circa, posta ad ovest di quest’ultimo manufatto, in sede di ispezione peritale è risultata inerbita (Foto N.05) e confusa con la superficie della Particella 88 al Foglio 41 oggetto di esecuzione per mancanza di termini lapidei. Al suo interno è stato rinvenuto un pozzo artesiano non assentito, il quale a detta dell’esecutato è della profondità di mt 60,00 circa, apparso non incamiciato in sede di ispezione peritale.

<u>Destinazione</u>	<u>Sup.Lorda</u> <u>mq</u>	<u>Sup.Netta</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Comm.</u> <u>mq</u>	<u>Esp.</u>	<u>Condizioni</u>
Magazzino e Locale Deposito	122,00		1,00	122,00	Nord - Sud	Mediocri
Corte annessa al magazzino		176,00			Nord - Sud	Sufficienti

122,00 176,00 122,00

I **terreni agrari** oggetto di esecuzione siti alla località “Torre Giordano” del Comune di Orta Nova (FG) sono allibrati nel N.C.T dello stesso comune al Foglio 41 Particella 86 della superficie di ha 0.38.09 di qualità uliveto, Particella 88 Porz. AA della superficie di ha 0.09.97 di qualità seminativo e Particella 88 Porz. AB della superficie di ha 1.49.96 di qualità uliveto (Foto N.06). Distanza dall’urbano dello stesso comune 4,5 km circa, ai quali si accede a partire dallo stesso urbano, percorrendo la S.P. N. 101 per km 3,5 circa, proseguendo sulla destra in un tratturo interpodereale il quale percorso per km 0,800 circa consente di giungere alla strada vicinale delle Quote, la quale percorsa per mt 150 circa consente di giungere agli immobili in parte prospicienti alla stessa strada. La viabilità della ridetta strada comunale è adeguata ed il comprensorio in cui insistono i terreni agrari oggetto di esecuzione è vocato alla coltivazione di cereali, colture ortive ed arboree, quali vite ed ulivo. La superficie catastale di entrambe le particelle è di ha 1.98.02 pari alla superficie agricola utile (SAU). In particolare, quanto ad ha 0.58.00



circa è risultata investita a uliveto considerato irriguo in virtù della presenza del pozzo non assentito insistente nella corte di cui alla Particella 240 al Foglio 41, le cui piante in numero di centonove (109) circa sono apparse dell’età apparente di anni novanta (90) circa della varietà da olio “Coratina”, allevate a vaso barese, prive di impianto irriguo, in condizioni vegeto-produttive e fitosanitarie adeguate, non disposte ad un sesto d’impianto pertinente; quanto alla superficie di ha 0.02.00 è risultata investita a mandorleto considerato irriguo in virtù della presenza del pozzo di cui in precedenza, le cui piante in numero di diciotto (18) circa sono apparse dell’età apparente variabile da quattro (4) anni a sessanta (60) anni circa della varietà “Tuono”, allevate a vaso, prive di impianto irriguo, in condizioni vegeto-produttive e fitosanitarie adeguate, non disposte ad un sesto d’impianto pertinente (Foto N. 06). La restante superficie di ha 1.38.02 circa risultata investita a maggese al momento delle ispezioni peritali, è considerata di qualità seminativo irriguo in virtù della presenza del pozzo di cui in precedenza (Foto N. 06). I terreni agrari apparsi ben strutturati, permeabili, di buona fertilità a tessitura prevalentemente di medio impasto, non serviti da pubblica irrigazione del Consorzio di Bonifica, constano di due appezzamenti a giacitura piana (Foto N. 06) di forma rettangolare irregolare, identificabili dalle colture in atto in quanto privi nell’intero contorno di termini lapidei infissi in modo stabile.

Terreni Agrari Foglio 41 Particelle	Sup. Cat./ha	Qualità e Classe Catastale	Superficie Attuale	Qualità Coltura Attuale
86	0.38.09	Uliveto 2^	0.38.09	Uliveto irriguo
88 Porz. AA	0.09.97	Seminativo 2^	0.09.97	Maggese (Seminativo irriguo)



88 Porz. AB	1.49.96	Uliveto 2^	0.21.91	Uliveto e Mandorleto irrigui
			1.28.05	Maggese (Seminativo irriguo)

1.98.02**1.98.02**

Il **fabbricato rurale O.N.C. N. 493 con annesso terreno circostante** oggetto di esecuzione (*Foto N. 07,08*) è sito alla località “Cervaro – Sepalone” del Comune di Foggia, allibrato in N.C.T. dello stesso comune al Foglio 195 Particella 181, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie ha 0.39.60. Dista dall’urbano dello stesso comune 10,0 km circa, al quale si accede percorrendo la S.P. “Cervaro-Sepalone” in direzione Ortona (FG) alla quale il terreno ospitante il fabbricato è prospiciente. La viabilità della ridetta strada comunale è adeguata ed il comprensorio in cui insiste l’immobile oggetto di esecuzione è vocato alla coltivazione di cereali, colture ortive ed arboree, quali vite ed ulivo. Il fabbricato insistente nella Particella 181 al Foglio 195, in planimetria graffato alla stessa particella (*il termine catastale graffato indica che l’area del sito in cui insiste il fabbricato è compresa nell’area dell’intera particella*), in sede di ispezione peritale è risultato diruto (*Foto N. 07,08*). L’immobile apparso realizzato con muratura in tufo da cm 40,00 circa, è risultato parzialmente provvisto delle murature perimetrali, in quanto la muratura perimetrale posta ad ovest è risultata interamente crollata, sprovvisto di rifiniture, mentre la copertura è totalmente crollata. Gli infissi esterni ed interni sono assenti, mentre la pavimentazione e gli impianti non sono stati rilevati in quanto il terreno ospitante il fabbricato è risultato inaccessibile perché recintato ed il cancello di ingresso munito di lucchetto. In sede di ispezione peritale l’esecutato riferiva di essere sprovvisto della chiave per l’apertura dello stesso lucchetto. Considerate le condizioni statiche, di vetustà e obsolescenza cui verte il fabbricato, quest’ultimo non è sottoponibile a ravvedimento operoso con sanzione ridotta dell’importo di € 129,00 (*Euro centoventinove/00*) per unità immobiliare, né sottoponibile da parte dell’Agenzia delle Entrate – Territorio-



a procedimento definito (*accatastamento effettuato dall’Ufficio con attribuzione di rendita presunta*). Circa il terreno ospitante il fabbricato, in sede di ispezione peritale è risultato investito a incolto produttivo ed interamente recintato. Detta recinzione è apparsa dell’altezza di mt 1,80 circa, realizzata con paletti in calcestruzzo e rete metallica a maglie esagonali, con cancello di ingresso realizzato in ferro a doppia anta battente chiuso con lucchetto.

Fabbricato Rurale O.N.C.N. 493 Foglio 195 Particella	Sup. Cat./ha	Qualità e Classe Catastale	Superficie Attuale	Qualità Coltura Attuale
181	0.39.60	Fabbricato Rurale	0.39.60	Fabbricato rurale decadente e obsoleto (diruto in parte), graffiato all’area della stessa particella. Pertanto il sedime viene considerato quale Incolto Produttivo

0.39.60

0.39.60

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL SECONDO LOTTO

4.1. Criterio di Stima

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore venale di un bene. La dottrina estimativa insegna, che alla determinazione del valore venale di un bene si può arrivare attraverso due diversi procedimenti estimativi, l’analitico (*stima analitica*) ed il sintetico (*stima sintetica*). Con la stima analitica si arriva alla determinazione del valore venale di un bene preso in considerazione (V) attraverso la minuziosa analisi dei redditi, delle spese e la successiva capitalizzazione della rendita così calcolata ad un saggio di capitalizzazione opportunamente scelto. Con la stima sintetica, viene invece emesso un giudizio estimativo secondo una valutazione soggettiva, che tiene conto naturalmente di tutti quei fattori estimativi che determinano il valore di un bene. Trattasi quest’ultima, di una valutazione prettamente comparativa, la quale viene compiuta, appunto, mediante



comparazione tra il bene oggetto di stima ed altri beni aventi caratteristiche simili, situati nella stessa zona, e che in date più o meno recenti siano stati oggetto di compravendita. Per gli immobili oggetto della presente relata, quali terreni agrari in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutato ed allibrati in N.C.T. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particelle 86 e 88, lo scrivente ha ritenuto opportuno seguire il procedimento di stima sintetica, che nella dottrina estimativa è inteso “*a vista o ad impressione*”. Circa il fabbricato rurale O.N.C. N. 493 con terreno circostante in quota di 5/26 (*cinque/ventiseiesimi*) di piena proprietà dell’esecutato allibrato in N.C.T. del Comune di Foggia al Foglio 195 Particella 181 della superficie di 0.39.60, il quale è risultato obsoleto e decadente (*parzialmente diruto*), al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore venale dello stesso, lo scrivente avrebbe dovuto fare riferimento ai “*costi di costruzione*”. Dovendo però eseguire opere di consolidamento e rifacimento pressoché totali al fine da renderlo fruibile, ha ritenuto opportuno non sottoporlo a stima e l’area occupata dallo stesso immobile, oltre alla superficie circostante sono state considerate di qualità incolto produttivo. Per l’immobile, quale magazzino e locale deposito con corte annessa in quota di 2/3 (*due/terzi*) di piena proprietà dell’esecutato, allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova al Foglio 41 Particella 240, considerato che per detto immobile la stima non può farsi in base al reddito lordo ritraibile dell’attività che vi si svolgerebbe, in quanto, così operando si attribuirebbe al solo fabbricato tutta l’utilità dell’attività agraria, per la determinazione del più probabile valore venale lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare l’aspetto economico “*dei costi correnti di ricostruzione*”, cioè la somma degli oneri necessari per ricostruire un corpo di fabbrica già esistente e di analoga struttura, avente le stesse determinate specifiche caratteristiche, tenendo ovviamente in debito conto dell’ubicazione, della destinazione d’uso, della tipologia edilizia, dell’epoca di costruzione, della consistenza, delle



caratteristiche inerenti le finiture, dello stato di vetustà, dello stato generale di manutenzione e di conservazione, oltre che dei criteri tecnici che influenzano la razionalità degli stessi. In sostanza, trattasi della somma che si spenderebbe al momento della stima per riprodurre o ricostruire un dato bene già esistente o considerato come già esistente a tale data. Dal momento che il bene deve presentare le medesime caratteristiche di quello preesistente, lo scrivente ha ritenuto opportuno deprezzare il costo di ricostruzione determinato, di una quota di abbattimento del 70%, tenuto conto dell’epoca di costruzione, dello stato di usura, del declino del reddito e obsolescenza dello stesso. Mentre per la corte annessa al magazzino e locale deposito, a conclusione di tutte le indagini e ricerche ha ritenuto equo e giusto attribuire l’importo di € 3,0/mq. Nella pratica estimativa i parametri che influiscono sulla determinazione del valore venale di un bene immobile, vengono indicati come condizioni intrinseche ed estrinseche, pertanto per i beni immobili descritti i parametri rilevati e presi in considerazione sono i seguenti: - la destinazione agricola, ossia l’uso a cui sono destinati i terreni agrari; - la località e l’ubicazione in cui insistono gli immobili; - la tipologia catastale degli immobili; - la giacitura, la fertilità, la disposizione e la disponibilità idrica dei terreni agrari; - la presenza di elettrodotto; - la prospicenza e l’orientamento dei terreni agrari, del magazzino e locale deposito con corte annessa e dell’area occupata dal fabbricato rurale e della superficie circostante, rispetto a strade e tratturi comodali; - la viabilità interna dei terreni agrari; - la qualità dei materiali costruttivi ed accessori del magazzino e locale deposito; - la conformazione, la disposizione generale e la vetustà del magazzino e locale deposito; - le caratteristiche della località in cui insistono gli immobili e quelle delle località limitrofe; - la vicinanza degli immobili ai centri urbani di Orta Nova (FG) e Foggia; - le dimensioni del magazzino e locale deposito e della corte annessa;- il regime giuridico degli immobili;-



l’importanza delle strade di accesso che portano agli immobili, oltre al loro collegamento con i principali centri urbani. Disponendo degli elementi acquisiti per le opportune determinazioni, lo scrivente ha proceduto alla stima degli immobili oggetto di espropriazione immobiliare, procedendo quindi alla determinazione del valore venale. Al fine di una obiettiva valutazione degli immobili, sono state esperite approfondite e meticolose indagini di mercato, attraverso le quali sono state raccolte tutte quelle notizie e dati necessari per la determinazione del più probabile valore di mercato attuale.

4.2. Fonti di informazione per i terreni agrari, per il magazzino e locale deposito con corte annessa e fabbricato rurale O.N.C. N. 493 con terreno circostante

Per quanto concerne il processo formativo sull’orientamento economico dei prezzi correnti nel Comune di Orta Nova (FG) relativamente agli immobili oggetto della presente relata quali terreni agrari, sono state esperite approfondite indagini sul mercato fondiario locale per terreni agrari aventi caratteristiche di produttività paragonabili a quelle offerte dai terreni agrari oggetto di stima, informazioni rilevate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova (FG) e le agenzie ed operatori del settore immobiliare insistenti nello stesso comune, oltre ad avere trovato notizie di avvenute compravendite, sia remote che recenti eseguite mediante atti notarili di immobili simili a quello oggetto della presente relata, rilevando altresì informazioni presso l’Agenzia del Territorio di Foggia, non potendo desumere le quotazioni degli immobili oggetto di esecuzione dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI), in quanto non ridate. Per quanto concerne il processo formativo sull’orientamento economico dei prezzi correnti nel Comune di Orta Nova (FG) relativamente all’immobile oggetto della presente relata quale magazzino e locale deposito con corte annessa, lo scrivente ha operato approfondite ricerche e indagini di mercato svolte nella zona in cui insiste il



cespite oggetto di esecuzione, oltre che rinvenire avvenute compravendite sia remote che recenti, eseguite mediante atti notarili, per immobili simili a quelli oggetto della presente relata. Inoltre ha proceduto alla determinazione del valore di ricostruzione rilevato, dei prezzi correnti di costruzione e delle tariffe dei prezzi del provveditorato O.O.P.P. della Puglia 2014, rilevando altresì notizie presso imprese edili. Per quanto concerne il processo formativo sull’orientamento economico dei prezzi correnti nel Comune di Foggia relativamente all’immobile oggetto della presente relata quale fabbricato rurale O.N.C. N. 493 apparso parzialmente diruto con annesso terreno circostante, pertanto il sedime è stato considerato incolto produttivo, sono state esperite approfondite indagini sul mercato fondiario locale per fondi rustici aventi caratteristiche di suscettività e produttività paragonabili a quelle offerte dal fondo rustico oggetto di stima, informazioni rilevate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Foggia e le agenzie ed operatori del settore immobiliare insistenti nello stesso comune, oltre ad avere trovato notizie di avvenute compravendite, sia remote che recenti eseguite mediante atti notarili di immobili simili a quello oggetto della presente relata, rilevando altresì informazioni presso l’Agenzia del Territorio di Foggia, non potendo desumere dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) le quotazioni degli immobili oggetto di esecuzione, in quanto non ridate.

4.3.Valutazione dei beni immobili esegutati

4.3.1 Valutazione dei terreni agrari

Tenuto conto delle condizioni di produttività potenziale dei terreni agrari oggetto di esecuzione (*Foto N.06*), del soprassuolo, della posizione e dei prezzi verificatisi in epoca recente per compravendita di terreni agrari simili a quelli oggetto di esecuzione, a conclusione di tutte le indagini e ricerche ha ritenuto equo attribuire per i terreni di ché trattasi in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutato, insistenti nel Comune di



Orta Nova (FG) alla località “ Torre Giordano”, per la maggiore superficie di qualità seminativi e per la minore superficie di qualità uliveto e mandorleto suscettibili di irrigazione in virtù della presenza di un pozzo artesiano presente nella corte facente parte della Particella 240 al Foglio 41, l’importo di € **24.000,00/ha** (*Euro ventiquattromila/00*) per i seminativi suscettibili di irrigazione e l’importo di € **26.000,00/ha** (*Euro ventiseimila/00*) per l’uliveto e mandorleto suscettibili di irrigazione. Pertanto:

Immobili Terreni Agrari Foglio 41 Particelle	Porz. e Sup./ha	Qualità e Classe Catastale	Attuale Qualità dei Terreni agrari e la loro suscettività ad essere irrigui	Valore Venale €/ha	Valore Venale Complessivo €	Valore Venale in quota di 1/1 (<i>uno/uno</i>) di piena proprietà dell’esecutato
86	0.38.09	Uliv. 2^	Uliveto Irriguo	26.000,00	9.903,40	9.903,40
88	Porz.AA 0.09.97	Sem. 2^	Seminativo Irr.	24.000,00	2.392,80	2.392,80
88	Porz.AB 1.49.96	Uliv 2^	Uliv. Mand. Irr. ha 0.21.91 Seminativo Irr. ha 1.28.05	26.000,00 24.000,00	5.696,60 30.732,00	5.696,60 30.732,00
	1.98.02				48.724,80	48.724,80

Il valore venale dei terreni agrari oggetto di esecuzione in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutato, considerato la suscettività degli stessi ad essere irrigui è dell’importo complessivo di € **48.724,80** (*diconsi Euro quarantottomilasettecentoventiquattro/80*).

4.3.2 Valutazione del magazzino e locale deposito con corte annessa

La superficie della corte pertinenziale dell’immobile allibrato alla Particella 240 al Foglio 41 (*Foto N.05*) è risultata in sede di ispezioni peritali inerbita, oltre che confusa con la superficie della Particella 88 al Foglio 41 oggetto di esecuzione a causa della mancanza di termini lapidei. Verosimilmente alla luce dei rilievi celerimetrici (*misurazione diretta*) effettuati, quest’ultima superficie è apparsa di 176,00 mq circa. La



determinazione del più probabile valore venale del magazzino e locale deposito allibrato al Foglio 41 Particella 240, ha fatto riferimento ai “*costi correnti di ricostruzione*” applicando una quota di abbattimento del 70% in rapporto allo stato di vetustà del bene preesistente (*criterio del costo deprezzato*), tenuto conto dell’epoca di costruzione, dei criteri tecnici che ne influenzano la razionalità, dello stato di manutenzione e conservazione, del declino del reddito e obsolescenza dello stesso. A seguito di indagini e ricerche lo scrivente ha accertato l’importo di **€ 250,00/mq** quale costo di costruzione unitario corrente per metro quadrato di superficie commerciale, per immobili simili a quello di ché trattasi. Per quanto attiene la superficie adibita alla corte annessa al magazzino e locale deposito di 176,00 mq circa, al netto della superficie occupata da quest’ultimo, a conclusione di tutte le indagini e ricerche ha ritenuto equo e giusto attribuire l’importo di **€ 3,0/mq**. Pertanto:

Immobile quale	Sup. mq	Param.	Valore a nuovo/potenziale €/mq	Coeff.	Coeff. di Vetustà	Costo Deprezzato €/mq	Totale €	Valore Venale per la quota di 2/3 (<i>due/terzi</i>) di piena proprietà dell’esecutato
Magazzino e locale deposito al Foglio 41 Particella								
240	122,00	Sup. Lorda	250,00	1,00	70%	75,00	9.150,00	6.100,00
Corte annessa	176,00	Sup. Netta	////////	////	////	3,00	528,00	352,00
							9.678,00	6.452,00

Il valore venale del magazzino e locale deposito con corte annessa oggetto di esecuzione, alla luce dello stato di vetustà, conservazione e manutenzione cui verte il primo immobile è dell’importo complessivo di **€ 9.678,00** (*diconsi Euro novemilaseicentosestantotto/00*). Considerato che i beni immobili eseguiti sono in quota di 2/3 (*due/terzi*) di proprietà dell’esecutato, il valore venale che ne consegue è dell’importo di **€ 6.452,00** (*diconsi Euro seimilaquattrocentocinquanta due/00*).

4.3.3 Valutazione del fabbricato rurale e del terreno circostante



Circa il fabbricato rurale O.N.C. N. 493 allibrato in N.C.T. del Comune di Foggia alla Particella 181 del Foglio 195 insistente alla località “Cervaro-Sepalone” (Foto N.07,08), al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore venale dello stesso, lo scrivente avrebbe dovuto fare riferimento ai “costi di costruzione“. Considerate le condizioni statiche, di vetustà e obsolescenza cui verte l’immobile, in quanto parzialmente diruto, a parere dello scrivente quest’ultimo non è sottoponibile a ravvedimento operoso con sanzione ridotta dell’importo di € 129,00 (Euro centoventinove/00) per unità immobiliare, né sottoponibile da parte dell’Agenzia delle Entrate – Territorio- a procedimento definito (accatastamento effettuato dall’Ufficio con attribuzione di rendita presunta), dovendo eseguire opere di consolidamento e rifacimento pressoché totali al fine da renderlo fruibile. Pertanto ha ritenuto non sottoporre a stima lo stesso fabbricato, considerando incolto produttivo la superficie totale. A conclusione di tutte le indagini e ricerche ha ritenuto equo attribuire per l’immobile di ché trattasi in quota di 5/26 (cinque/ventiseiesimi) di piena proprietà dell’esecutato per l’intera superficie di qualità incolto produttivo, l’importo di € 16.000,00/ha (Euro sedicimila/00). Pertanto:

Immobile Terreno Agrario Foglio 195 Particella	Porz. e Sup. /ha	Qualità e Classe Catastale	Qualità considerata del sedime	Valore Venale €/ha	Valore Venale complessivo €	Valore Venale in quota di 5/26 (cinque/ventisei esimi) di piena proprietà dell’esecutato
181	0.39.60	Fabb.Rur.	Incolto Produttivo	16.000,00	63.360,00	12.185,00
	0.39.60				63.360,00	12.185,00

Il valore venale dell’area occupata dal fabbricato parzialmente diruto e della restante superficie circostante in quota di 5/26 (cinque/ventiseiesimi) di piena proprietà dell’esecutato è dell’importo complessivo di € 12.185,00 (diconsi Euro



dodicimilacentottantacinque/00).

4.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Considerato che il pozzo insistente nella corte annessa al magazzino e locale deposito di cui alla Particella 240 del Foglio 41 non è assentito, così come riferito dall’esecutato nel corso delle ispezioni peritali, al fine della regolarizzazione dello stesso manufatto è possibile inoltrare presso l’Ufficio del Genio Civile di Foggia istanza di Condono Tombale ai sensi della L.R. N. 37/2014 entro e non oltre il 31.12.2016, previo pagamento per ciascuno pozzo di € 360,00 quale sanzione amministrativa, € 366,00 quali canoni irrigui dal 1999 al 2016 (€ 1,09/ha), € 25,82 per Tassa Regionale, € 16,00 per marca da bollo, € 400,00 per onorario e spese al netto dell’IVA e ritenuta d’acconto, per un importo di € 1.167,82 (*diconsi Euro millecentosessantasette/82*). Pertanto, le spese occorrenti per la regolarizzazione del pozzo di cui in precedenza ammontano a complessive € **1.167,82** (*diconsi Euro millecentosessantasette/82*).

5. VERIFICA IN CASO DI PIGNORAMENTO DI UN BENE INDIVISO DELLA COMODA SEPARABILITA’ IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL’ESECUTATO

Gli immobili oggetto di esecuzione caratterizzanti il secondo lotto sono stato pignorati per i diritti pari ai 2/3 (*due/terzi*) dell’intero sul magazzino e locale deposito con corte annessa sito nel Comune di Orta Nova (FG) allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 41 Particella 240, di cui il primo immobile della superficie di 122,00 mq circa, il secondo immobile della superficie di 176,00 mq circa (*Foto N.05*); per i diritti pari a 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutato relativamente ai terreni agrari siti nel Comune di Orta Nova (FG) allibrati in N.C.T. dello stesso comune al Foglio 41 Particella 86 della superficie di ha 0.38.09 e Particella 88 della superficie complessiva di ha 1.59.93 (*Foto N.06*); per i diritti pari a 5/26 (*cinque/ventiseiesimi*) dell’intero sul fabbricato rurale



O.N.C. N. 493 e terreno circostante sito nel Comune di Foggia riportato in N.C.T. dello stesso comune al Foglio 195 Particella 181 – F.R.- della superficie di ha 0.39.60 (*Foto N.07,08*). Considerate le caratteristiche distributive della unità immobiliare, quale magazzino e locale deposito con corte annessa allibrata in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particella 240, tenuto conto delle difficoltà a realizzare ingressi e impianti idrico-sanitari indipendenti, l’immobile non è frazionabile. Circa l’immobile, quale fabbricato rurale O.N.C. N. 493 allibrato in N.C.T. al Foglio 195 Particella 181 essendo risultato parzialmente diruto e obsoleto non è divisibile ed il terreno circostante non è comodamente frazionabile, mentre i terreni agrari allibrati in N.C.T. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particelle 86 e 88 sono frazionabili, previa individuazione delle singole particelle con apposizione di termini lapidei e distacco dell’area ospitante il magazzino e locale deposito con corte annessa allibrata al Foglio 41 Particella 240, in quanto quest’ultimo immobile è in quota di proprietà di 2/3 (*due/terzi*) dell’esecutato.

6. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL SECONDO LOTTO DA PORRE IN VENDITA, INDICANDO UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI, DATI CATASTALI E PREZZO BASE D’ASTA

Gli immobili eseguiti che vanno a caratterizzare il secondo lotto, sono i seguenti, **magazzino e locale deposito con corte annessa** (*Foto N. 05*) insistente nel Comune di Orta Nova (FG) alla località “Torre Giordano” in quota di 2/3 (*due/terzi*) di piena proprietà dell’esecutato allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune (FG) al Foglio 41 Particella 240, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 64 mq, Superficie Catastale Totale 122 mq, Rendita € 132,21 (*Euro centotrentadue/21*), **terreni agrari** (*Foto N. 06*) siti alla località “Torre Giordano” del Comune di Orta Nova (FG) in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutato allibrati in N.C.T dello stesso



comune al Foglio 41 Particella 86 Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie ha 0.38.09, Reddito Dominicale € 17,70 e Reddito Agrario € 10,82 e Particella 88 Porz. AA Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie ha 0.09.97, Reddito Dominicale € 4,63 e Reddito Agrario € 3,09 e Porz. AB Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie ha 1.49.96, Reddito Dominicale € 69,70 e Reddito Agrario € 42,60 e **fabbricato rurale O.N.C. N. 493 con annesso terreno circostante** (Foto N. 07, 08) sito alla località “Cervaro – Sepalone” del Comune di Foggia in quota di 5/26 (*cinque/ventiseiesimi*) di piena proprietà dell’esecutato, allibrato in N.C.T. dello stesso comune al Foglio 195 Particella 181, Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 0.39.60. Circa le coerenze, il **magazzino e locale deposito con corte annessa** al Foglio 41 Particella 240 confina a nord con strada vicinale delle Quote, a ovest e ad est con terreno agrario di cui alla Particella 88 al Foglio 41 in quota di proprietà dell’esecutato; il **terreno agrario** di cui alla Particella 86 al Foglio 41 confina a nord con strada vicinale delle Quote, a sud con terreno di cui alla Particella 168 al Foglio 41 di proprietà del sig. _____, a est con terreno di cui alla Particella 88 al Foglio 41 di proprietà dell’esecutato, il **terreno agrario** di cui alla Particella 88 al Foglio 41 confina a nord con strada vicinale delle Quote, a sud con terreno di cui alla Particella 166 al Foglio 41 di proprietà del sig. _____, a ovest con terreno di cui alla Particella 86 al Foglio 41 di proprietà dell’esecutato, il **fabbricato rurale O.N.C. N. 493 con annesso terreno circostante** di cui al Foglio 195 Particella 181 confina a sud con terreno di cui alla Particella 182 al Foglio 195 di proprietà dei sig. rri Leone Carmela, Marchese Agata e Marchese Michele, a est con S.P. “Cervaro– Sepalone”, a ovest con terreno di cui alla Particella 47 al Foglio 195 di proprietà del sig. Pedone Giuseppe. Circa la conformità urbanistico edilizia, l’immobile di cui alla Particella 240 al Foglio 41 sito nel Comune di Orta Nova (FG) e l’immobile di cui alla Particella 181 al Foglio 195 sito nel Comune di Foggia, essendo le edificazioni



antecedenti all’anno 1967, considerate anche le tipologie edilizie, tecniche costruttive ed i materiali edilizi utilizzati, pur essendo gli immobili privi di specifica licenza sono dal punto di vista edilizio assentiti, mentre i terreni agrari insistenti nel comune di Orta Nova (FG) allibrati al Foglio 41 Particelle 86 e 88, in base al vigente P.R.G. dello stesso comune hanno la destinazione urbanistica **Zona “E” area a prevalente destinazione Agricola o Gerbida** (All. N. 13). Tanto premesso, il valore venale degli immobili oggetto di esecuzione che caratterizzano il secondo lotto, nello stato di fatto in cui si trovano e in quota diverse di proprietà dell’esecutato, è dell’importo di € **67.361,80** (diconsi Euro *sessantasettemilatrecentosessantuno/80*). (Valore venale complessivo del secondo lotto dell’importo di 121.762,80 (diconsi Euro *centoventunomilasettecentosessantadue/80*)). Considerato che le spese occorrenti per assentire il pozzo di cui in precedenza ammontano ad € 1.167,82 (diconsi Euro *millecentosessantasette/82*), si ha che **il valore venale degli immobili oggetto di esecuzione che caratterizzano il secondo lotto al netto delle spese di cui in precedenza è dell’importo di € 66.193,98** (diconsi Euro *sessantaseimilacentonovantatre/98*).

7. STATO DI POSSESSO

A mezzo pecmail del 10.09.2015 inoltrava all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Territoriale di Cerignola (Ufficio del Registro) (All. N. 05) richiesta al fine di verificare lo stato di possesso dei beni immobili oggetto di esecuzione, quindi accertare l’esistenza di eventuali contratti di fitto gravanti sugli stessi. Il Capo Team dello stesso ufficio, in riferimento alla richiesta formulata, in base ai dati presenti nel Sistema Informativo dell’Anagrafe Tributaria, con riscontro dello 02.10.2015 attestava che nei confronti dell’esecutato non risultavano registrati contratti di locazione relativamente agli immobili allibrati in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particella 240 e in N.C.T. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particelle 86 e 88 (All. N. 14). A mezzo pecmail del 10.09.2015 inoltrava all’Agenzia delle



Entrate Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Territoriale di Foggia (*All. N. 04*)
richiesta al fine di verificare lo stato di possesso del bene immobile oggetto di
esecuzione allibrato in N.C.T. del Comune di Foggia al Foglio 195 Particella 181,
quindi accertare l’esistenza di eventuali contratti di fitto gravanti sullo stesso immobile.
La Coordinatrice Front Office dello stesso ufficio a seguito di interrogazione al Sistema
Informativo dell’Anagrafe Tributaria, in riferimento alla richiesta di cui in precedenza,
rilasciava attestazione avente Prot. N. 2015/88737 dello 08.10.2015 dalla quale si rileva
che a nome dall’esecutato sig. _____ nato a _____ (FG) il
_____, non sono esistenti contratti di locazione registrati presso lo stesso ufficio
relativamente all’immobile di cui in precedenza (*All. N. 15*).

8. FORMALITA’, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE

I beni immobili oggetto di esecuzione non sono gravati da formalità, vincoli ed oneri
giuridici.

9. FORMALITA’, VINCOLI OD ONERI GIURIDICI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL’ACQUIRENTE

Sulle proprietà immobiliari eseguite, quali **magazzino e locale deposito con corte
annessa** posto al piano terra in località “Torre Giordano” allibrato in N.C.E.U. del
Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particella 240, Zona Censuaria 2, Categoria
C/2, Classe 2, Consistenza 64 mq, Superficie Catastale 122,00 mq, Rendita Catastale €
132,21 (*Euro centotrentadue/21*), **terreni agrari** siti alla località “Torre Giordano” allibrati
in N.C.T. dello stesso comune al Foglio 41 Particella 86 Qualità Uliveto di Classe 2[^],
Superficie ha 0.38.09, Reddito Dominicale € 17,70 (*Euro diciassette/70*) Reddito Agrario €



10.82 (*Euro dieci/82*) e Particella 88 Porz. AA Qualità Seminativo di Classe 2[^], Superficie ha 0.09.97, Reddito Dominicale € 4,63 (*Euro quattro/63*) Reddito Agrario € 3,09 (*Euro tre/09*) e Porz. AB Qualità Uliveto di Classe 2[^], Superficie ha 1.49.96, Reddito Dominicale € 69,70 (*Euro sessantanove/70*) Reddito Agrario € 42,60 (*Euro quarantadue/60*), **fabbricato rurale con terreno circostante** sito nel Comune di Foggia ed allibrato in N.C.T. dello stesso comune al Foglio 195 Particella 181 Superficie ha 0.39.60 gravano,

9.1. ISCRIZIONI

- iscrizione di ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Pascucci Fabrizio dello 06.07.2011, Numero 13956 di Repertorio, iscritta in data 08.07.2011 presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare, al Numero 15776 del Registro Generale ed al Numero 3009 del Registro Particolare, per la somma di € 60.000,00 ed un totale di € 108.000,00, a favore della Banca Apulia S.P.A. con sede in San Severo (FG), C.F. 00148520711, per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà, e contro il sig.

nato a (FG) il per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà quale terzo datore di ipoteca, sugli immobili siti nel Comune di Orta Nova (FG) ed allibrati in N.C.T. dello stesso comune al Foglio 41 Particelle 86 di are 38.09 contrada “Torre Giordano” e Particella 88 di ha 1.59.93 contrada “Torre Giordano”;

- iscrizione di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia in data 15.06.2012, Numero 1005 di Repertorio, iscritta in data 27.07.2012 presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare al Numero 14822 del Registro Generale ed al Numero 1426 del Registro Particolare, per la somma di € 110.000,00 ed un totale di € 130.000,00, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena (SI), C.F. 00884060526, per la quota di 2/3 (*due/terzi*) di



piena proprietà sull’unità negoziale 2, quale fabbricato (*natura magazzini sotterranei, depositi di derrate*) sito nel Comune di Orta Nova (FG) allibrato al Foglio 41 Particella 240 e della quota di 1/1 (*uno/uno*) sull’unità negoziale 3, quali terreni agrari siti nel Comune di Orta Nova (FG) allibrati al Foglio 41 Particella 86 della consistenza di are 38.09 e Particella 88 della consistenza di ha 1.59.93, e della quota di 5/26 (*cinque/ventiseiesimi*) di proprietà dell’unità negoziale 4, quale fabbricato rurale sito nel Comune di Foggia allibrato al Foglio 195 Particella 181 della consistenza di are 39.60, contro il sig.

nato a (FG) il per la per la quota di 2/3 (*due/terzi*) di piena proprietà sull’unità negoziale 2, della quota di 1/1 (*uno/uno*) sull’unità negoziale 3 e della quota di 5/26 (*cinque/ventiseiesimi*) sulla quota di piena proprietà dell’unità negoziale 4.

9.2. PIGNORAMENTI

- In data 22.02.2013 era trascritto verbale di pignoramento immobiliare, emesso in data 11.01.2013 dal Tribunale di Foggia - Numero 90 di Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare al Numero 4224 del Registro Generale ed al Numero 3148 del Registro Particolare, relativamente all’immobile sito nel Comune di Orta Nova (FG) ed allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 41 Particella 240, Categoria A/3, via Imbriani, abitazione di tipo economico, agli immobili siti nel Comune di Orta Nova (FG) ed allibrati in N.C.T. dello stesso comune al Foglio 41 Particella 86 di are 38.09 e Particella 88 di ha 1.59.93, all’immobile quale fabbricato rurale sito in Orta Nova (FG) al Foglio 195 Particella 181 are 39.60, a favore della Banca Monte Paschi di Siena S.P.A., con sede in Siena (SI), C.F. 00884060526, per la quota di 2/3 (*due/terzi*) di piena proprietà sull’unità negoziale 2 quale abitazione di tipo economico, categoria A/3 sita alla via Imbriani del Comune di Orta Nova (FG) allibrata al Foglio 41 Particella 240,



per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di proprietà sull’unità negoziale 3, quali terreni agrari siti nel Comune di Orta Nova (FG) allibrati al Foglio 41 Particella 86 della consistenza di are 38.09 e Particella 88 della consistenza di ha 1.59.93, e per la quota di 5/26 (*cinque/ventiseiesimi*) di piena proprietà sull’unità negoziale 4, quale fabbricato rurale sito nel Comune di Orta Nova (FG) allibrato al Foglio 195 Particella 181 della consistenza di are 39.60, contro il sig. _____ nato a _____ (FG) il

per la quota di 2/3 (*due/terzi*) di piena proprietà sull’unità negoziale 2, per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di proprietà sull’unità negoziale 3 e per la quota di 5/26 (*cinque/ventiseiesimi*) di piena proprietà sull’unità negoziale 4;

- in data 03.09.2013 era trascritto verbale di pignoramento immobiliare, emesso in data 30.05.2013 dal Tribunale di Foggia - Numero 237 di Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare al Numero 18178 del Registro Generale ed al Numero 13862 del Registro Particolare, relativamente all’immobile sito nel Comune di Orta Nova (FG) ed allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 41 Particella 240, Categoria A/3, via Imbriani, abitazione di tipo economico facente parte dell’unità negoziale 2, agli immobili siti nel Comune di Orta Nova (FG) ed allibrati in N.C.T. dello stesso comune al Foglio 41 Particella 86 are 38.09 e Particella 88 ha 1.59.93 facente parte dell’unità negoziale 3, ed al fabbricato rurale sito nel Comune di Foggia allibrato al Foglio 195 Particella 181 di are 39.60 facente parte dell’unità negoziale 4, a favore della Banca Monte Paschi di Siena S.P.A., con sede in Siena (SI), C.F. 00884060526, per la quota di 2/3 (*due/terzi*) di piena proprietà sull’unità negoziale 2, per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di proprietà sull’unità negoziale 3 e per la quota di 5/26 (*cinque/ventiseiesimi*) di piena proprietà sull’unità negoziale 4, contro il sig. _____ nato a _____

(FG) il _____ per la quota di 2/3 (*due/terzi*) di piena proprietà sull’unità



negoziale 2, per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di proprietà sull’unità negoziale 3 e per la quota di 5/26 (*cinque/ventiseiesimi*) di piena proprietà sull’unità negoziale 4.

10. VERIFICA DELLA REGOLARITA’ EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

10.1. Conformità urbanistico edilizia

A mezzo pecmail del 10.09.2015 inviata all’Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova (FG) (*All. N. 01*) circa il rilascio dei titoli abilitativi edilizi inerenti l’immobile distinto in N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 41 Particella 240 oggetto di esecuzione, dalle indagini effettuate presso lo stesso ufficio non sono stati reperiti titoli abilitativi edilizi. Pertanto, a seguito di valutazione dichiarata da parte dei responsabili dello stesso Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova (FG), l’edificazione dell’immobile di cui in precedenza è antecedente al 1967, considerata anche la tipologia edilizia, tecnica costruttiva e materiali edilizi utilizzati. Pertanto pur essendo l’immobile privo di specifica licenza è dal punto di vista edilizio assentito. A mezzo pecmail del 10.09.2015 inviata all’Ufficio Tecnico del Comune di Foggia (*All. N. 03*) richiedeva i titoli abilitativi edilizi inerenti il fabbricato edificato nello stesso comune, distinto in N.C.T. al Foglio 195 Particella 181 oggetto di esecuzione. Dalle indagini effettuate presso lo stesso ufficio non sono stati reperiti titoli abilitativi edilizi. Pertanto, a seguito di valutazione dichiarata da parte dei responsabili dello stesso Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, l’edificazione dell’immobile di cui in precedenza è antecedente al 1967, considerata anche la tipologia edilizia, tecnica costruttiva e materiali edilizi utilizzati. Inoltre, tenuto conto delle caratteristiche costruttive dell’immobile è possibile sostenere che non sono intervenuti lavori di modifica della volumetria, delle superfici, né manutenzione ordinaria e straordinaria in epoche recenti, susseguenti allo stesso anno 1967. Pertanto, pur essendo l’immobile privo di specifica licenza è dal punto di vista edilizio assentito.



A mezzo pecmail del 10.09.2015 inviata all’Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova (FG) (*All. N. 02*) circa il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica inerente gli immobili oggetto di esecuzione insistenti alla località “Torre Giordano” dello stesso comune ed allibrati in N.C.T. al Foglio 41 Particelle 86 e 88, l’Ufficio V Settore (*Urbanistica – Edilizia Privata- Agricoltura – S.U.A.P. –Ambiente – Ecologia – Energia e Tutela del Territorio*) del Comune di Orta Nova (FG), visto il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, revisione approvata a seguito della nota comunale prot. n. 35/768 del 13.12.2000; vista la Delibera di Giunta Regionale n. 1748 del 15.12.2000; vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 16.04.2012 riferita alla “Variante al P.R.G. per adeguamento dello strumento urbanistico generale al Piano Urbanistico Territoriale Paesaggistico – Art 5.06 delle NTA del PUTT/P e L.R. n. 56/80 – Esame osservazioni pervenute e controdeduzioni”; visti gli artt. 107 e 109 del Decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267; visto il Piano di Bacino per l’Assetto Idrogeologico (PAI) aggiornato alla seduta del 31.07.2009, n. 39 del registro delle deliberazioni e successive modificazioni; vista la Legge Regionale n. 37/1985 e successive modificazioni ed integrazioni – Istituzione del PRAE (Piano Regionale delle Attività Estrattive), a seguito della definitiva approvazione da parte della Giunta Regionale n. 580 del 15.05.2007; visto il R.D. del 30.12.1923 n. 3267 in materia di vincoli idrogeologici; vista la deliberazione n. 2022 del 29.10.2013 pubblicata sul BURP n. 108 dello 06.08.2013, con la quale la Giunta Regionale ha approvato una serie di modifiche e correzioni al “Titolo VIII Norme di Salvaguardia, Transitorie e Finali” delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e alla sezione 4.4.1 delle Linee Guida del PPTR adottato con DGR n. 1435 dello 02.08.2013; visto l’attestato di versamento dei diritti di segreteria pari ad € 30,00, rilasciava il Certificato di Destinazione Urbanistica Registro n. 119, Protocollo n. 16017 dello 23.09.2015 (*All. N. 13*) il quale certifica che i beni



immobili oggetto di esecuzione allibrati in N.C.T. dello stesso comune ed allibrati al Foglio 41 Particelle 86 e 88 secondo il vigente P.R.G. hanno la destinazione urbanistica **Zona “E” area a prevalente destinazione Agricola o Gerbida.**

10.2. Conformità Catastale

Dalle visura catastali rilevate (*All. N. 06*), l’immobile oggetto di esecuzione allibrato al Foglio 41 Particella 240 è accatastato in N.C.E.U del Comune di Orta Nova (FG), gli immobili oggetto di esecuzione allibrati al Foglio 41 Particelle 86 e 88 sono accatastati in N.C.T. del Comune di Orta Nova (FG), l’immobile oggetto di esecuzione allibrato al Foglio 195 Particella 181 è accatastato in N.C.T. del Comune di Foggia. Per gli stessi immobili state depositate planimetrie all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio- Servizi Catastali (*All. N. 06*). Inoltre nel corso delle ispezioni peritali dell’11.05.2016 e 01.06.2016 rilevava difformità circa la categoria catastale inerente l’immobile quale magazzino e locale deposito con corte annessa, il quale catastalmente è allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particella 240 con categoria catastale C/2, così come emerso anche nel corso delle stesse ispezioni peritali, mentre nella nota di trascrizione del pignoramento ed in quella di rettifica risulta in categoria catastale A/3. A mezzo pecmail dello 02.06.2016 inviava comunicazione alla Cancelleria della Sezione Espropriazioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Foggia, al fine di informare l’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione quanto emerso nel corso delle ispezioni peritali dell’11.05.2016 e 01.06.2016 relativamente all’immobile oggetto di esecuzione allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particella 240 in merito alla destinazione d’uso e la categoria catastale dello stesso, rispetto a quanto indicato nei pignoramenti originario e di rettifica trascritti rispettivamente in data 22.02.2013 e 03.09.2013 (*All. N. 29*). Inoltre, nel corso delle ispezioni peritali sono state rilevate le seguenti difformità, l’immobile allibrato al Foglio 41 Particella 240



rispetto alla planimetria catastale è apparso con la finestra posta sulla muratura perimetrale ad ovest non murata, mentre la seconda finestra e l’ingresso sono risultati murati, mentre sulla muratura perimetrale ad est è apparso con due finestre non murate, mentre l’ingresso è risultato murato, così come murato è risultato l’ingresso posto a nord, infine l’ingresso a sud è risultato provvisto di un infisso fatiscente. La superficie della corte pertinenziale, al cui interno è stato rinvenuto un pozzo non assentito, è apparsa confusa con la superficie della Particella 88 al Foglio 41, anche perché i terreni agrari sono risultati sprovvisti di termini lapidei che delimitassero le stesse particelle.

10.3. Verifica della realizzazione degli immobili nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione.

10.4. Descrizione, ove presenti, delle opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione

Nel corso delle ispezioni peritali all’interno della corte annessa al magazzino e locale deposito di cui al Foglio 41 Particella 240 è stato rinvenuto un pozzo non assentito, il quale potrà essere regolarizzato a mezzo istanza di Condono Tombale ai sensi della L.R. n. 37/2014 con scadenza al 31.12.2016 da inviare all’Ufficio della Regione Puglia - Ufficio Coordinamento Strutture Tecniche Provinciali BA/FG U.O. Acque Sotterranee-sito in Foggia.

10.5. 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

Gli immobili oggetto di esecuzione non sono stati edificati con edilizia convenzionata.

10.6. Pratiche edilizie per lavori di costruzione di casa abitazione: nessuna.



11. SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Gli immobili oggetto di esecuzione non sono soggetti alla redazione dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE)

SPECCHIO RIEPILOGATIVO***SECONDO LOTTO***

<u>Tipologia dei beni</u>	<u>Sommara Descrizione</u>	<u>Comune di Ubicazione</u>	<u>Contrada</u>	<u>Coerenze</u>
-Magazzino e locale deposito con corte pertinenziale.	Allibrato al Foglio 41 Particella 240. Composto da ampio vano al piano terra, in condizioni statiche e di conservazione mediocri, dista dall’urbano dello stesso comune 4,5 km circa e riceve accesso dalla strada vicinale delle Quote. L’immobile servito da elettrodotto consta di esposizione su due lati e verte in uno stato di conservazione mediocre (<i>Foto N. 05</i>). L’altezza interna sottotegolo è di 4,75 mt, mentre l’altezza sottotrave è di 3,70 mt (<i>Foto N.05</i>). Circa la corte pertinenziale della superficie di 176,00 mq circa, posta ad ovest del magazzino e locale deposito, in sede di ispezione peritale è risultata inerbita (<i>Foto N.05</i>) e confusa con la superficie della Particella 88 al Foglio 41 oggetto di esecuzione per mancanza di termini lapidei. Al suo interno è stato rinvenuto un pozzo artesiano non assentito, il quale a detta dell’esecutato è della profondità di mt 60,00 circa, non incamiciato.	Orta Nova (FG)	“Torre Giordano”	Circa le coerenze il magazzino e locali deposito con corte annessa confina a nord con strada vicinale delle Quote, a ovest e ad est con terreno agrario di cui alla Particella 88 al Foglio 41 in quota di proprietà dell’esecutato.



<p>-Terreni agrari</p>	<p>Allibrati al Foglio 41 Particelle 86 e 88. Distanza dall’urbano del Comune di Orta Nova (FG) 4,5 km circa e ricevono accesso dalla strada vicinale delle Quote. La superficie catastale delle Particelle 86 e 88 al Foglio 41 è di ha 1.98.02 pari alla superficie agricola utile (SAU). In sede di ispezione peritale i terreni sono risultati investiti ad uliveto della superficie di ha 0.58.00, le cui piante della varietà da olio “Coratina” sono allevate a vaso barese, quanto ad ha 0.02.00 investiti a mandorleto le cui piante della varietà “Tuono” sono allevate a vaso ed ha 1.38.02 investiti a maggesi (seminativo). Detti terreni sono irrigui in virtù dell’acqua attinta dal pozzo non assentito insistente nella corte pertinenziale di cui alla Particella 240 al Foglio 41. I terreni agrari sono risultati privi nell’intero contorno di termini lapidei.</p>	<p>Orta Nova (FG)</p>	<p>“Torre Giordano”</p>	<p>il terreno agrario di cui alla Particella 86 al Foglio 41 confina a nord con strada vicinale delle Quote, a sud con terreno di cui alla Particella 168 al Foglio 41 di proprietà del sig. _____, a est con terreno di cui alla Particella 88 al Foglio 41 di proprietà dell’esecutato, il terreno agrario di cui alla Particella 88 al Foglio 41 confina a nord con strada vicinale delle Quote, a sud con terreno di cui alla Particella 166 al Foglio 41 di proprietà del sig. _____, a ovest con terreno di cui alla Particella 86 al Foglio 41 di proprietà dell’esecutato.</p>
<p>-Fabbricato rurale con terreno circostante</p>	<p>Allibrato al Foglio 195 Particella 181. Dista dall’urbano del Comune di Foggia 10,0 km circa, al quale si accede percorrendo la S.P. “Cervaro-Sepalone” in direzione Ortona (FG) alla quale il terreno ospitante il fabbricato è prospiciente. Il fabbricato rurale allibrato in N.C.T.</p>	<p>Foggia</p>	<p>Cervaro-Sepalone</p>	<p>il fabbricato rurale O.N.C. N. 493 con annesso terreno circostante confina a sud con terreno di cui alla Particella 182 al Foglio 195 di proprietà dei sig.rrri Leone Carmela, Marchese Agata e Marchese Michele, a est con S.P. “Cervaro – Sepalone”, a ovest con terreno di cui alla Particella 47 al Foglio 195 di proprietà del sig. Pedone Giuseppe.</p>



	<p>dello stesso comune, il quale risulta in planimetria graffato alla stessa particella è della superficie catastale di ha 0.39.60. In sede di ispezione peritale è risultato diruto (<i>Foto N. 07,08</i>), in quanto la muratura perimetrale posta ad ovest è interamente crollata, sprovvisto di rifiniture e la copertura è totalmente crollata. Gli infissi esterni ed interni sono assenti, mentre la pavimentazione e gli impianti non sono stati rilevati in quanto l’area ospitante il fabbricato è risultata inaccessibile perché recintata e il cancello di ingresso munito di lucchetto. Considerate le condizioni statiche, di vetustà e obsolescenza cui verte il fabbricato, quest’ultimo non è sottoponibile a ravvedimento operoso con sanzione ridotta per unità immobiliare, né sottoponibile da parte dell’Agenzia delle Entrate – Territorio- a procedimento definito (<i>accatastamento effettuato dall’Ufficio con attribuzione di rendita presunta</i>). Circa il terreno ospitante il fabbricato in sede di ispezione peritale è risultato investito a magese ed interamente recintato con recinzione apparsa dell’altezza di mt 1,80 circa, realizzata con paletti in calcestruzzo e rete metallica a maglie esagonali, con cancello di</p>			
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--



	ingresso realizzato in ferro a doppia anta battente chiuso con lucchetto.			
--	---------------------------------------------------------------------------	--	--	--

<u>Tipologia dei beni</u>	<u>Superficie Commerciale, Dati catastali: Foglio Particella, Sub. N. Vani, N. Civico, Piano</u>	<u>Stato di Occupazione</u>	<u>Reg. Edilizio- Urbanistiche</u>
-Magazzino e locale deposito con corte pertinenziale.	- Sup. Commerciale magazzino 122,00 mq - Sup. della corte pertinenziale 176,00 mq. In quota di 2/3 (<i>due/terzi</i>) di proprietà dell’esecutato, allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particella 240, Zona Censuaria 2, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 64 mq, Superficie Catastale Totale 122 mq, Rendita € 132,21 (<i>Euro centotrentadue/21</i>).	In possesso dell’esecutato	Dalle indagini effettuate presso l’Ufficio Tecnico del comune di Orta Nova (FG) non sono stati reperiti titoli abilitativi edilizi. Pertanto, a seguito di valutazione dichiarata da parte dei responsabili dello stesso Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova (FG), l’edificazione dell’immobile di cui in precedenza è antecedente al 1967, considerata anche la tipologia edilizia, tecnica costruttiva e materiali edilizi utilizzati. Pertanto pur essendo l’immobile privo di specifica licenza è dal punto di vista edilizio assentito.
-Terreni agrari	Allibrati nel N.C.T del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particella 86 Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie ha 0.38.09, Reddito Dominicale € 17,70 e Reddito Agrario € 10,82 e Particella 88 Porz. AA Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie ha 0.09.97, Reddito Dominicale € 4,63 e Reddito Agrario € 3,09 e Porz. AB Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie ha 1.49.96, Reddito Dominicale € 69,70 e Reddito Agrario € 42,60.	In possesso dell’esecutato	In base al Certificato di Destinazione Urbanistica Protocollo n. 16017 dello 23.09.2015 (<i>All. N. 13</i>) rilasciato dall’Ufficio V Settore del Comune di Orta Nova (FG) i beni immobili hanno la destinazione urbanistica Zona “E” area a prevalente destinazione Agricola o Gerbida.
-Fabbricato rurale con terreno circostante	O.N.C. N. 493 allibrato in N.C.T. del Comune di Foggia al Foglio 195, Particella 181 Qualità Fabbricato Rurale, Superficie 0.39.60.	In possesso dell’esecutato	Dalle indagini effettuate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Foggia non sono stati reperiti titoli abilitativi edilizi. Pertanto, a seguito di valutazione dichiarata da parte dei responsabili dello stesso Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, l’edificazione dell’immobile di cui in precedenza è antecedente al 1967, considerata anche la tipologia edilizia, tecnica costruttiva e materiali edilizi utilizzati. Tenuto conto altresì conto delle caratteristiche costruttive dell’immobile, è possibile sostenere che non sono intervenuti lavori di modifica della volumetria, delle



			superfici, né manutenzione ordinaria e straordinaria in epoche recenti, susseguenti allo stesso anno 1967. Pertanto, pur essendo l’immobile privo di specifica licenza è dal punto di vista edilizio assentito.
--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<u>Tipologia dei beni</u>	<u>Attuale proprietario e titolo di provenienza del bene</u>	<u>Iscrizioni</u>	<u>Trascrizioni</u>
-Magazzino e locale deposito con corte pertinenziale.	Allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particella 240, in quota di 2/3 (<i>due/terzi</i>) di piena proprietà del sig. nato a (FG) il .	- iscrizione di ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo fondiario a rogito del Notaio Pascucci Fabrizio dello 06.07.2011, Numero 13956 di Repertorio, iscritta in data 08.07.2011 presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare, al Numero 15776 del Registro Generale ed al Numero 3009 del Registro Particolare, per la somma di € 60.000,00 ed un totale di € 108.000,00, a favore della Banca Apulia S.P.A. con sede in San Severo (FG), C.F. 00148520711, per la quota di 1/1 (<i>uno/uno</i>) di piena proprietà, e contro il sig. nato a (FG) il .	- In data 22.02.2013 era trascritto verbale di pignoramento immobiliare, emesso in data 11.01.2013 dal Tribunale di Foggia - Numero 90 di Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare al Numero 4224 del Registro Generale ed al Numero 3148 del Registro Particolare, relativamente all’immobile sito nel Comune di Orta Nova (FG) ed allibrato in N.C.E.U. dello steso comune al Foglio 41 Particella 240, Categoria A/3, via Imbriani, abitazione di tipo economico, agli immobili siti nel Comune di Orta Nova (FG) ed allibrati in N.C.T. dello stesso comune al Foglio 41 Particella 86 are 38.09 e Particella 88 ha 1.59.93, e fabbricato rurale sito in Orta Nova (FG) al Foglio 195 Particella 181 are 39.60, a favore della Banca Monte Paschi di Siena S.P.A., con sede in Siena (SI), C.F. 00884060526, per la quota di 2/3 (<i>due/terzi</i>) di piena proprietà sull’unità negoziale 2 quale abitazione di tipo economico, categoria A/3 sito alla via imbriani del Comune di Orta Nova (FG) allibrato al Foglio 41 Particella 240, per la quota di 1/1 (<i>uno/uno</i>) di proprietà sull’unità negoziale 3, quali terreni agrari siti nel Comune di Orta Nova (FG) allibrato al Foglio 41 Particella 86 della consistenza di are 38.09 e Particella 88 della consistenza di ha 1.59.93, e per la
-Terreni agrari	Allibrati nel N.C.T del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particelle 86 e 88 in quota di 1/1 (<i>uno/uno</i>) di piena proprietà del sig. nato a (FG) il .	(FG) il per la quota di 1/1 (<i>uno/uno</i>) di piena proprietà quale terzo datore di ipoteca, sugli immobili siti nel Comune di Orta Nova (FG) ed allibrati in N.C.T. dello stesso comune al Foglio 41 Particelle 86 di are 38.09 contrada “Torre Giordano” e Particella 88 di ha 1.59.93 contrada “Torre Giordano”;	
-Fabbricato rurale con terreno circostante	Allibrato in N.C.T. del Comune di Foggia al Foglio 195 Particella 181 in quota di 5/26 (<i>cinque/ventiseiesimi</i>) di piena proprietà del sig. nato a (FG) il , con atto amministrativo per causa di morte con certificato di denunciata successione testamentaria per morte del sig. nato a (FG) il , in data 24.06.2008, Denuncia n. 737, Volume 2009, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare - di	- iscrizione di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia in data 15.06.2012, Numero 1005 di Repertorio, iscritta in data 27.07.2012 presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare al Numero 14822 del Registro Generale ed al Numero 1426 del Registro Particolare, per la somma di € 110.000,00 ed un totale	



	<p>Foggia in data 11.08.2009, al Numero 29340 del Registro Generale e al Numero 13725 del Registro Particolare, i beni immobili allibrati nel Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particelle 86, 88 e 87 (<i>attuale 240</i>), e fabbricato rurale allibrato nel Comune di Foggia al Foglio 195 Particella 181, venivano trasferiti a favore al sig.</p> <p>nato a (FG) il per la quota di 1/1 (<i>uno/uno</i>) di piena proprietà sulle Particelle 86 e 88, per la quota di 2/3 (<i>due/terzi</i>) di piena proprietà sulla Particella 87 (<i>attuale 240</i>) e per la quota di 5/26 (<i>cinque/ventiseiesimi</i>) di piena proprietà sulla Particella 181.</p>	<p>di € 130.000,00, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena (SI), C.F. 00884060526, per la quota di 2/3 (<i>due/terzi</i>) di piena proprietà sull’unità negoziale 2, quale fabbricato (<i>natura magazzini sotterranei, depositi di derrate</i>) sito nel Comune di Orta Nova (FG) allibrato al Foglio 41 Particella 240 e della quota di 1/1 (<i>uno/uno</i>) sull’unità negoziale 3, quali terreni agrari dito nel Comune di Orta Nova (FG) allibrati al Foglio 41 Particella 86 della consistenza di are 38.09 e Particella 88 della consistenza di ha 1.59.93, e della quota di 5/26 (<i>cinque/ventiseiesimi</i>) sulla quota di piena proprietà dell’unità negoziale 4, quale fabbricato rurale sito nel Comune di Foggia allibrato al foglio 195 Particella 181 della consistenza di are 39.60, contro il sig.</p> <p>nato a (FG) il per la per la quota di 2/3 (<i>due/terzi</i>) di piena proprietà sull’unità negoziale 2, della quota di 1/1 (<i>uno/uno</i>) sull’unità negoziale 3 e della quota di 5/26 (<i>cinque/ventiseiesimi</i>) sulla quota di piena proprietà dell’unità negoziale 4.</p>	<p>quota di 5/26 (<i>cinque/ventiseiesimi</i>) di piena proprietà sull’unità negoziale 4, quale fabbricato rurale sito nel Comune di Orta Nova (FG) allibrato al foglio 195 Particella 181 della consistenza di are 39.60, contro il sig.</p> <p>nato a (FG) il per la quota di 2/3 (<i>due/terzi</i>) di piena proprietà sull’unità negoziale 2, per la quota di 1/1 (<i>uno/uno</i>) di proprietà sull’unità negoziale 3 e per la quota di 5/26 (<i>cinque/ventiseiesimi</i>) di piena proprietà sull’unità negoziale 4;</p> <p>- in data 03.09.2013 era trascritto verbale di pignoramento immobiliare, emesso in data 30.05.2013 dal Tribunale di Foggia - Numero 237 di Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare al Numero 18178 del Registro Generale ed al Numero 13862 del Registro Particolare, relativamente all’immobile sito nel Comune di Orta Nova (FG) ed allibrato in N.C.E.U. dello steso comune al Foglio 41 Particella 240, Categoria A/3, via Imbriani, abitazione di tipo economico facente parte dell’unità negoziale 2, agli immobili siti nel Comune di Orta Nova (FG) ed allibrati in N.C.T. dello stesso comune al Foglio 41, Particella 86 are 38.09 e Particella 88 ha 1.59.93 facente parte dell’unità negoziale 3, e al fabbricato rurale sito in Foggia allibrato al Foglio 195 Particella 181 di are 39.60 facente parte dell’unità negoziale 4, a favore della Banca Monte Paschi di Siena S.P.A., con sede in Siena (SI), C.F. 00884060526, per la quota di 2/3 (<i>due/terzi</i>) di piena proprietà sull’unità negoziale 2, per la quota di 1/1 (<i>uno/uno</i>) di proprietà sull’unità negoziale 3 e per la quota di 5/26 (<i>cinque/ventiseiesimi</i>) di piena proprietà sull’unità negoziale 4,</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



			<p>contro il sig. nato a (FG) il per la quota di 2/3 (<i>due/terzi</i>) di piena proprietà sull’unità negoziale 2, per la quota di 1/1 (<i>uno/uno</i>) di proprietà sull’unità negoziale 3 e per la quota di 5/26 (<i>cinque/ventiseiesimi</i>) di piena proprietà sull’unità negoziale 4.</p>
--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<u>Tipologia dei beni</u>	<u>Conformità Catastali</u>	<u>Abitabilità /Agibilità e</u>	<u>Valore del bene da porre a base d’asta, con precisazione del diritto e quota</u>
<p>-Magazzino e locale deposito con corte pertinenziale.</p>	<p>Dalle visura catastali rilevate l’immobile oggetto di esecuzione allibrato al Foglio 41 Particella 240 è accatastato in N.C.E.U del Comune di Orta Nova (FG). Nel corso delle ispezioni peritali rilevava difformità circa la categoria catastale inerente l’immobile, quale magazzino e locale deposito, il quale catastalmente è allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particella 240 con categoria catastale C/2, così come emerso anche nel corso delle stesse ispezioni peritali, mentre nella nota di trascrizione del pignoramento ed in quella di rettifica risulta in categoria catastale A/3. Inoltre, nel corso delle ispezioni peritali sono state rilevate le seguenti difformità, l’immobile al Foglio 41 Particella 240 rispetto alla planimetria catastale è apparso con la finestra posta sulla muratura perimetrale ad ovest non murata, mentre la seconda finestra e l’ingresso sono risultati murati, mentre sulla</p>	<p>Non presente alcun certificato di abitabilità o agibilità in quanto l’edificazione dell’immobile di cui in precedenza è antecedente al 1967, considerata anche la tipologia edilizia, tecnica costruttiva e materiali edilizi utilizzati. Pertanto pur essendo l’immobile privo di specifica licenza è dal punto di vista edilizio assentito.</p>	<p>Il valore venale degli immobili oggetto di esecuzione che caratterizzano il secondo lotto, nello stato di fatto in cui si trovano e in quote diverse di proprietà dell’esecutato, è dell’importo di € 67.361,80 (<i>Euro sessantasettemilatrecentosessantuno/80</i>). (<i>Valore venale complessivo del secondo lotto dell’importo di 121.762,80 (<i>Euro centoventunomilasettecentosessantadue/80</i>)</i>).</p> <p>Considerato che le spese occorrenti per assentire il pozzo di cui in precedenza ammontano ad € 1.167,82 (<i>Euro millecentosessantasette/82</i>), si ha che il valore venale degli immobili oggetto di esecuzione che caratterizzano il secondo lotto nello stato di fatto in cui si trovano e in quote diverse di proprietà dell’esecutato, al netto delle spese di cui in precedenza è dell’importo di € 66.193,98 (<i>Euro sessantaseimilacentonovantatre/98</i>).</p>



	<p>muratura perimetrale ad est è apparso con due finestre non murate, mentre l’ingresso è risultato murato, così come murato è risultato l’ingresso posto a nord, infine l’ingresso a sud è risultato provvisto di un infisso fatiscente. La superficie della corte pertinenziale, al cui interno è stato rinvenuto un pozzo non assentito, è apparsa confusa con la superficie della Particella 88 al Foglio 41, anche perché i terreni agrari sono risultati sprovvisti di termini lapidei che delimitassero le stesse particelle.</p>		
<p>-Terreni agrari</p>	<p>Dalle visura catastali rilevate gli immobili oggetto di esecuzione allibrati al Foglio 41 Particelle 86 e 88 sono accatastati in N.C.T. del Comune di Orta Nova (FG).</p>		
<p>-Fabbricato rurale con terreno circostante</p>	<p>Dalle visura catastali rilevate l’immobile oggetto di esecuzione allibrato al Foglio 195 Particella 181 è accatastato in N.C.T. del Comune di Foggia. Per gli stessi immobili state depositate planimetrie all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio-Servizi Catastali.</p>	<p>Non presente alcun certificato di abitabilità o agibilità in quanto l’edificazione dell’immobile è antecedente al 1967, considerata anche la tipologia edilizia, tecnica costruttiva e materiali edilizi utilizzati. Pertanto pur essendo l’immobile privo di specifica licenza è dal punto di vista edilizio assentito.</p>	



L’esperto con la presente relazione che si compone di numero 110 (*centodieci*) pagine dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, ritiene di aver assolto l’incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata telematicamente in Cancelleria.

Alla presente si allega:

- 1) Richiesta inviata a mezzo pecmail del 10.09.2015 all’Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova (FG) circa il rilascio dei titoli abilitativi inerenti gli immobili oggetto di esecuzione allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 23 Particella 2414 Subb. 14 e 15 ed al Foglio 41 Particella 240 (*All. N. 01*).
- 2) Richiesta inviata a mezzo pecmail del 10.09.2015 all’Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova (FG) circa il rilascio del certificato di destinazione urbanistica inerente gli immobili oggetto di esecuzione allibrati in N.C.T dello stesso comune al Foglio 41 Particelle 86 e 88 (*All. N. 02*).
- 3) Richiesta inviata a mezzo pecmail del 10.09.2015 all’Ufficio Tecnico del Comune di Foggia circa il rilascio dei titoli abilitativi inerente l’immobile oggetto di esecuzione allibrato in N.C.T. dello stesso comune al Foglio 195 Particella 181 (*All. N. 03*).
- 4) Richiesta atti inviata a mezzo pecmail del 10.09.2015 all’Agenzia delle Entrate di Foggia, al fine di verificare lo stato di possesso dell’immobile oggetto di esecuzione allibrato in N.C.T. dello stesso comune al Foglio 195 Particella 181 (*All. N. 04*).
- 5) Richiesta atti inviata a mezzo pecmail del 10.09.2015 all’Agenzia delle Entrate di Foggia, Ufficio delle Entrate di Cerignola (FG), al fine di verificare lo stato di possesso degli immobili oggetto di esecuzione allibrati in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 Particella 2414 Subb. 14 e 15 e al Foglio 41 Particella 240, in N.C.T. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 41 Particelle 86 e 88 (*All. N. 05*).
- 6) Visure catastali, planimetrie catastali, estratti di mappa catastale degli immobili esecutati rilasciati dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi Catastali- (*All. N. 06*).
- 7) Richiesta inviata a mezzo pecmail del 10.09.2015 all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di



Foggia- Territorio- Servizi Catastali- della planimetria telematica dell’appartamento oggetto di esecuzione allibrato nel Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 14 tramite il portale SISTER, in quanto la stessa planimetria non abbinata agli identificativi catastali precedentemente indicati (*All. N. 07*);

8) Aggiornamento ipotecario, dalla data di notifica del pignoramento alla data dell’aggiornamento, rilasciato dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare, al fine di verificare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità degli immobili eseguiti, ulteriormente aggiornato alla data del 30.05.2016 (*All. N. 08*);

9) Missiva inviata a mezzo pecmail del 21.09.2015 dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali- in risposta alla pecmail inviata dallo scrivente in data 10.09.2015, circa la richiesta della planimetria telematica tramite il portale SISTER dell’appartamento oggetto di esecuzione allibrato nel Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 14 (*All. N. 09*);

10) Missiva inviata a mezzo pecmail del 21.09.2015 all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali- (*All. N. 10*).

11) Comunicazione inviata a mezzo pecmail del 21.09.2015 dall’Ufficio Tecnico del Comune di Foggia in merito alla richiesta effettuata a mezzo pecmail del 10.09.2015 (*All. N. 03*) circa la richiesta dei titoli abilitativi edilizi inerenti il fabbricato oggetto di esecuzione edificato nello stesso comune ed allibrato in N.C.T. al Foglio 195 Particella 181 (*All. N. 11*).

12) Comunicazione inviata a mezzo pecmail del 24.09.2015 dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali- in merito alla richiesta della planimetria inerente l’immobile oggetto di esecuzione allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 14 (*All. N. 12*).

13) Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. N. 16017, Registro n. 119 del 23.09.2015 rilasciato dall’Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova (FG) inerente gli immobili allibrati in N.C.T. dello stesso comune al Foglio 41 Particelle 86 e 88 (*All. N. 13*).



14) Attestazione dello 02.10.2015 rilasciata dall’Agenzia delle Entrate di Foggia – Direzione Provinciale di Foggia –Ufficio Territoriale di Cerignola (FG), circa lo stato di possesso degli immobili oggetto di esecuzione (*All. N. 14*).

15) Attestazione dello 08.10.2015 rilasciata dall’Agenzia delle Entrate di Foggia – Direzione Provinciale di Foggia- Ufficio Territoriale di Foggia, circa lo stato di possesso degli immobili oggetto di esecuzione (*All. N. 15*).

16) Istanza inviata a mezzo pecmail del 10.11.2015 presso la Cancelleria della Sezione Espropriazioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Foggia, in ottemperanza al quesito n. 1 del verbale di comparizione dell’esperto (*All. N. 16*).

17) Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione in data 09.02.2016, in merito all’istanza inviata a deposito a mezzo pecmail in data 10.11.2015 presso la Cancelleria del Tribunale di Foggia –Sezioni Espropriazioni Immobiliari - (*All. N. 17*).

18) Trasmissione del provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione in data 09.02.2016, oltre all’istanza a firma dello scrivente dello 09.11.2015 inviata a mezzo pecmail in data 10.11.2015 presso la Cancelleria della -Sezione Espropriazioni Immobiliari- del Tribunale Ordinario di Foggia, all’avv. Franco Buonasorte difensore legale del creditore procedente a mezzo pecmail del 16.02.2016 (*All. N. 18*).

19) Trasmissione a mezzo pecmail del 24.02.2016 presso la Cancelleria del Tribunale di Foggia –Sezione Espropriazioni Immobiliari- del riscontro del 23.02.2016 al provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione in data 09.02.2016 (*All. N. 19*).

20) Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione in data 28.02.2016, in merito all’istanza depositata a mezzo pecmail in data 24.02.2016 presso la Cancelleria del Tribunale di Foggia – Sezioni Espropriazioni Immobiliari - (*All. N. 20*).

21) Trasmissione a mezzo pecmail dello 02.03.2016 alla Cancelleria del Tribunale di Foggia –Sezione Espropriazioni Immobiliari- del riscontro dello 01.03.2016 al provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig.



Giudice dell’esecuzione in data 28.02.2016 (*All. N. 21*).

22) Precisazioni richieste circa la documentazione ipocatastale in ordine alla provenienza dell’immobile oggetto di esecuzione, quale abitazione di tipo economico sita nel Comune di Orta Nova (FG) alla via Imbriani, allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al Foglio 41 Particella 240, individuata nell’unità negoziale 2 del pignoramento di rettifica, trascritto in data 03.09.2013 al Numero 18178 di Registro Generale e Numero 13862 di Registro Particolare, ricevute in data 12.03.2016 a mezzo pecmail dall’avv. Franco Buonasorte per conto del creditore procedente (*All. N. 22*).

23) Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione del 20.03.2016, ricevuto a mezzo pecmail in data 21.03.2016, relativamente al riscontro telematico dello 01.03.2016 prodotto dall’esperto e depositato a mezzo pecmail in data 02.03.2016 presso la Cancelleria del Tribunale di Foggia –Sezioni Espropriazioni Immobiliari - (*All. N. 23*).

24) Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione in sede di udienza dello 06.04.2016, ricevuto a mezzo pecmail dello 07.04.2016 dalla Cancelleria del Tribunale Ordinario di Foggia –Sezioni Espropriazioni Immobiliari -, in merito alla integrazione della documentazione da parte del creditore procedente ed invito all’ausiliario al completamento della stima (*All. N. 24*).

25) Missiva per convocazione inizio delle operazioni peritali, inviata al creditore procedente e debitore eseguito a mezzo raccomandata a.r. del 13.04.2016 operazioni numeri 223 e 224 (*All. N. 25*).

26) Richiesta di differimento della data di inizio delle operazioni di ispezione peritale da parte dell’esecutato fissate in data 27.04.2016 a mezzo raccomandata a.r. del 13.04.2016, effettuata dallo stesso telefonicamente prima e a mezzo mail del 26.04.2016 dopo (*All. N. 26*).

27) Verbali di ispezione peritale N. 01 dell’11.05.2016 e N. 02 dello 01.06.2016 (*All. N.27*).

28) Inserimento della planimetria mancante agli atti mediante la procedura DOCFA in data 27.05.2016 relativamente all’appartamento oggetto di esecuzione allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 14, con invio del modello D1 all’Agenzia delle Entrate, quale modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali accertamento della proprietà immobiliare



urbana (*All. N. 28*).

29) Istanza inviata a mezzo pecmail in data 02.06.2016 presso la Cancelleria del Tribunale Ordinario di Foggia – Sezione Espropriazioni Immobiliari-, in ottemperanza al quesito n. 1 del verbale di comparizione dell’esperto, tenuto conto di quanto emerso nel corso delle ispezioni peritali nelle date 11.05.2016 e 01.06.2016 (*All. N. 29*).

30) Documenti prodotti dall’esecutato nel corso delle ispezioni peritali dell’11.05.2016 e 01.06.2016, al fine dell’esatta individuazione dello stato di possesso dell’immobile oggetto di esecuzione (*All. N. 30*).

31) Estratto dell’atto di matrimonio dello 07.06.2016 emesso dall’Ufficio dello Stato Civile del Municipio della (), ricevuto dall’esecutato a mezzo raccomandata a.r. dello 08.06.2016 (*All. N. 31*).

32) Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’esecuzione del 13.06.2016, ricevuto a mezzo pecmail dello 13.06.2016 dalla Cancelleria del Tribunale di Foggia –Sezioni Espropriazioni Immobiliari-, in merito alla istanza inviata a mezzo pecmail alla Cancelleria del Tribunale Ordinario di Foggia –Sezioni Espropriazioni Immobiliari –in data 02.06.2016 (*All. N. 32*).

33) Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto in data 13.05.2016 e Annuncio Commerciale inerenti l’immobile oggetto di esecuzione, quale appartamento di tipo economico allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 14 facente parte di un fabbricato sito alla via Imbriani N. 19 (*All. N. 33*).

34) Attestato di Prestazione Energetica (APE) e Annuncio Commerciale inerenti l’appartamento di tipo economico oggetto di esecuzione di proprietà dell’esecutato, inviati in data 20.07.2016 alla pec: prestazioni.energetiche@pec.rupar.puglia.it, della Regione Puglia Servizio Energia, Reti e Infrastrutture Materiali per lo Sviluppo, con sede in C.so Sonnino n. 177 Bari (*All. N. 34*).

35) Ortofoto inerenti gli immobili oggetto di esecuzione, rilevate dal sito Portale Telematico della Provincia di Foggia - Settore Assetto del Territorio della Provincia di Foggia – Catasto Ortofoto -, con sovrapposizione della mappa catastale (*All. N. 35*).



36) Documentazione fotografica (*All. N. 36*).

37) Visura storica aggiornata del 30.05.2016 relativamente all’immobile, quale appartamento oggetto di esecuzione allibrato in N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 23 Particella 2414 Sub. 14, a seguito della registrazione della variazione catastale consistente nell’inserimento della planimetria mancante agli atti mediante la procedura DOCFA (*All. N. 37*).

38) Quotazioni Osservatorio Immobiliare della Tecnocasa Group, Edizione 2015, e Quotazioni immobili inerenti l’anno 2015 – Semestre 1 rilevati dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) (*All. N. 38*).

Cerignola, 07.10.2016

L’ESPERTO D’UFFICIO

(dott. Agr. Natale Colopi)

