

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



TRIBUNALE DI FOGGIA

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA: [REDACTED] **C/**
[REDACTED] **AL R.G.E. N°91/2022.**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



RELAZIONE



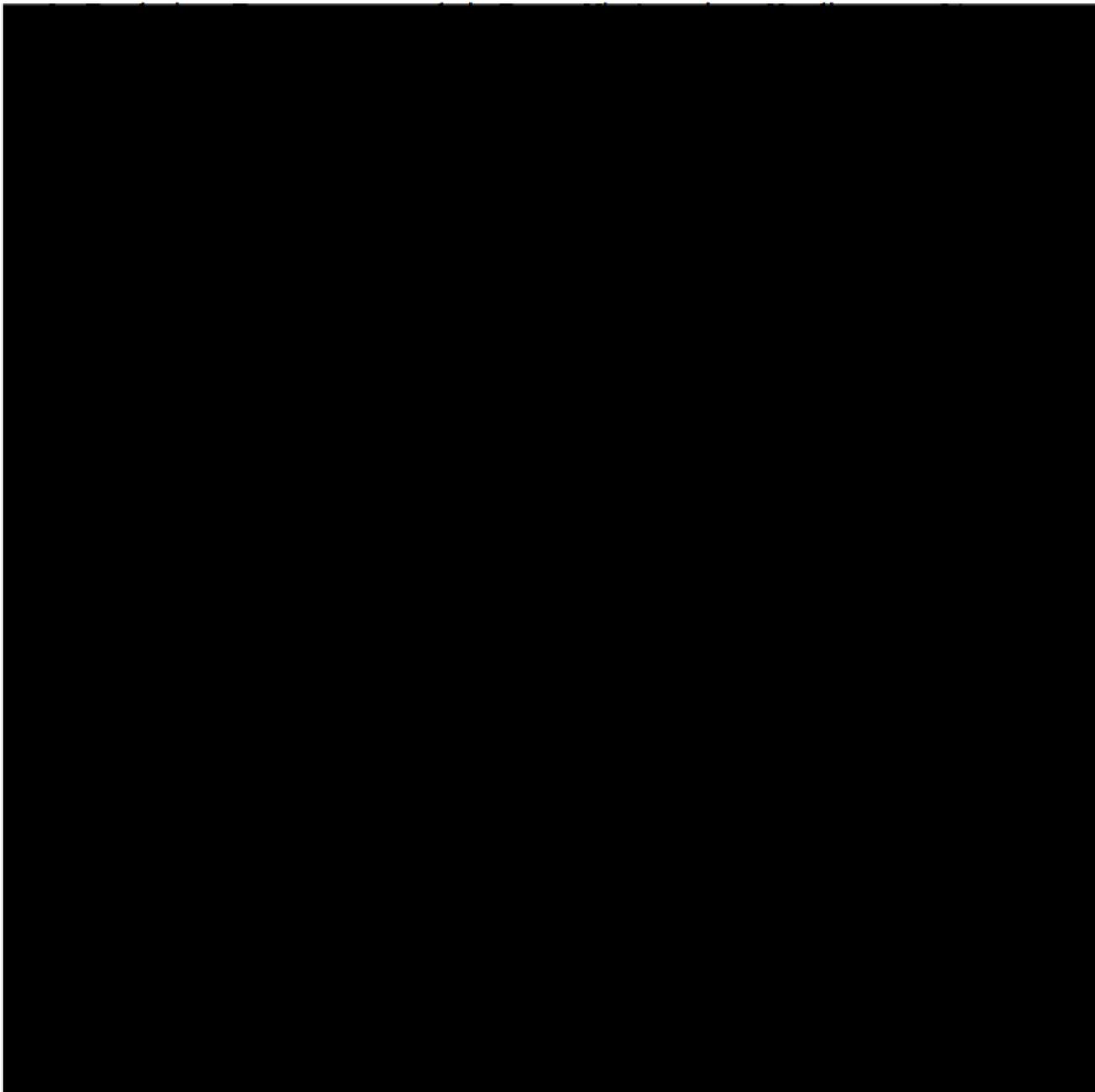
INDICE

1) Premessa.	pag. 1
2) Operazioni tecniche.	pag. 10
3) Metodo estimativo	pag.11
4) Legittimità urbanistica degli immobili pignorati	pag.16
5) Risposte ai quesiti	pag. 18



Ill.mo sig. Giudice Esecutore del Tribunale di Foggia, in relazione all'incarico conferitomi, relativo alla procedura immobiliare promossa da [REDACTED] al R.G.E. n° 127/2021/EI, rimetto la seguente relazione.

1) Premessa

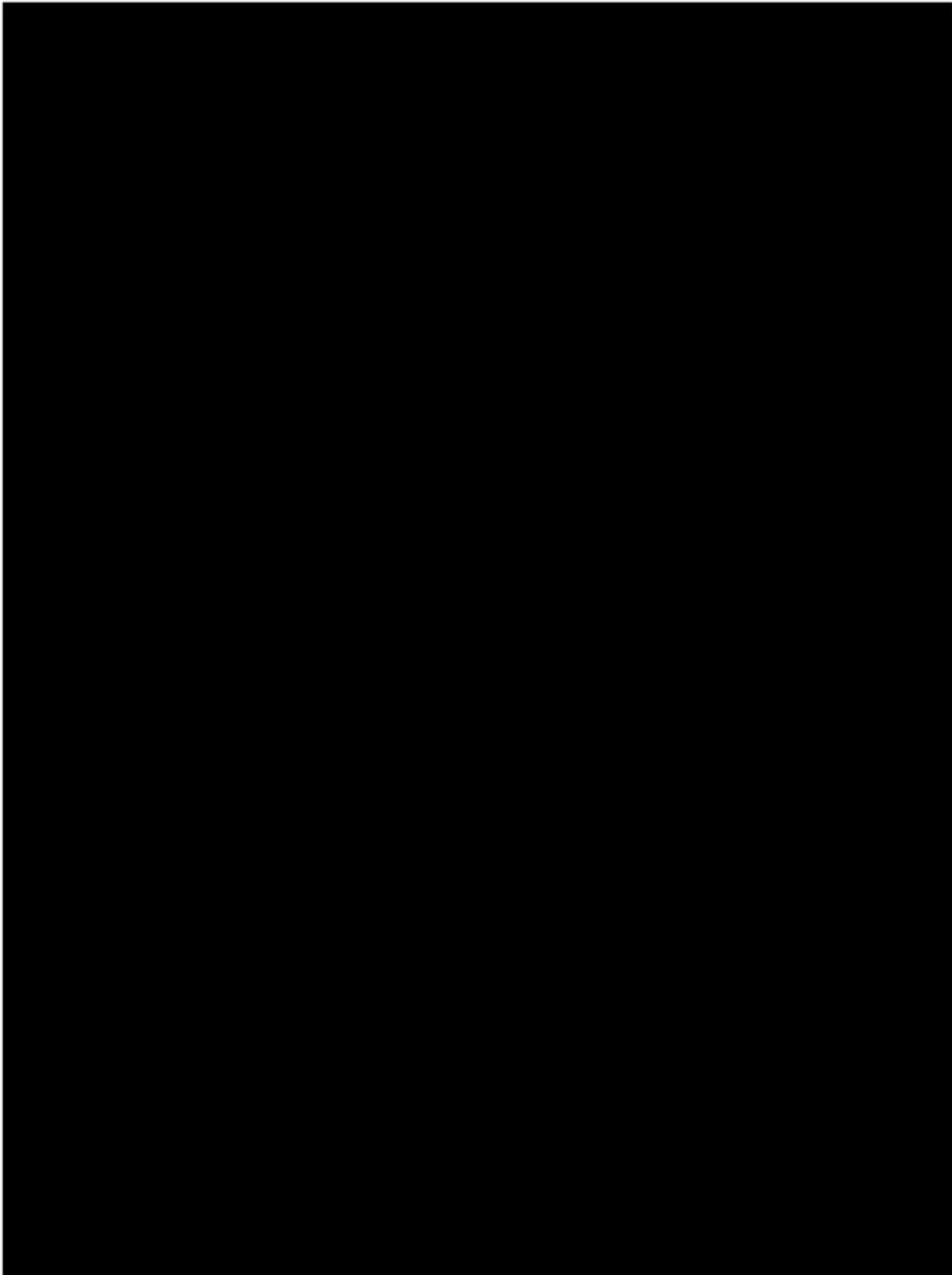


Pag.1



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



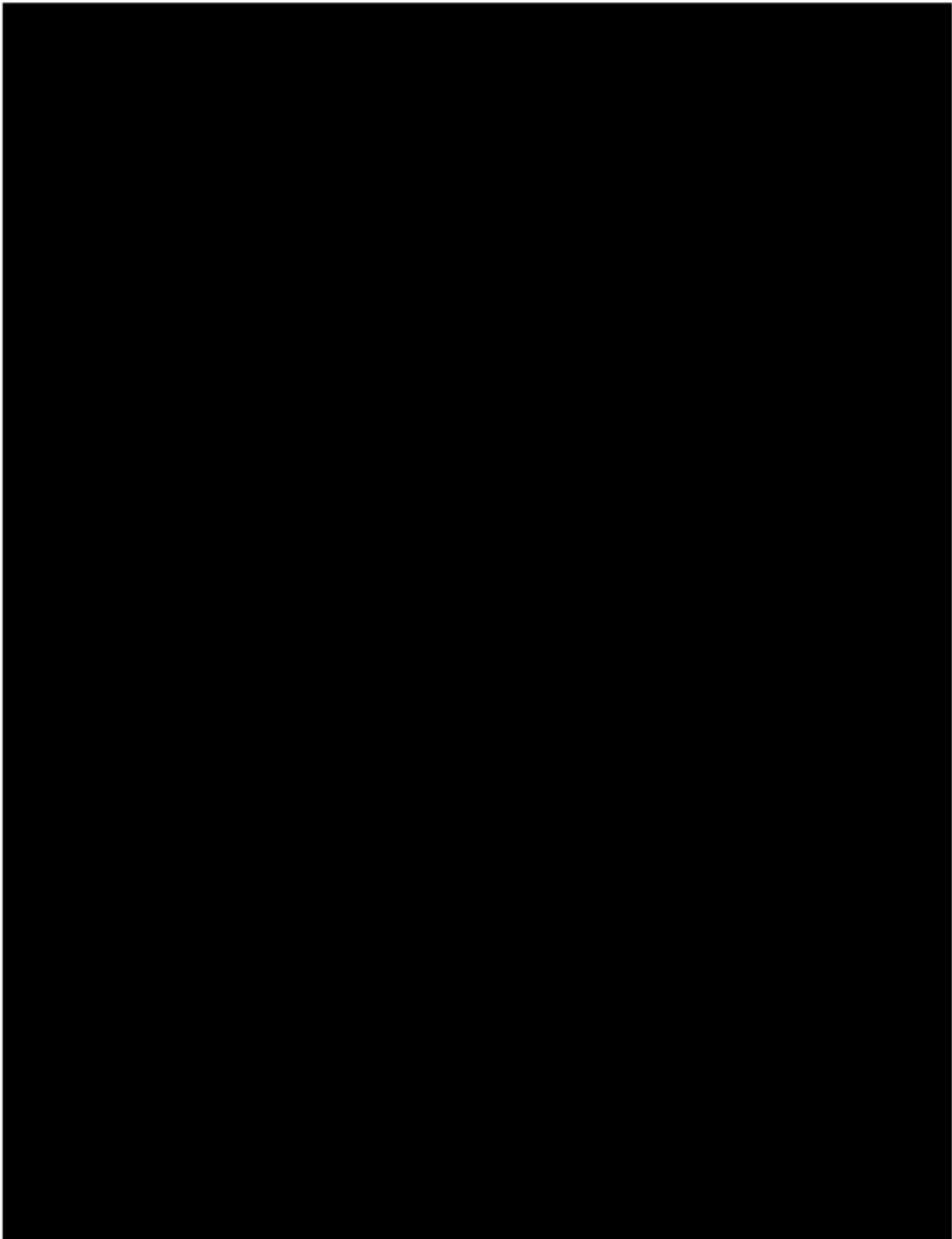


Pag.2



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





Pag.3



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



Iniziava l'esecuzione forzata e durante l'iter procedurale il Giudice dell'esecuzione, nominava C.T.U. lo scrivente ing. Vincenzo Moffa a cui nell'udienza del 19/10/2023, dopo il giuramento di rito, poneva i seguenti quesiti:

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

Pag.4



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



- 1-ter) Proceda alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;
- 1-quater) Proceda alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;
- 1-quinquies) Proceda alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
- 2) Proceda all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
- 2-bis) Proceda alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;
- 3) Proceda alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza

Pag.5



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



- al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
- 4) Proceda alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
 - 4-bis) Proceda alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
 - 5) Proceda alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
 - 6) Proceda alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
 - 7) Proceda alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data

Pag.6



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



antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

- 8) Proceda all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico- artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
- 9) Proceda all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non apponibili all'acquirente;
- 10) Proceda alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
- 11) Proceda alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

Pag.7



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



- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1° settembre 1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
- f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di

Pag.8



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



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

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



2) Operazioni tecniche

Il giorno 29.12.2023, alle ore 10,00, presso gli immobili oggetto di esecuzione era presente [REDACTED] e l'esecuzione era stata eseguita.

Accompagnato dal sig. Bruno Vincenzo il C.T.U. ha eseguito una ispezione generale agli immobili oggetto della procedura. Quindi ne ha fatto il rilievo grafico e fotografico. [REDACTED] dichiarava che il complesso identificato come "maneggio" è in affitto per la parte agricola e quella sportiva a due affittuari diversi. Si chiedeva copia del contratto di fitto. L'esecutato si impegna a farlo recapitare nella pec del C.T.U. tramite il proprio commercialista. Il C.T.U. disponeva che tale trasmissione avrebbe dovuto essere fatta nel termine di giorni 10 (dieci).

Alle ore 12.00 si chiudevano le operazioni tecniche.



3) Metodo estimativo

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

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

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

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

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

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

Pag.11



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



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

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

Il metodo di stima è unico ed è sempre basato sulla comparazione. La comparazione si può attuare con procedimento sintetico od analitico.

La stima sintetica è basata su comparazioni immediate con l'assunzione dei parametri di riferimento secondo i seguenti criteri:

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

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

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

Stima a vista.

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

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

Pag.12



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



Stima complessiva in base a parametri tecnici.

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

Al valore trovato poi si apporteranno eventuali aggiunte e detrazioni.

Stima comparativa in base a parametri economici

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

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

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

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

Perché possa adottarsi tale procedimento è necessario:

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

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

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

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

- Caratteristiche estrinseche:
 - L'esistenza o meno in zona di un mercato, uffici, scuole, asili, servizi pubblici, ecc...;
 - I collegamenti esistenti con le altre zone della città;



- Vicinanza di zone verdi, salubrità della zona (vicinanza di raffinerie, industrie chimiche, ecc...);
- Intensità del traffico e dei rumori della zona;
- Zona popolare o residenziale.
- Caratteristiche intrinseche (cioè proprie del fabbricato):
- Esposizione;
- Panoramicità;
- Orientamento delle facciate principali;
- Luminosità;
- Tipologia dell'edificio (civile, economico, popolare, ecc...);
- Superficie coperta e cubatura;
- Esistenza di servitù (attive e passive);
- Numero dei vani ed ampiezza;
- Il grado di rifinitura del fabbricato e delle singole unità immobiliari;
- L'età del fabbricato;
- Caratteristiche degli impianti esistenti;
- Accorgimenti tecnici (isolamento acustico e termico, ecc...);
- Caratteristiche delle fondazioni e delle strutture portanti;
- Lo stato di conservazione e manutenzione al momento della stima;
- Vincoli giuridici e possibili trasformazioni;
- Vincoli del piano regolatore con possibilità imminente di esproprio, ecc...

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

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

Le condizioni influenti sul valore dei terreni.

Pag.14



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



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

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

Tra le più importanti abbiamo:

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

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

Fra queste sono da ricordare:

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



4) Legittimità urbanistica degli immobili pignorati

I terreni oggetto di pignoramento e sottoposti alla presente procedura hanno la seguente destinazione urbanistica.

Foglio n. 148 - Mappale n. 1148

incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata PRG - Zona E Agricola

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area AP

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area MP

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area BP

Foglio n. 148 - Mappale n. 1151

incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata PRG - Zona E Agricola

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area AP

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area MP

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area BP

Foglio n. 148 - Mappale n. 1374

incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata PRG - Zona E Agricola

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area BP

Foglio n. 148 - Mappale n. 2960

incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata PRG - Zona E Agricola

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area BP

Foglio n. 181 - Mappale n. 754

incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata PRG - Zona E Agricola

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area BP

Foglio n. 181 - Mappale n. 551

incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata PRG - Zona E Agricola

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area BP

Foglio n. 181 - Mappale n. 911

Pag.16



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



incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata PRG - Zona
E Agricola

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area BP

Foglio n. 181 - Mappale n. 756

incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata PRG - Zona
E Agricola

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area BP

Le predette destinazioni sono soggette alle specifiche tecnico amministrative riportate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Foggia e riscontrabile alle pag.206-209 dell'Allegato "A".

Per i fabbricati oggetto della procedura non è possibile documentare la situazione urbanistica in quanto il Comune di Foggia nonostante le richieste fatte in data 12/01/2024 e 26/02/2024 sollecitate con Pec in data 06/04/2024 e 17/04/2024 non ha ancora dato una risposta (vedi pag.245 e seguenti dell'Allegato "A").

Ciò stante, non essendo più possibile chiedere proroghe su disposizione del Giudice, tale parte della relazione verrà depositata in forma integrativa quando sarà disponibile la richiesta documentazione urbanistica da parte del Comune di Foggia.

Pag.17



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



5) Risposte ai quesiti

Quesito n°1 ed 1-bis:

1) *Proceda al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*

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

Risposta n°1 ed 1-bis:

Sulla base della documentazione in atti si procede alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento quindi dal 01/01/2002 al 23/03/2022 rilevando le seguenti provenienze e formalità:

Pag.18

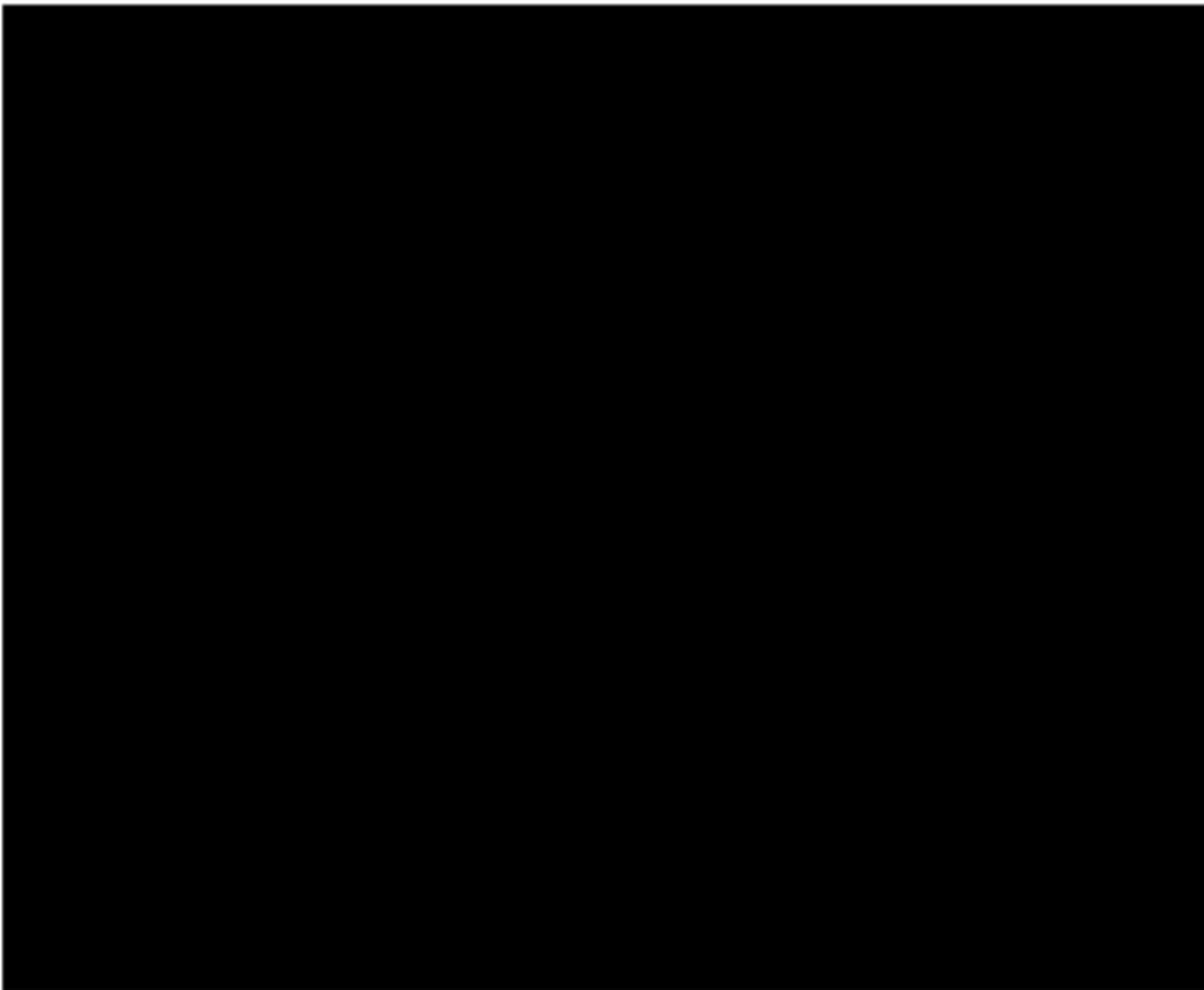


dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Oggetto di pignoramento:

- Immobile n. 1) Appartamento alla Via Del Salice Podere, censito in catasto Fabbricati, al foglio 144, p.lla 953, CAT. A/7 v. 17,5 p.t1s1,
- Immobile n. 2) Fabbricato alla contrada S. Lorenzo, censito in catasto Fabbricati al foglio 148 p.lla 1330 sub. 3 fogl .181 p.lla 743 sub. 1, CAT. D/10 piano t-;
- Immobile n.3) Fabbricato alla contrada S. Lorenzo, censito in catasto Fabbricati al foglio 181 p.lla 913;



Pag.19



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



Quadro sintetico della provenienza nel ventennio

STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE DI " [REDACTED]

Immobile n.1 oggetto di pignoramento:

1) Formalità n. 9 [REDACTED] del 25 luglio 1995 (n. 12290 d'ordine) trascrizione in virtù di permuta a rogito notaio Sannoner Rossella di Ortanova in data 18.07.1995 rep. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, in regime di bene personale per l'unità negoziale 1 e [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

con il quale [REDACTED] ha acquistato dalla [REDACTED] [REDACTED] l'immobile sito in Foggia censito in Catasto Fabbricati al foglio 144 part. 953 cat. A (l'unità negoziale 1) [REDACTED]

[REDACTED]

Immobili n. 2, 3, [REDACTED] oggetto di pignoramento:

1) Formalità [REDACTED] del 17 gennaio 2014 (n. [REDACTED] d'ordine) trascrizione in virtù di atto di assegnazione a socio per scioglimento di società a rogito notaio Calderisi Clorinda Concetta Camilla Lucia di Foggia in data 23

Pag.20



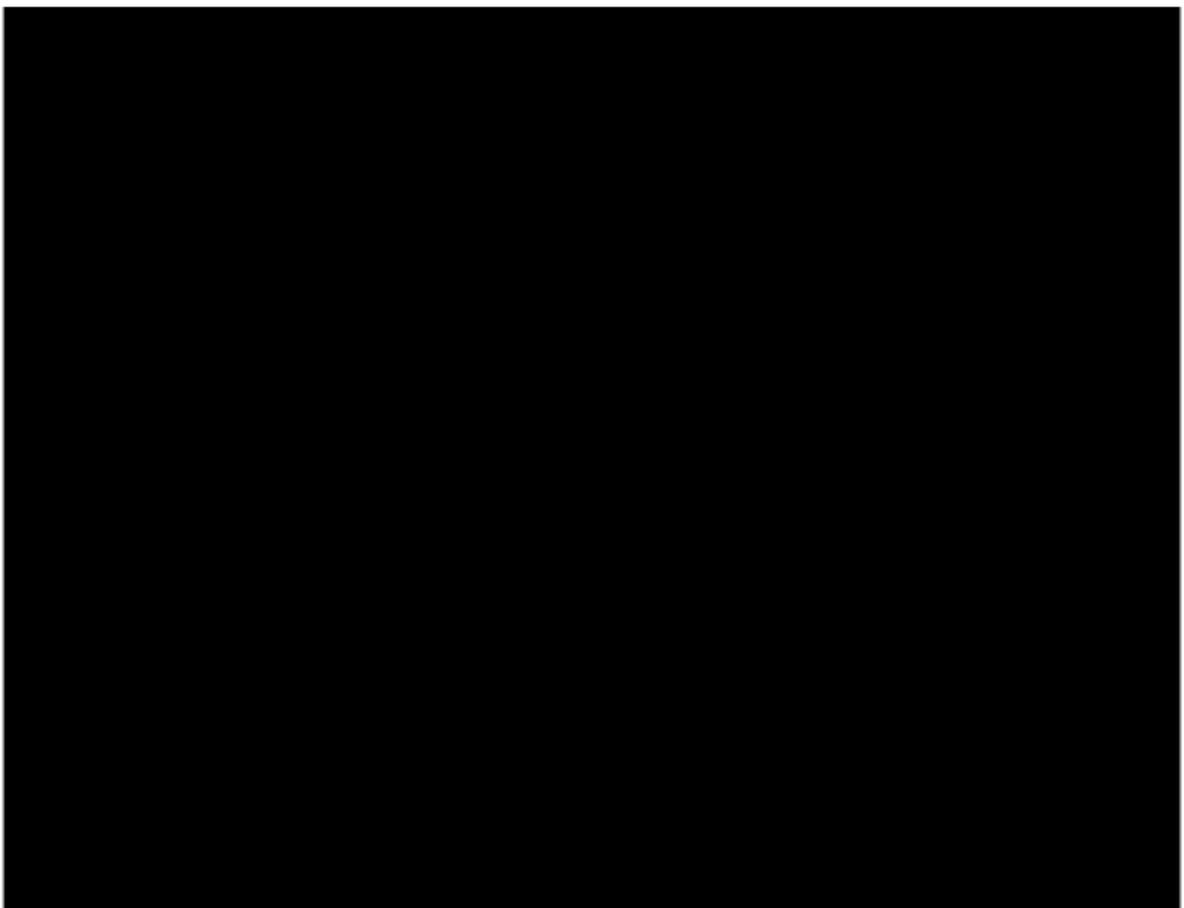
dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



dicembre 2013 rep. n. [REDACTED], a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per la proprietà
di 1/1, in regime di separazione dei beni, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la proprietà di 1/1 con il quale [REDACTED] ha
assegnato al signor [REDACTED] i seguenti immobili siti in Comune
di Foggia:

Immobile n.1) Fabbricato alla contrada S. Lorenzo snc, censito in catasto
Fabbricati al foglio 148 p.lla 1330 snb. 3 e foglio 181 p.lla 743 sub. 1
graffati, cat. D/1 O, piano t-1;

Immobile n.2) Fabbricato in corso di costruzione alla contrada S. Lorenzo,
in catasto Fabbricati, al foglio 181 p.lla 913;



Pag.21



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

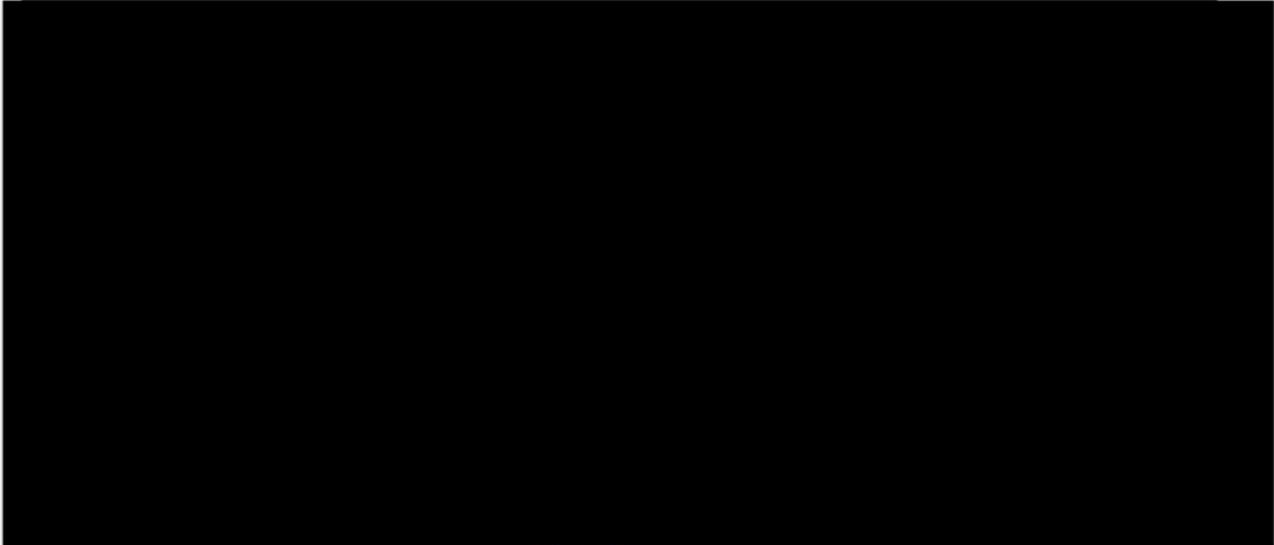
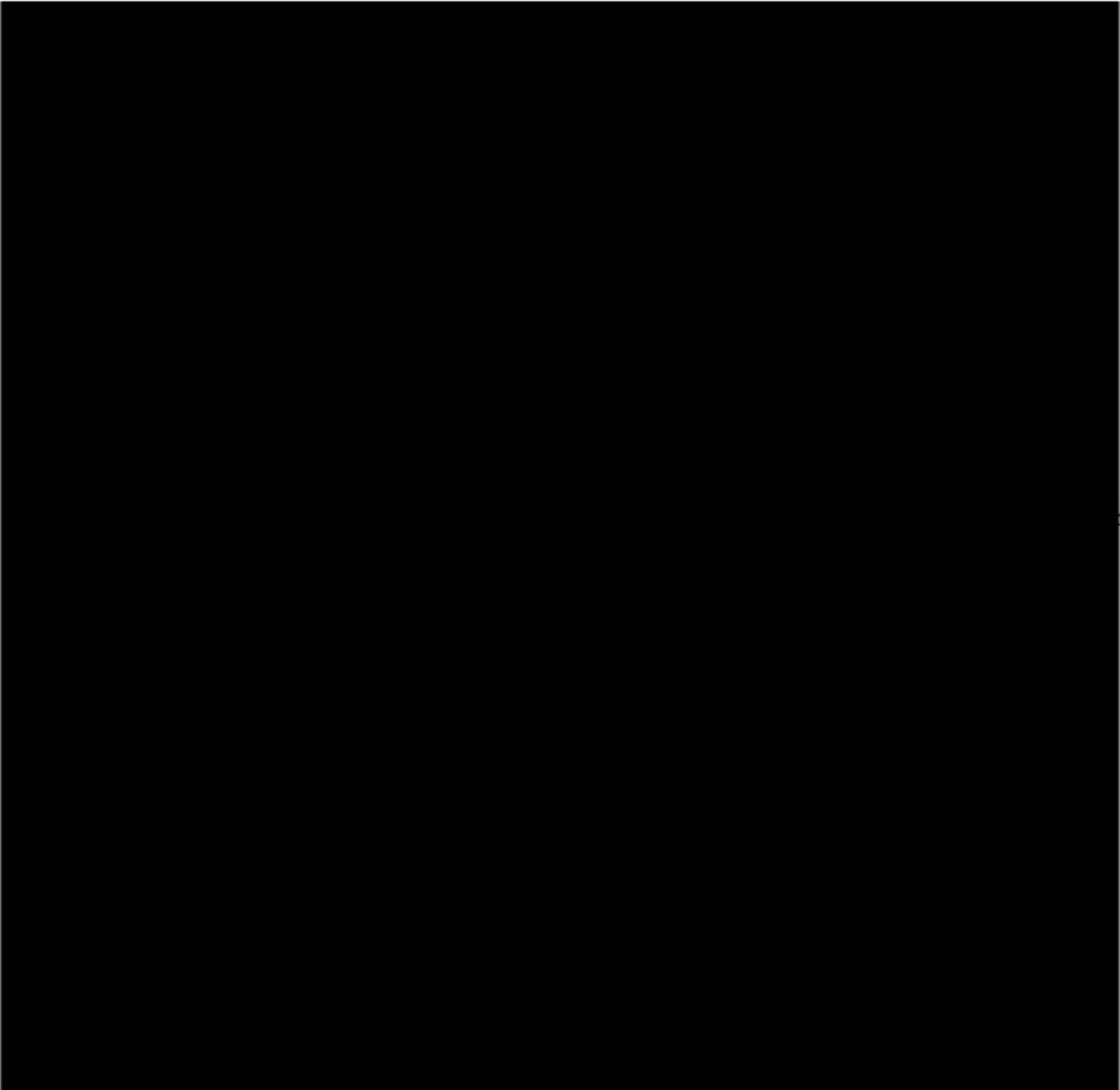


[REDACTED]

2) Formalità [REDACTED] del 4 gennaio 2011 (n. [REDACTED] d'ordine) trascrizione in virtù di atto di fusione di società per incorporazione a rogito notaio Calderisi Clorinda Concetta Camilla Lucia di Foggia in data 29 dicembre 2010 rep. [REDACTED], a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà ed a carico [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, atto con il quale [REDACTED] sopra citata si è fusa per incorporazione nella società [REDACTED] [REDACTED] " trasferendo i seguenti immobili siti in Comune di Foggia:
Immobile n.1) fabbricato in Località San Lorenzo p.T-1, lotto RR, censito in Catasto Fabbricati al foglio 148 part. 1232 e foglio 181 part.743 graffati, cat. D/1;

[REDACTED]



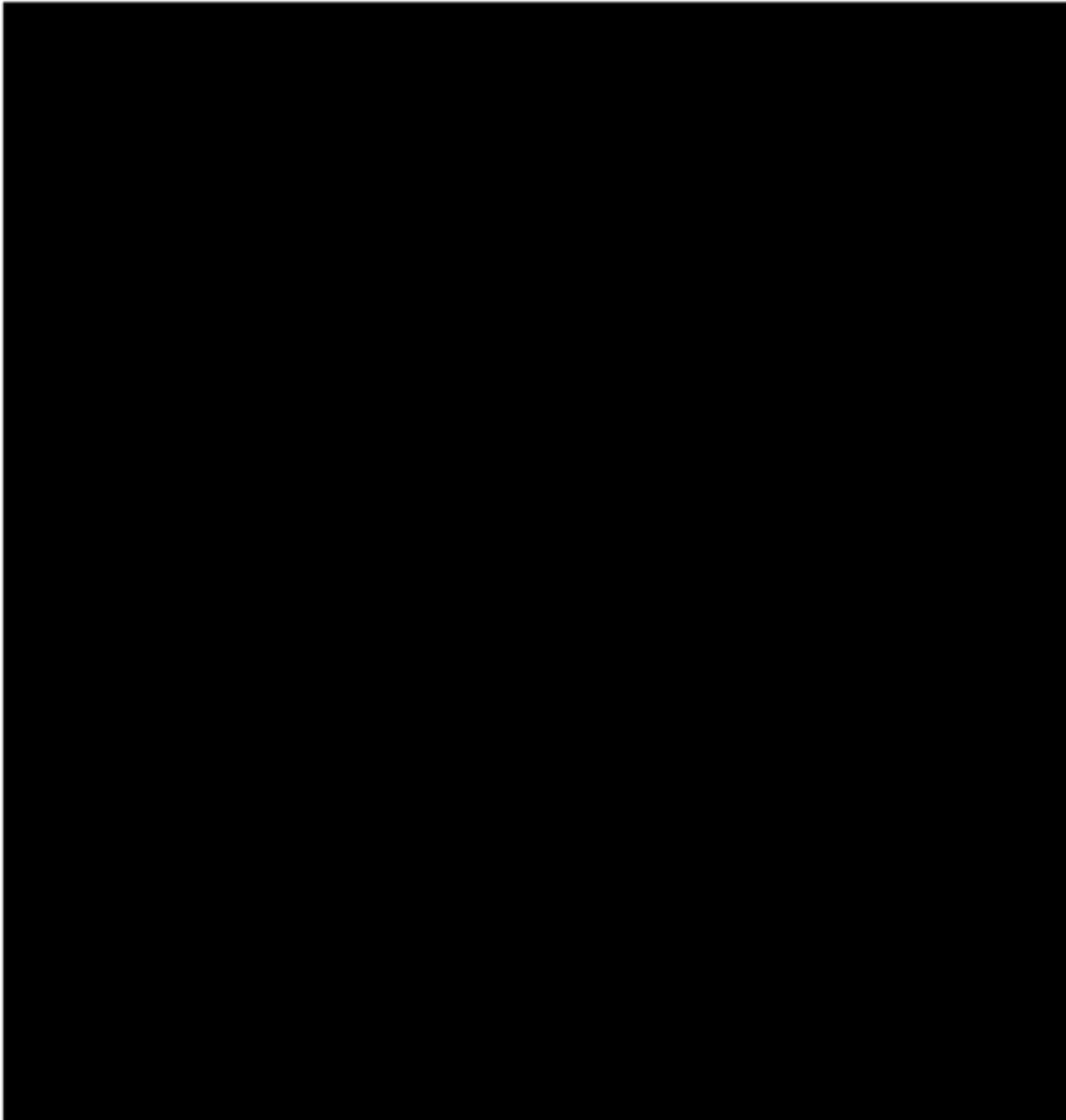


Pag.23



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





5) Formalità n. [REDACTED] del 13 gennaio 2005 (n. [REDACTED] d'ordine) trascrizione in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Sannoner Rossella di Foggia in data 31 dicembre 2004 rep. n. [REDACTED] a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà ed a carico di [REDACTED]
[REDACTED]

Pag.24



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



██████████, per la quota di 1/1 di proprietà atto con il quale la predetta

██████████ ha acquistato dalla ██████████ i seguenti

immobili siti in Foggia Contrada Posta San Lorenzo, e precisamente:

Immobile n.1) terreno censito in Catasto Terreni al foglio 148 part. 910

(già prut.137), cons. are 59 ca 63;

Immobile n.2) terreno censito in Catasto Terreni al foglio I 81 part. 549

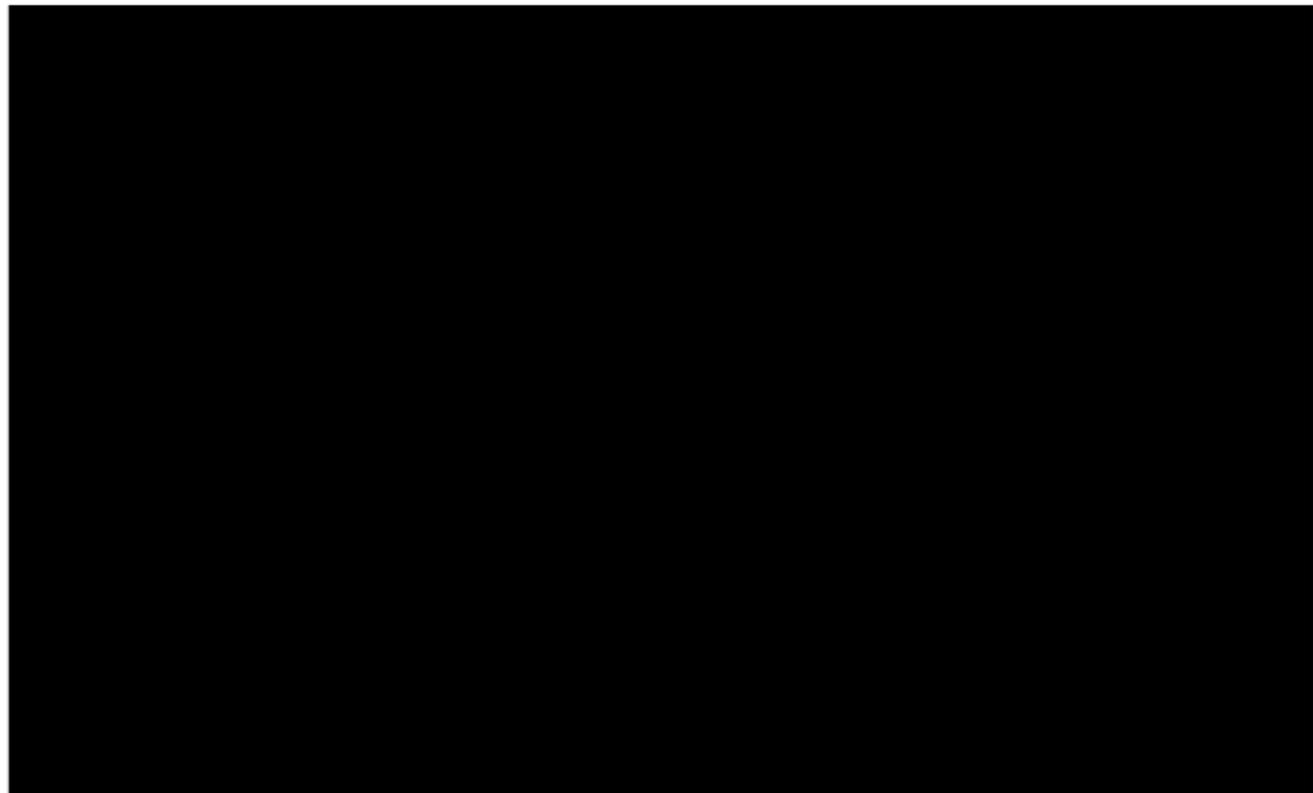
(già part.116), cons. ha 1 are 61 ca 63;

Immobile n.3) fabbricato rurale censito in Catasto Terreni al foglio 181

part. 545 (già part.2), cons. are 2 ca 21;

Immobile n.4) terreno censito in Catasto Terreni al foglio 181 part. 551

(già part.34.8), cons. are 2 ca 95;



7) Formalità n. ██████████ del 21 settembre 2001 (n.1 ██████████ d'ordine) trascrizione
in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Sannoner Rossella di
Foggia in data 19 settembre 2001 rep. n. ██████████, a favore di

Pag.25



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



[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà ed a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà in regime di bene personale, atto con il quale la predetta s [REDACTED] ha acquistato dal signor

[REDACTED], i seguenti immobili siti in Foggia Contrada Posta San Lorenzo, e precisamente:

Immibile n.1) terreno censito in Catasto Terreni al foglio 148 part. 909, cons. ha 2 are 47 ca 55;

Immibile n.2) fabbricato rurale censito in Catasto Terreni al foglio 181 part. 544, cons. are 1 ca 31;

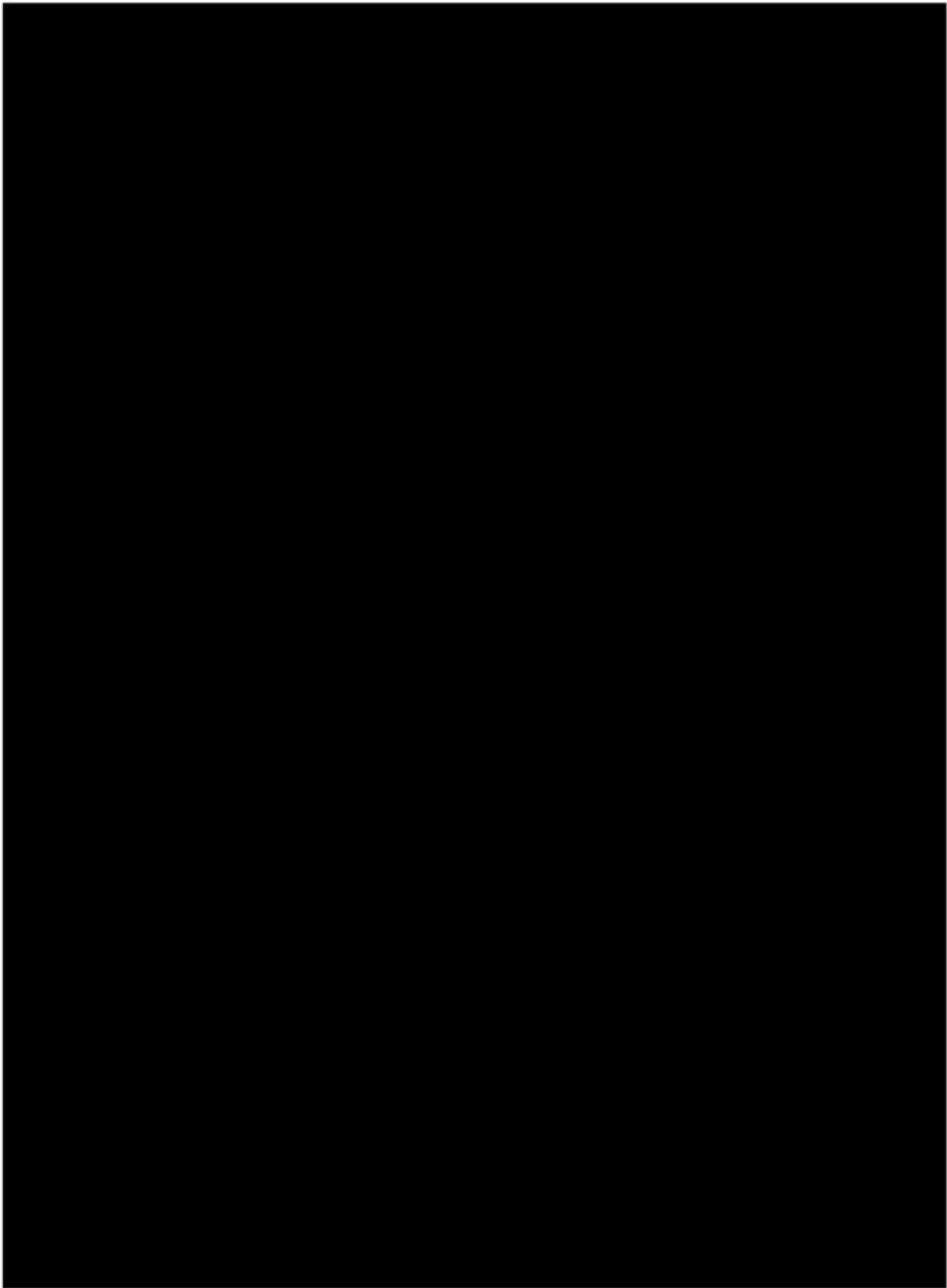
Immibile n.3) terreno censito in Catasto Terreni al foglio 181 part. 546, cons. ha 2 are 8 ca 54;

Immibile n.4) terreno censito in Catasto Terreni al foglio 181 part. 547, cons. are 1 ca 88;

Immibile n.5) terreno censito in Catasto Terreni al foglio 181 part. 548, cons. ca 54;

Immibile n.6) terreno censito in Catasto Terreni al foglio 181 part. 550, cons. are 2 ca 1



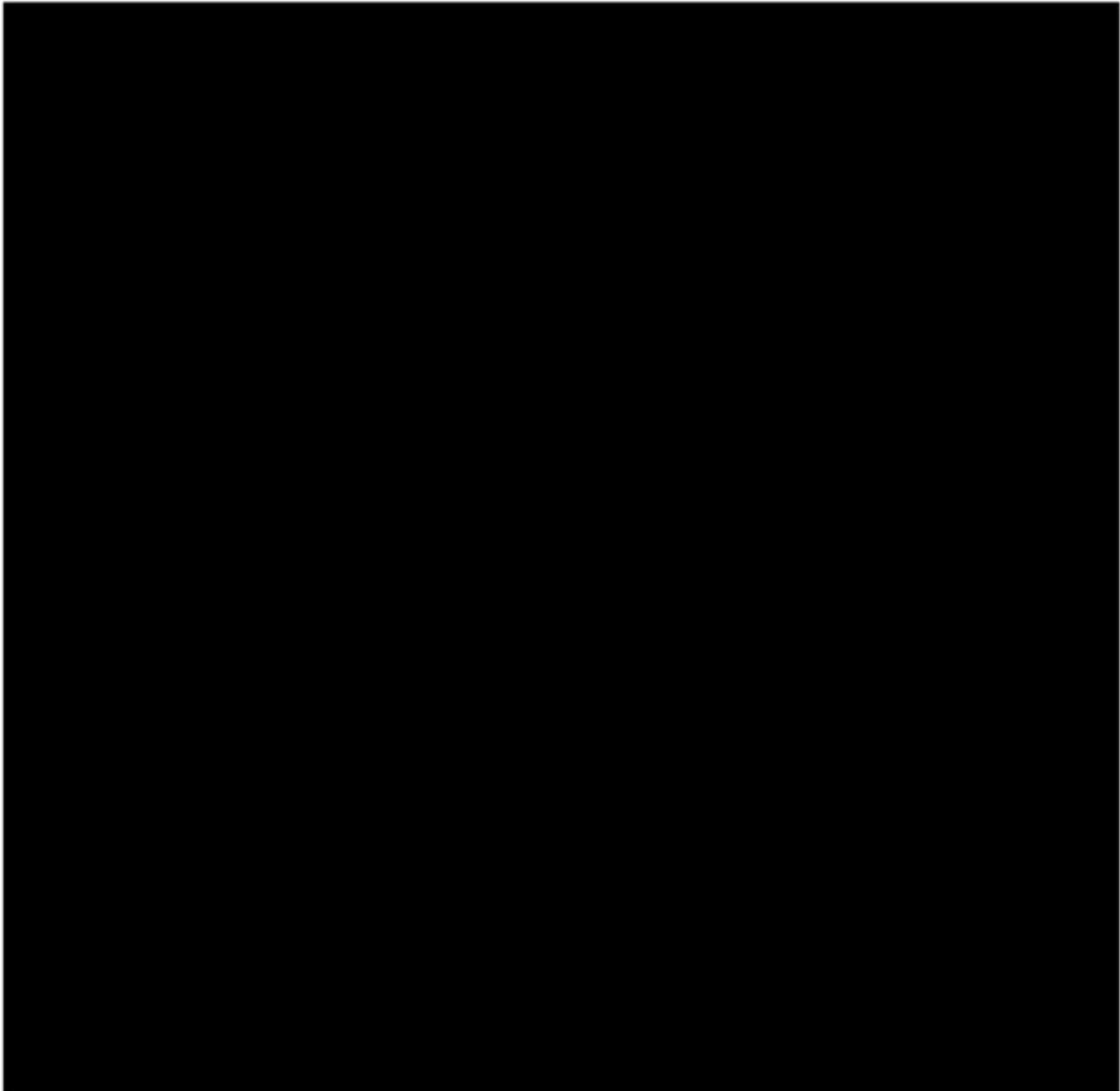


Pag.27



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



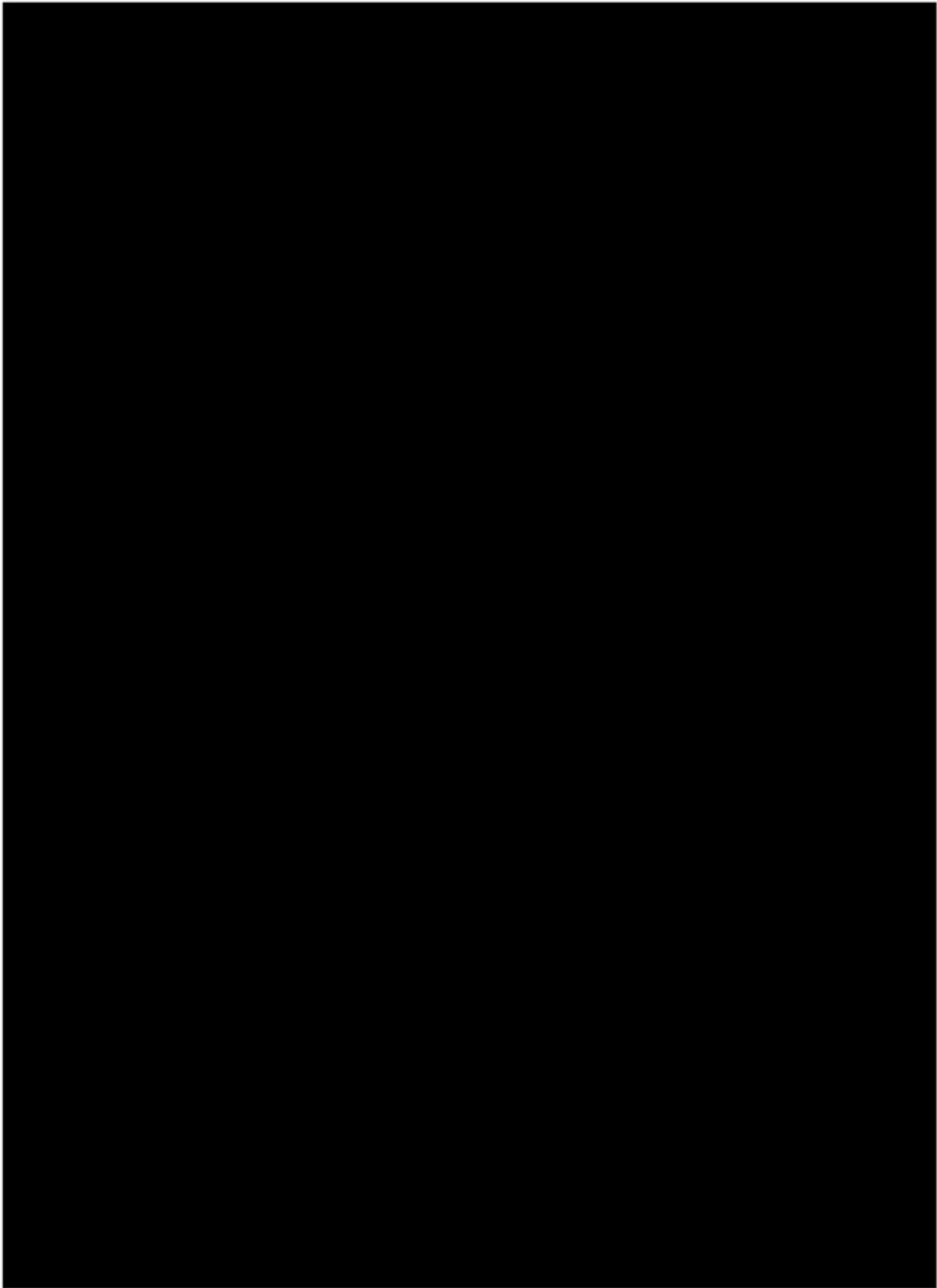


Pag.28



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



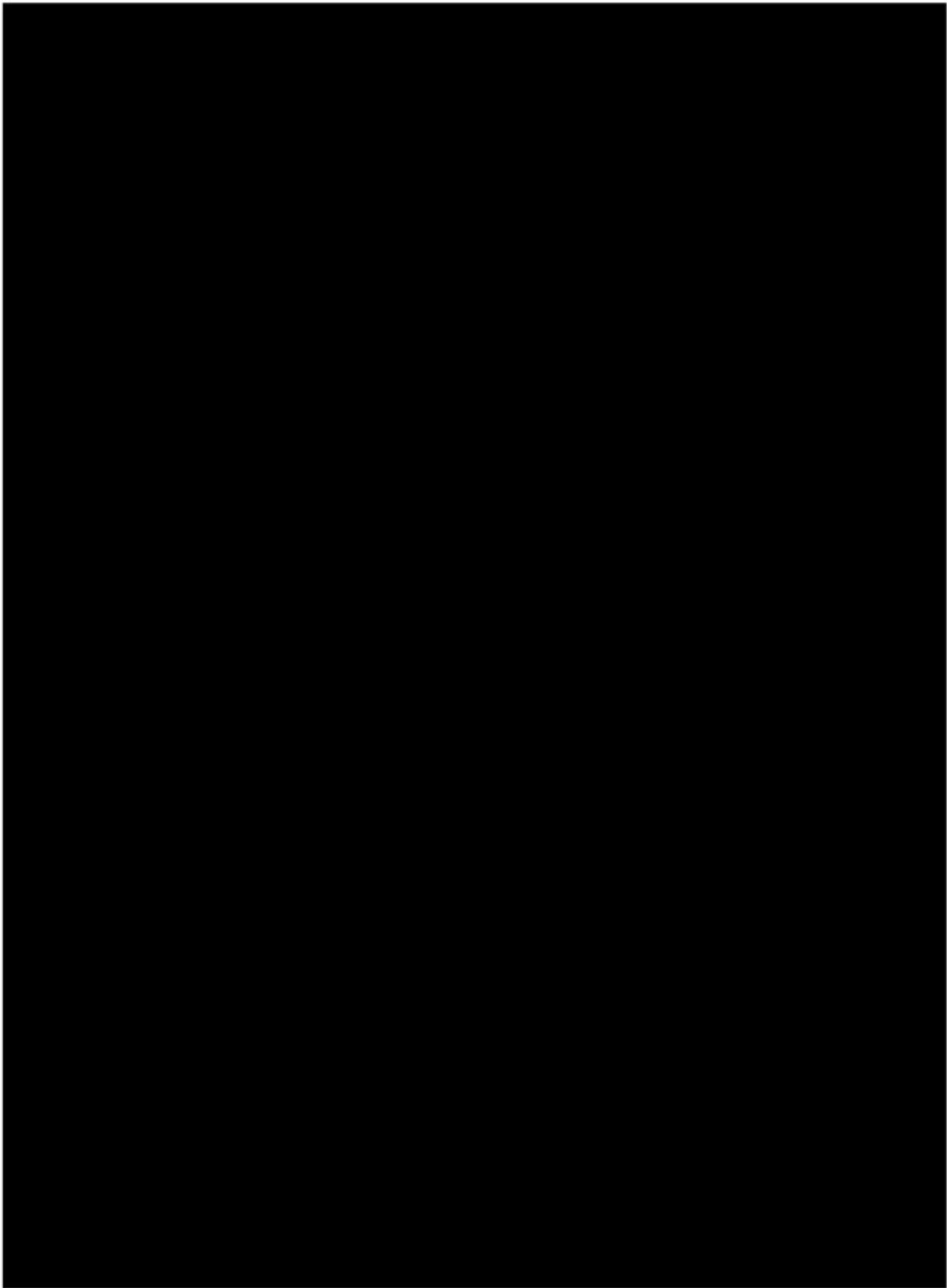


Pag.29



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





Pag.30



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



STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO
DEI NOMINATIVI SOPRA INDICATI relativi agli immobili oggetto del
pignoramento formalità n.3964 del 2022, alla data del 25 marzo 2022:

A carico del signor [REDACTED]

[REDACTED] dal 18 luglio 1995 al 25 marzo 2022:

- 1) Formalità n. [REDACTED] del 2 marzo 2022 (n. [REDACTED] d'ordine) trascrizione di pignoramento immobiliare in virtù di atto in data 20 febbraio 2022 rep. 104 del Tribunale di Foggia a favore di [REDACTED] con [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 111 a carico di [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 gravante i seguenti immobili siti in Comune di Foggia, e precisamente:

Immobile n. 1) Appartamento Strada Del Salice, censito in catasto Fabbricati al foglio 144 p.lla 953, CAT. A/7 v. 17,5 p.tsl:

Immobile n.2) Fabbricato alla località Salice snc, censito in catasto Fabbricati al foglio 148 p.lla 1330 sub. 3 e foglio 181 p.lla 743 sub. 1, CAT. D/10 piano T-1; Immobile n.3) Fabbricato in costruzione alla località Salice snc, censito in catasto Fabbricati, al foglio 181 p.lla 913, cat. F/3;



[REDACTED]

2) Formalità n. [REDACTED] del 9 novembre 2007 (n. [REDACTED] d'ordine) iscrizione di ipoteca volontaria per euro 826.000,00 (ottocentoventiseimila/00) con durata 15 anni in virtù di contratto di mutuo di originari euro 413.000,00 (quattrocentotredicimila/00) a rogito notaio Sannoner Rossella di Foggia in data 07/11/2007 rep. n. [REDACTED] a favore di

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante l'abitazione sita in Foggia, censita in Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 144 part. 953, VIA DEL SALICE PODERE 594 Piano S1, cat. A/7, vani 17,5;

3) Formalità n. [REDACTED] del 26 luglio 2002 (n. 1 [REDACTED] d'ordine) iscrizione di ipoteca volontaria per euro 930.000,00 (novecentotrentamila/00) con durata di 5 anni in virtù di contratto di mutuo di originari euro



465.000,00 (quattrocentosessantacinquemila/00) a rogito notaio
Sannoner Rossella di Foggia in data 25/07/2002 rep. n. [REDACTED] a favore

[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di I
/I, a carico di [REDACTED]

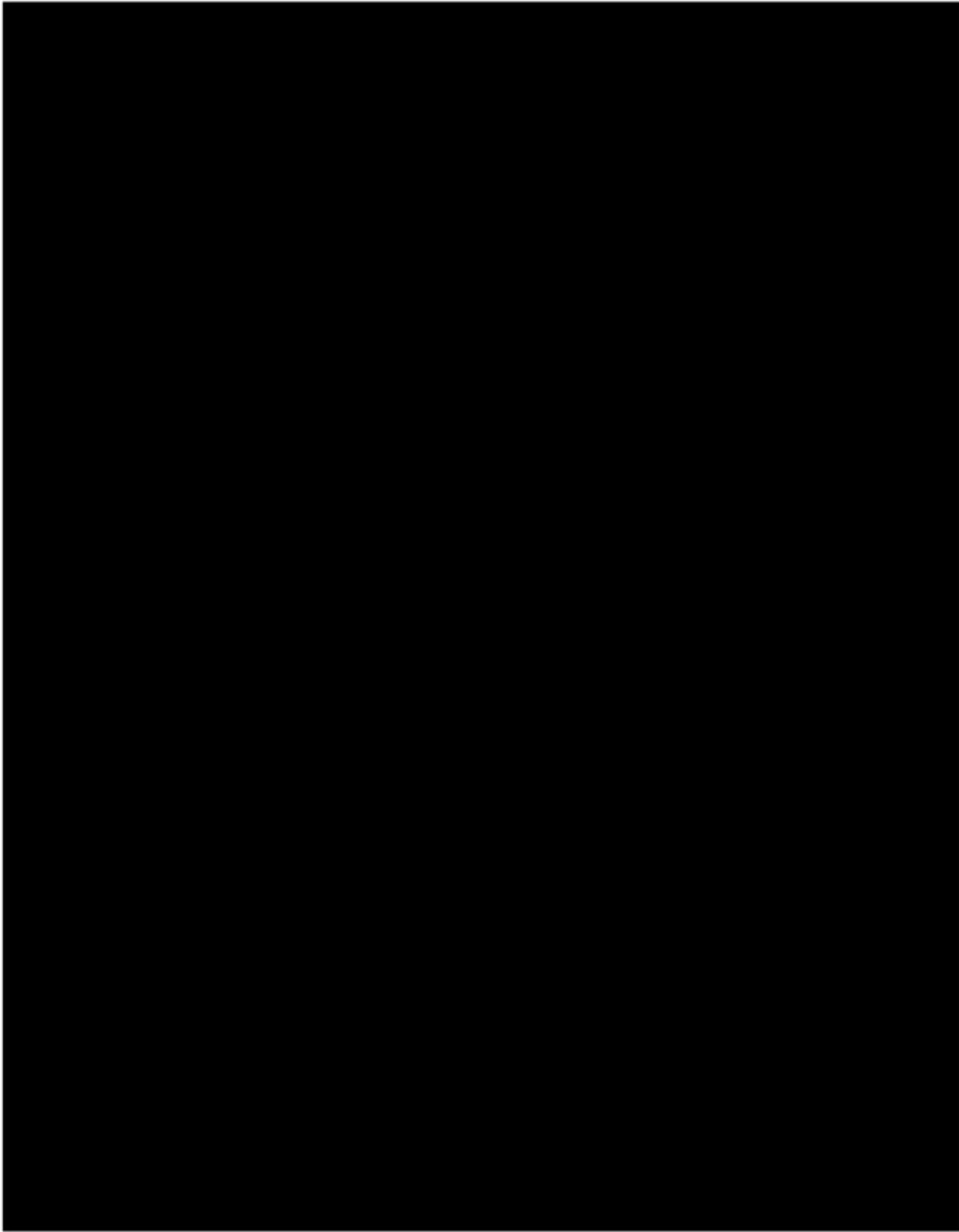
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,
senza indicazione della qualità, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] gravante l'abitazione sita in Foggia, censita in Catasto
Fabbricati del detto Comune al foglio 144 part. 953, VIA DEL SALICE
Piano TI SI, cat. A/7, vani 17,5;



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





Pag.34



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



1) Formalità n. 747 del 12 gennaio 2007 (n. 922 d'ordine) trascrizione di atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal notaio Sannoner Rossella di Foggia in data 22/12/2006 rep. n. [REDACTED] a favore di COMUNE DI FOGGIA, con sede in Foggia (FG), c.f. 00363460718, a

[REDACTED], gravante i terreni sito in Comune di Foggia in Contrada Posta San Lorenzo, censiti in Catasto Terreni del detto Comune al foglio 181 part. 743 di ha 2 are 94 ca 92 e al foglio 148 part. 1148 di are 91 ca 99 e al foglio 148 part. 1151 di are 18 ca 9, e con il quale la [REDACTED], "HA ASSERVITO LE SUPERFICI DI HA 02.05.00 DI TERRENI DESCRITTI NEL QUADRO B PER GARANTIRE L'INDICE DI FABBRICABILITÀ IN RELAZIONE ALLA VOLUMETRIA SVILUPPATA DAL PROGETTO PER LA RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DI UN EDIFICIO ESISTENTE DA DESTINARE ALLA

Pag.35



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



RESIDENZA PADRONALE CON ANNESSI SERVIZI IN AGRO DI FOGGIA
ALLA CONTRADA POSTA SAN LORENZO (DISTINTO IN CATASTO DAL
FOGLIO I SI PARTICELLA 743)";

- 2) Formalità n. [REDACTED] del 7 febbraio 2006 (n. [REDACTED] d'ordine) trascrizione di atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal notaio Sannoner Rossella di Foggia in data 30/01/2006 rep. n. [REDACTED] a favore di COMUNE DI FOGGIA, con sede in Foggia (FG), c.f. 0036346071 8, a carico di [REDACTED] [REDACTED] gravante il terreno sito in Comune di Foggia in Contrada Posta San Lorenzo, censito in Catasto Terreni del detto Comune al foglio 181 part. 546 di ha 1 are 01 ca 33, e con il quale la [REDACTED], così come risulta nel quadro D della nota, ha asservito "CON VINCOLO DI INEDIFICABILITA A FAVORE DEI FABBRICATI OGGETTO DI DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUZIONE IL FONDO DESCRITTO NEL QUADRO "B" DELLA PRESENTE NOTA DI TRASCRIZIONE PER LA REALIZZAZIONE SUL TERRENO DI PROPRIETA [REDACTED] SITO IN AGRO DI FOGGIA ALLA CONTRADA POSTA SAN LORENZO (DISTINTO IN CATASTO DAL FOGLIO 148 PARTICELLE 909-910-1148-1151 E DAL FOGLIO 181 PARTICELLE 544-545-546-547-548-549-550-551) DI MANUFATTI A COMPLETAMENTO DELL'AZIENDA AGRICOLA-ZOOTECNICA SITA ALLA MEDESIMA LOCALITA."
- 3) Formalità n. 1 [REDACTED] del 21 settembre 2005 (n. [REDACTED] d'ordine) trascrizione di atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal notaio Sannoner Rossella di Foggia in data 01/09/2005 rep. n. [REDACTED] a favore di COMUNE DI FOGGIA, con sede in Foggia (FG), c.f.

Pag.36



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



00363460718, a carico di "[REDACTED]
[REDACTED] gravante i terreni siti in Comune di
Foggia in Posta San Lorenzo, censito in Catasto Terreni del detto
Comune come segue:

- al foglio 148 part. 909 di ha 2 arn 47 ca 55;
- al foglio 148 part. 910 di are 59 ca 63;
- al foglio 181 part. 546 di are 12 ca 20;
- al foglio 181 part. 547 di are 1 ca 88;
- al foglio 181 prut. 548 di ca 54;
- al foglio 181 part. 549 di ha 1 are 61 ca 63;
- al foglio 181 part. 550 di are 02 ca 01;
- al foglio 181 part. 551 di are 02 ca 95;

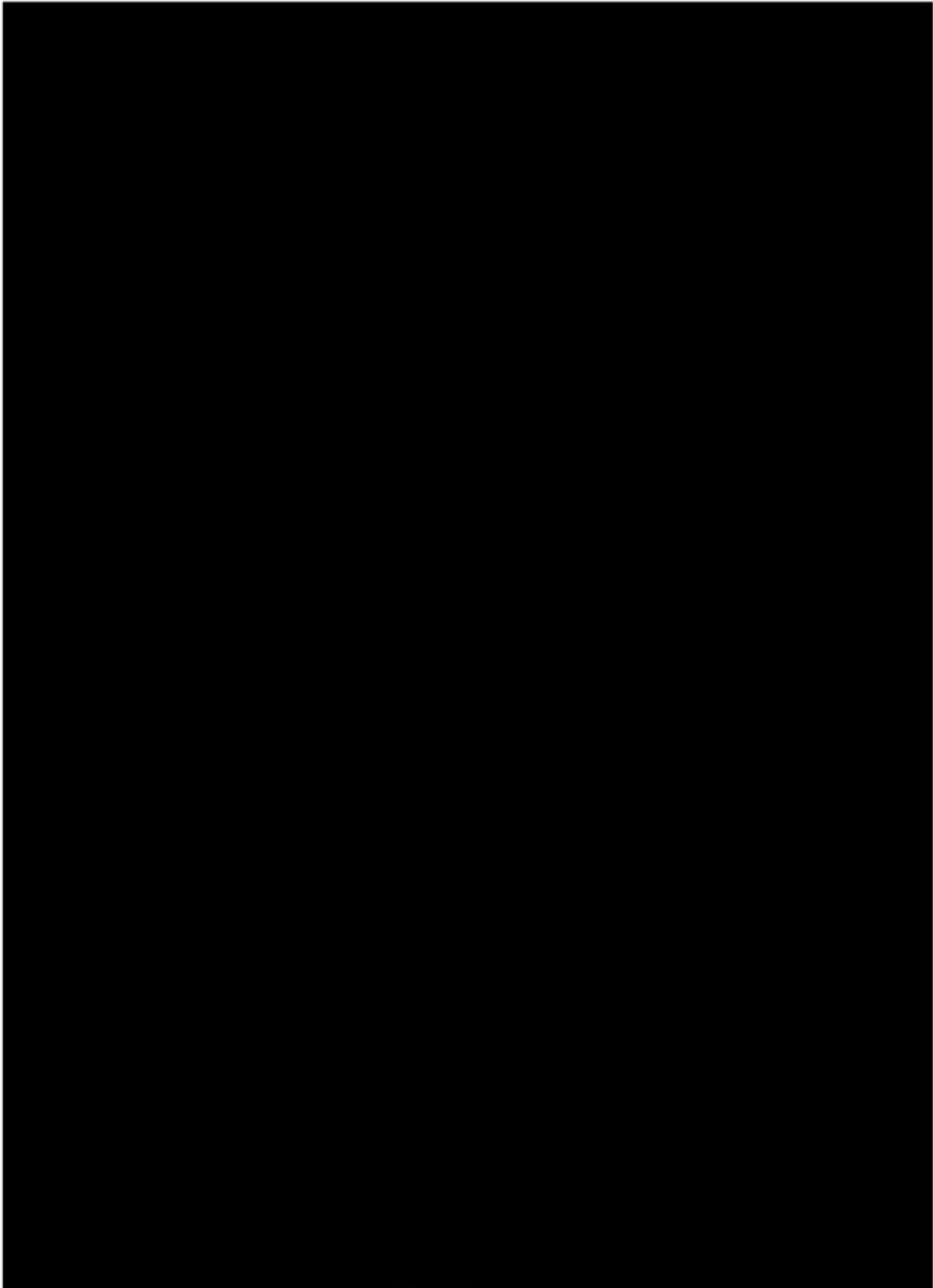
e con il quale la "[REDACTED] così come risulta nel
quadro D della nota, ha asservito "CON VINCOLO DI INEDIFICABILITA'
A FAVORE DEI FABBRICATI OGGETTO DI DOMANDA DEL PERMESSO
DI COSTRUZIONE, IN SANATORIA LA SUPERFICIE DI COMPLESSIVI
ETTARI QUATTRO ARE OTTANTOTTO E CENTIARE TRENTANOVE DEL
TERRENO DESCRITTO NEL QUADRO "B" DELLA PRESENTE NOTA DI
TRASCRIZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI FABBRICATI DA
DESTINARE A LABORATORIO VETERINARIO, UFFICIO, DEPOSITO
FINIMENTI, SPOGLIATOIO DIPENDENTI, DEPOSITO ATTREZZATURE,
DEPOSITO, VANO GENERATORE E RISERVA IDRICA, DUE STALLE E
BOX ANIMALI".

co
m



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



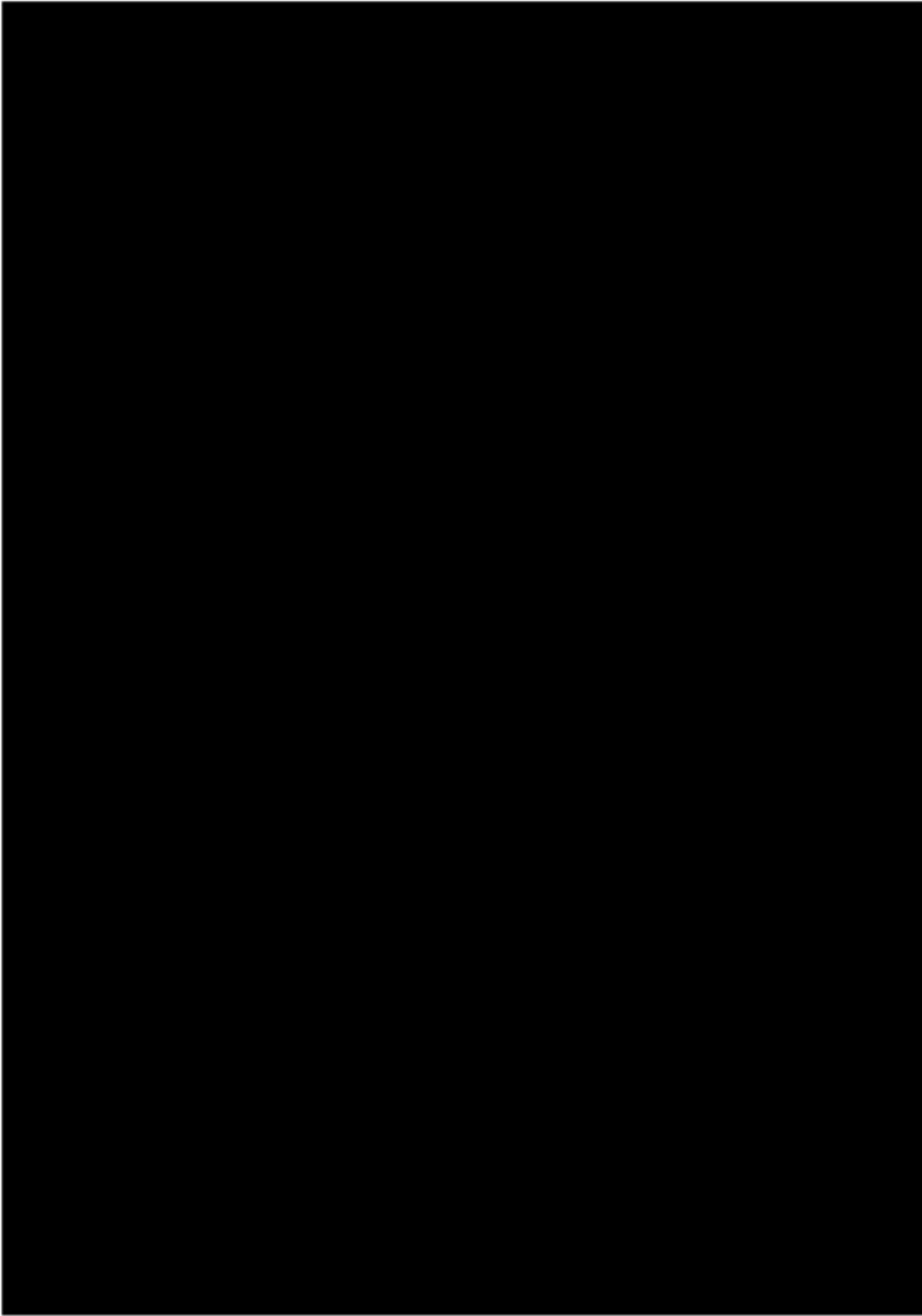


Pag.38



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



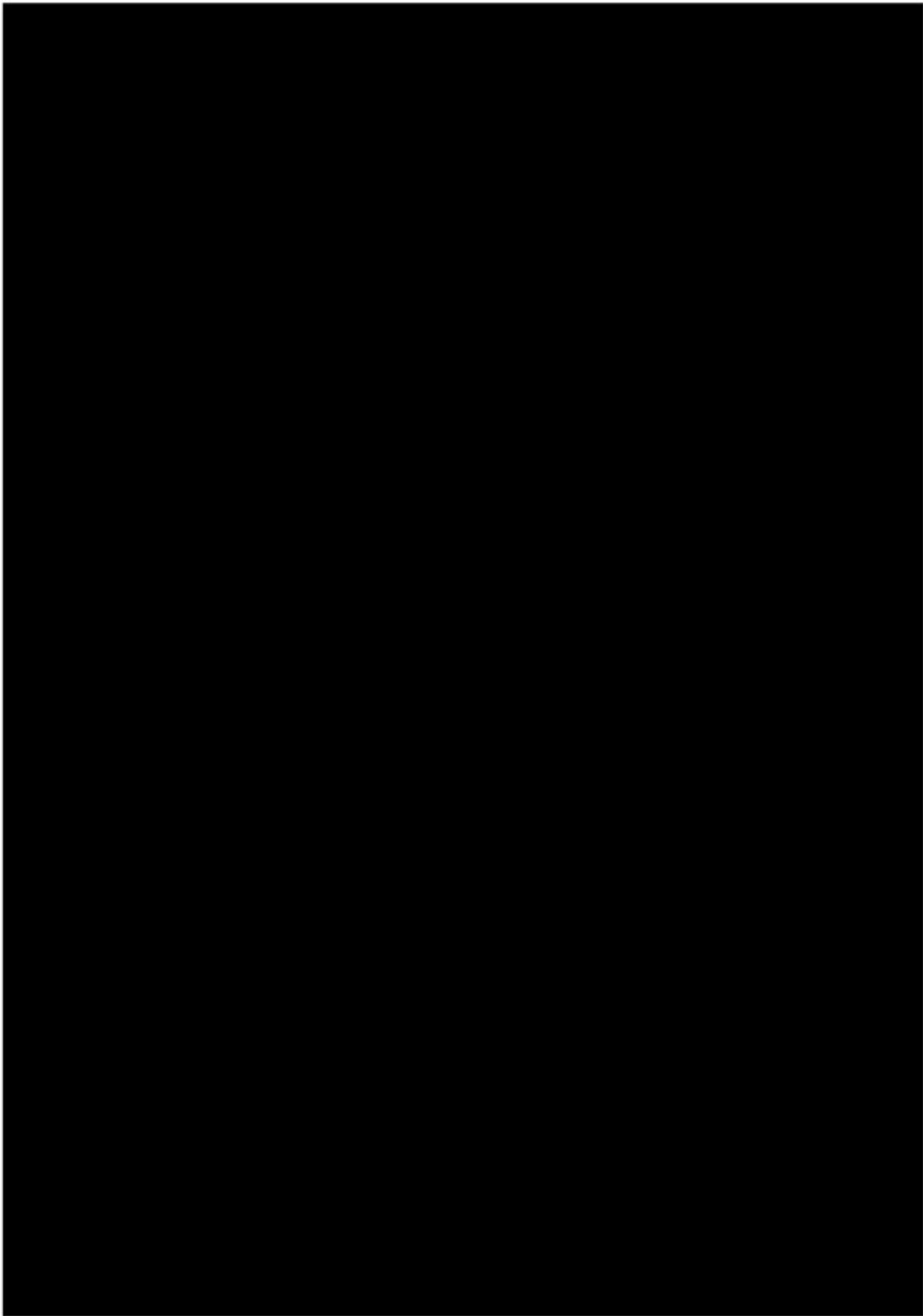


Pag.39



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



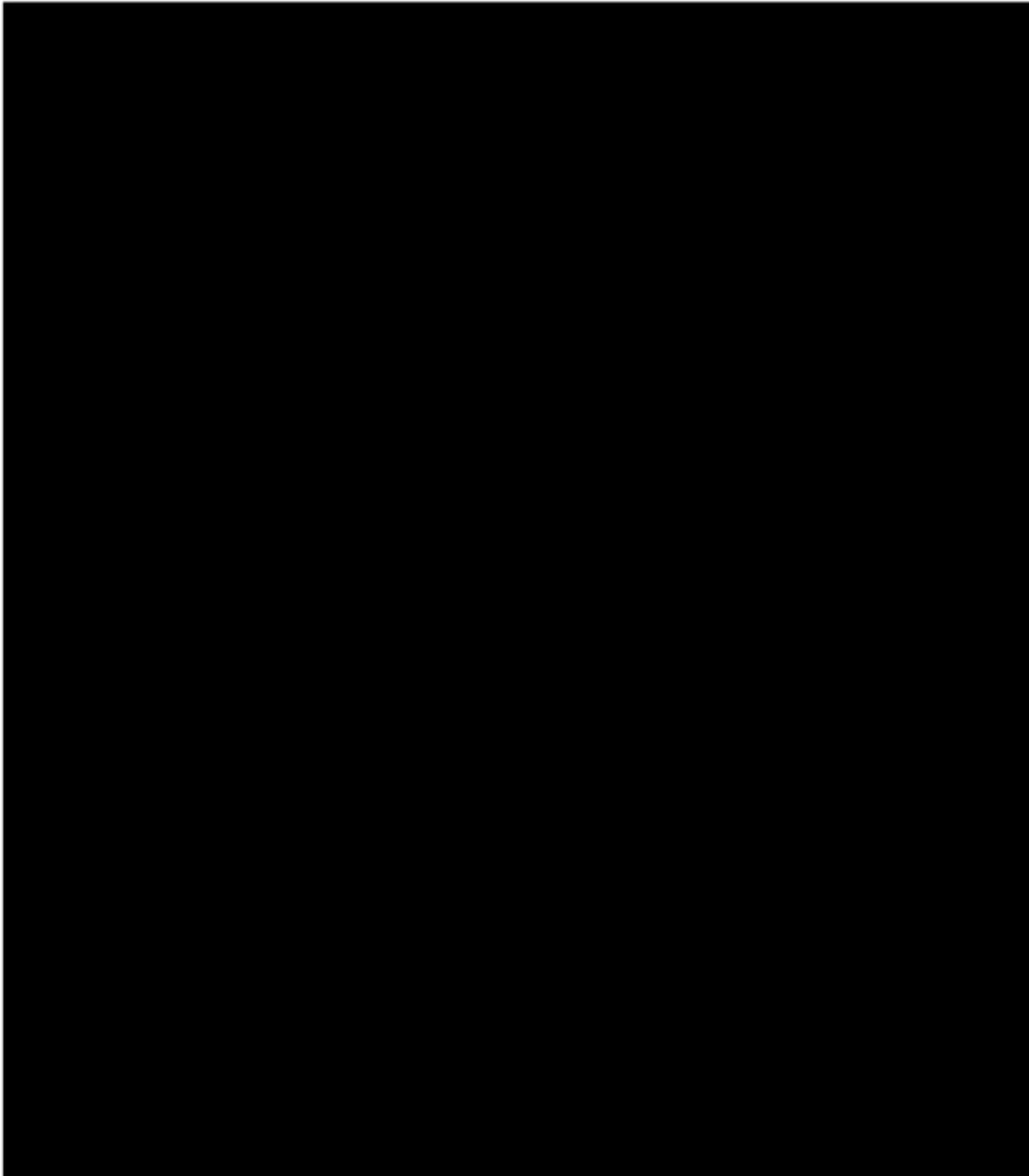


Pag.40



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





Pag.41



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



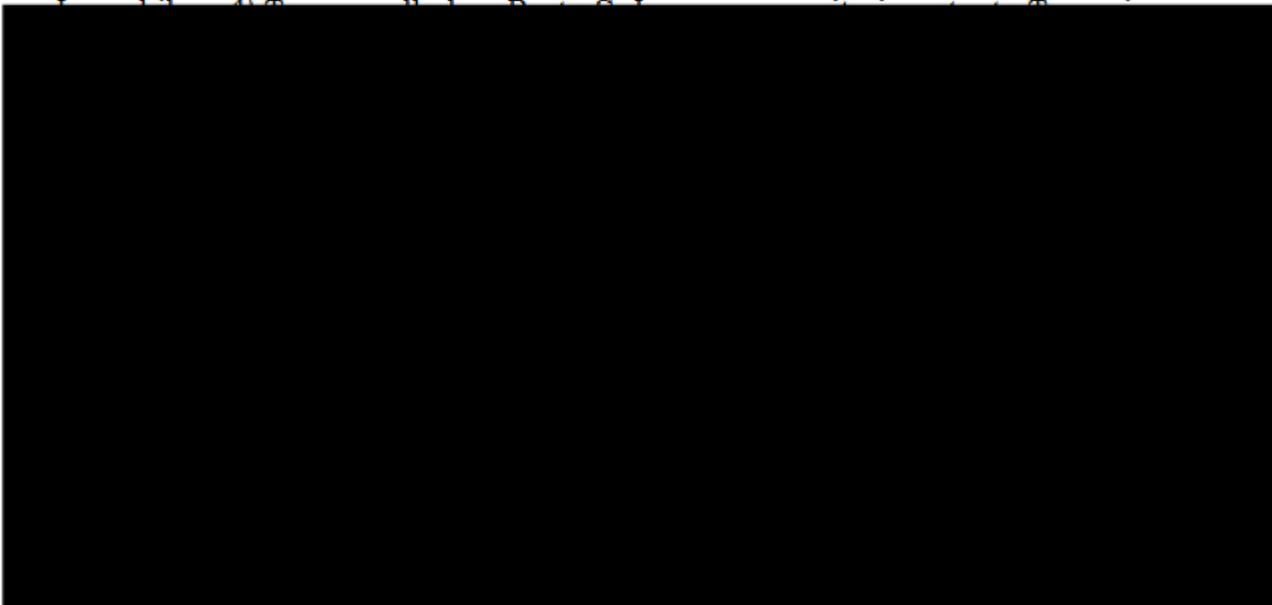
Quesito n°1-ter:

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

Risposta 1-ter:

Dal confronto fra gli atti di pignoramento n°104 del 20/02/2022 e le visure catastali effettuate è stato verificato che i dati catastali dei beni pignorati non hanno subito nel tempo variazioni risultando i seguenti:

- Immobile n. 1) Appartamento alla Via Del Salice Podere, censito in catasto Fabbricati, al foglio 144, p.lla 953, CAT. A/7 v. 17,5 p.t1s1;
- Immobile n. 2) Fabbricato alla contrada S. Lorenzo, censito in catasto Fabbricati al foglio 148 p.lla 1330 sub. 3 fogl .181 p.lla 743 sub. 1, CAT. D/10 piano t-;
- Immobile n.3) Fabbricato in costruzione alla contrada S. Lorenzo, censito in catasto Fabbricati al foglio 181 p.lla 913;



[REDACTED]

Vedi pag. 27-28 e pag.31-37-65-68-127-72-108-78-90-86-81 dell' Allegato "A".

Quesito n°1-quater:

1-quater) Proceda alla verifica della sussistenza di altre procedure

esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

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

Risposta 1-quater:

Dalla visura ipotecaria effettuata a carico degli esecutati e riportata a pag.26 dell'Allegato "A" e dal certificato notarile riportato a pag.3 dello stesso Allegato "A" non risultano altre procedure esecutive in atto sugli stessi beni oggetto della presente procedura.

Risposta 1-quinquies:

[REDACTED] soggetto a procedura esecutiva è stato sposato con la [REDACTED] in regime di separazione dei beni come risulta dagli estratti dell'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Foggia e riportato a pag.190 dell'Allegato "A".

Pag.43



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



Quesito n°2:

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

Risposta n°2:

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1) Appartamento alla Via Salice Podere n° 594

- Dati catastali: Foglio 144 p.lla 953 cat.A/7
- Confini: - Foglio 144 p.lla 916 intestata a:



- Foglio 144 p.lla 715 intestata a:



- Foglio 144 p.lla 909 intestata a:



Vedi pag.94-99-102 Allegato "A"

- Tipologia del bene: Villino residenziale con due accessi indipendenti
- Ubicazione: Strada del Salice, POD. N°594
- Destinazione Urbanistica: Vedi paragrafo n°4
- Accesso: Via del Salice, POD. 594

2) Centro ippico – maneggio in località Salice - strada poderale Foggia Ortona - Agro di Foggia

- Dati catastali: Foglio 148 p.lla 1330, sub 3 e foglio 181 p.lla 743 sub.1
- Confini: - Foglio 181 p.lla 736 intestata a:



- Foglio 148 p.lla 2960 intestata a:



Pag.44



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



- Foglio 181 p.lla 913 intestata a:



Vedi pag.37-105-108-65- Allegato "A"

- Tipologia del bene: Maneggio per scuola e gare di equitazione. Il complesso è costituito da 28 manufatti che saranno bene individuati singolarmente nella descrizione del bene riportata nella risposta al quesito n°3 a cui si rinvia
- Ubicazione: Località Salice - Foggia
- Destinazione Urbanistica: Vedi paragrafo n°4
- Accesso: Strada poderale Foggia- Ortona

3) Palazzina in costruzione alla località Salice – Strada poderale Foggia-Ortona e strada vicinale tratturo San Lorenzo:

- Dati catastali: Foglio 181 p.lla 913 – Cat. F/3 – Fabbricato in c.so di costruzione
- Confini:
 - Foglio 181 p.lla 743 intestata a:

 - Foglio 181 p.lla 911 intestata a:

 - Foglio 181 p.lla 551 intestata a:


Vedi pag.65-114-86-90 Allegato "A"

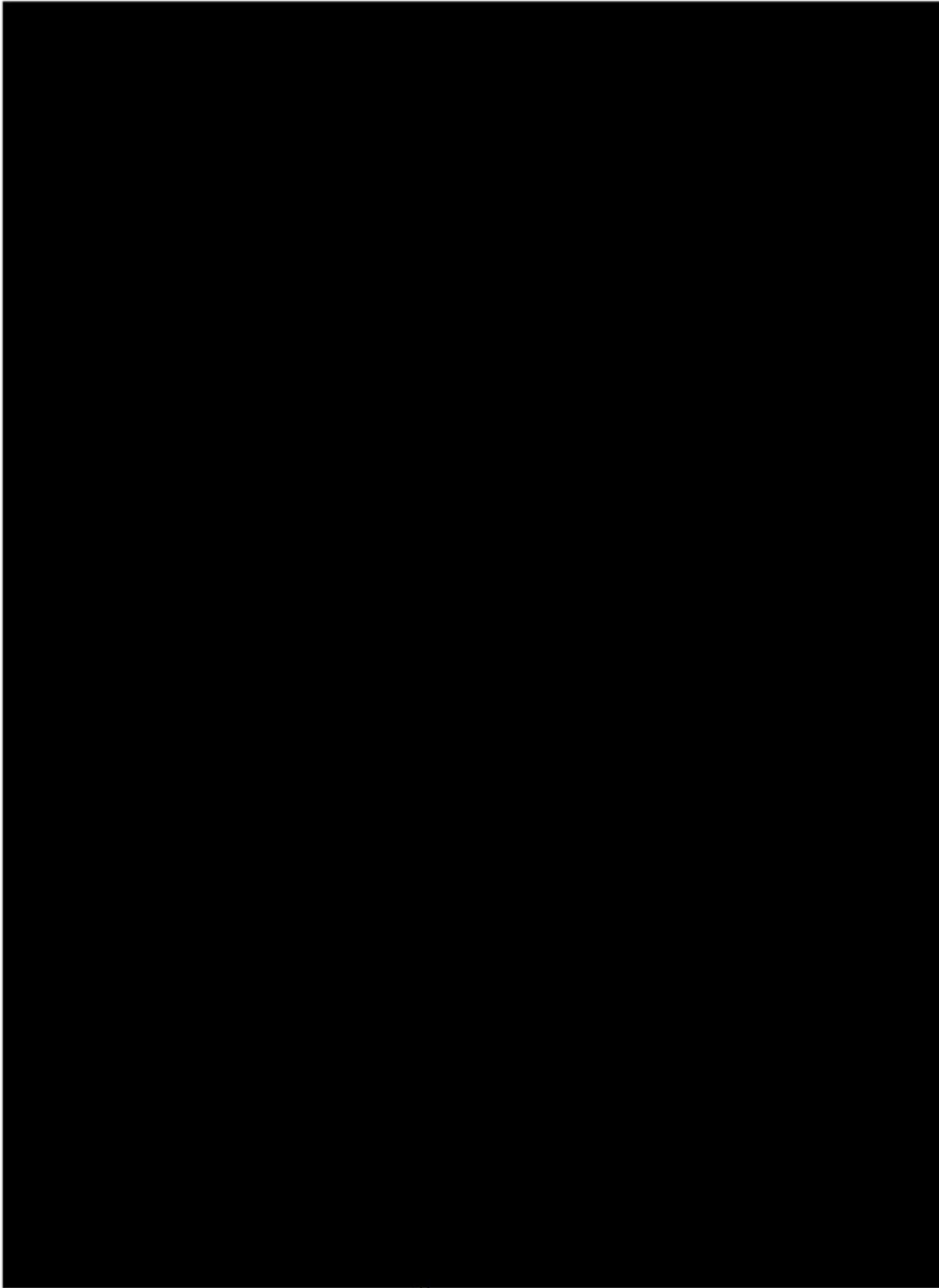
- Tipologia del bene: Fabbricato in costruzione
- Ubicazione: Località Salice - Foggia
- Destinazione Urbanistica: Vedi paragrafo n°4
- Accesso: Strada poderale Foggia- Ortona

Pag.45



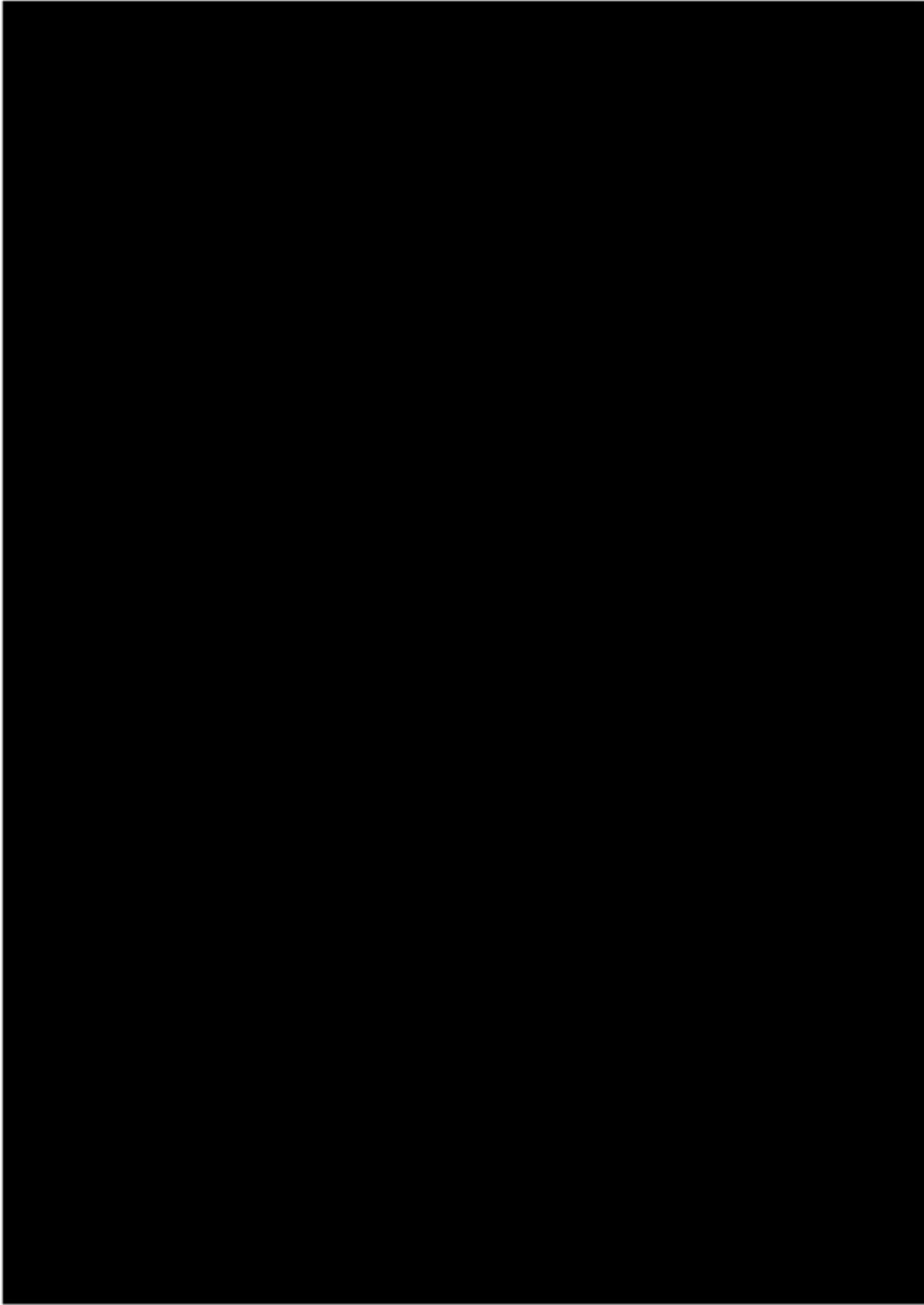
dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)





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



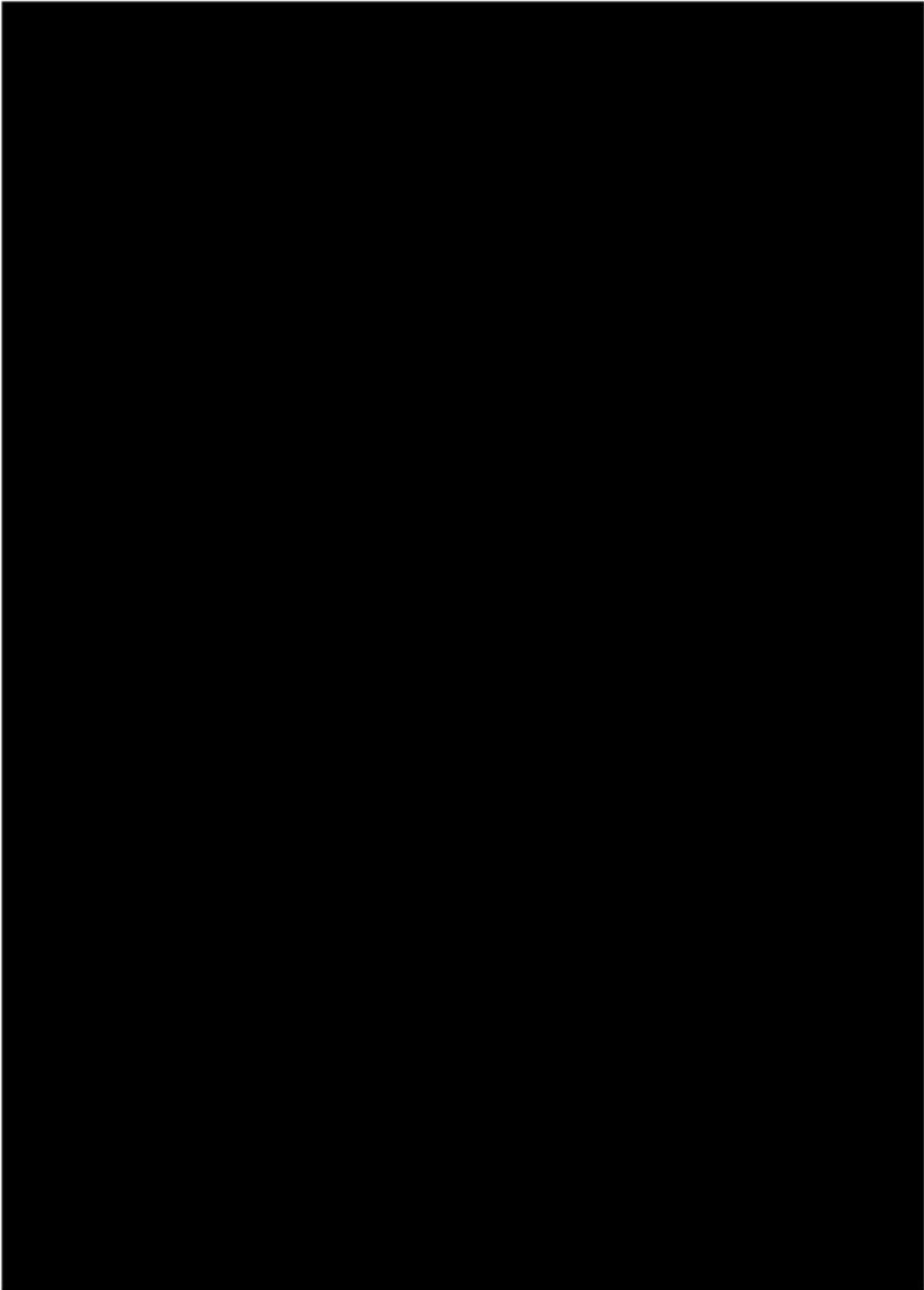


Pag.47



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



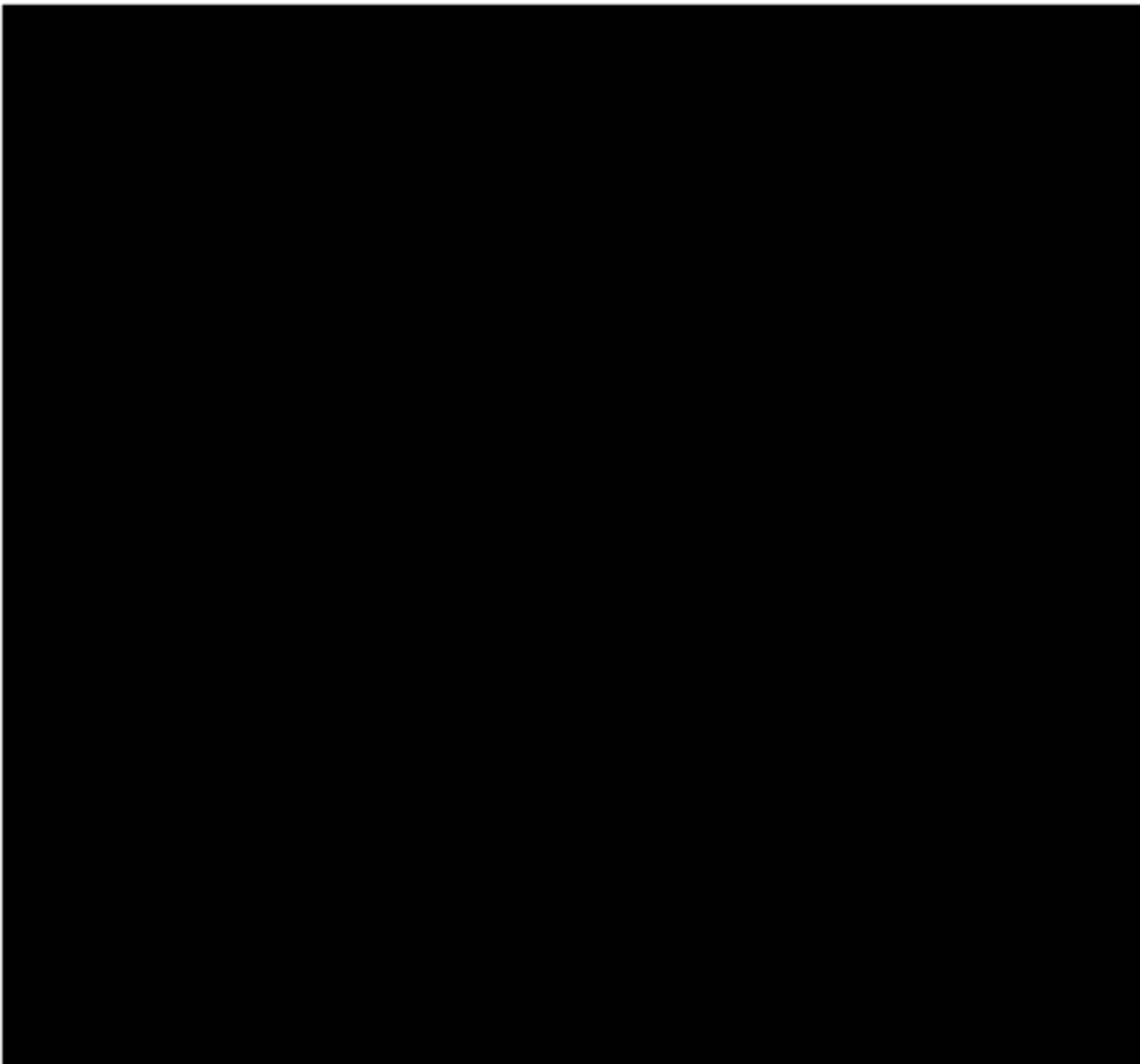


Pag.48



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





Quesito n°2-bis

2-bis) *Proceda alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la 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;*

Pag.49



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



Risposta n°2-bis:

Alle pag.36-67-71-77-85-93 dell'Allegato "A" sono riportate le ortofoto dove sono visibili i beni oggetto di pignoramento. In tale elaborato, reperito dal sito della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio, si vede la sovrapposizione della situazione catastale con la foto satellitare di detti beni oggetto della procedura esecutiva.

Quesito n°3:

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

Risposta n°3:

Si riporta la descrizione analitica dei beni pignorati come segue:

1) Villa monofamiliare in Foggia, strada del Salice, Podere n° 594

Esso è identificato al Catasto Fabbricati, Foglio 144, particella 953, categoria A/7, consistenza 17,50 vani.

La visura, la planimetria catastale e l'ortofoto sono riportate alla pag. 31-35-36 dell'Allegato "A". Il rilievo dello stato di fatto è riportato alla pag.143-145-147 dello stesso Allegato "A".

L'edificio è costituito da piano interrato, piano terra e piano primo. Essi sono così composti:

Piano interrato: si accede da una scala interna e da una rampa esterna. La rampa esterna è parzialmente occupata da una tettoia.

Pag.50



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



Dalla rampa si accede tramite un ingresso carrabile ad un primo locale indicato come “deposito 1”. Questo è collegato con un secondo ambiente indicato come “deposito 2”.

All'interrato è possibile accedere dal piano rialzato tramite una scala interna. Essa porta alla zona tavernetta che tramite un disimpegno porta ad un locale tecnico ed ai depositi collegati con la rampa esterna. Tutto il piano interrato è servito da un bagno ed un ripostiglio.

Piano terra: è caratterizzato da una scalinata di accesso semicircolare ed un ampio portico con due ingressi indipendenti. Dall'ingresso centrale si accede ad un ampio salone diviso in due zone. In questo salone c'è la scalinata che porta al piano interrato ed al primo piano. Sempre allo stesso livello c'è un soggiorno-cucina con accesso dal portico e unito tramite una porta interna al predetto salone. Collegato al soggiorno c'è la cucina, un bagno con antibagno.

Il salone ed il portico sono ambienti molto grandi che danno prestigio alla costruzione. C'è un giardino molto ampio a servizio della villa. Detto giardino identificato catastalmente come “corte esclusiva” ha una estensione di mq 1.183,00.

Allo stato attuale esso è completamente disordinato e con una scarsa manutenzione.

Piano primo: ad esso si accede dal piano terra tramite una scala che porta ad un ampio ingresso che collega i vari ambienti del piano in questione. Con precisione da esso si accede frontalmente ad un terrazzo che corrisponde dimensionalmente al portico sottostante. Sul lato destro c'è la camera da letto matrimoniale con spogliatoio e bagno. Su quello sinistro ci sono altre due camere da letto e bagno uniti da un disimpegno.

Le strutture dell'edificio sono costituite da telai in c. a. con pilastri verticali e travi orizzontali. I solai di piano sono in laterocemento. Le fondazioni pure in cemento armato sono integrate da un muro di sostegno per il contenimento del terreno che circonda la parte interrata del fabbricato.

Le tompagnature sono costituite da murature a cassa vuota con l'intercapedine muraria che svolge funzione coibente. La coibenza è garantita anche da finestre e tapparelle in legno. Le finestre sono protette da grate di ferro. I pavimenti sono in alcune stanze parquet ed in altre in gres ceramico.



I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica smaltata.

Le pareti sono pitturate con ducotone lavabile.

I soffitti e le pareti dei bagni e cucina se non piastrellate sono pitturate in ducotone lavabile.

I sanitari sono in gres porcellanato buono.

L'impianto elettrico è dotato degli elementi necessari alla sua funzionalità con punti luce e punti presa adeguate alle esigenze dei vari ambienti.

L'impianto sanitario è funzionale ed è collegato alla rete pubblica.

L'impianto di riscaldamento è a termosifoni e con una caldaia di produzione del calore autonoma.

Esiste un impianto di condizionamento estivo.

Esiste un impianto citofonico e telefonico pure funzionanti.

Lo stato di manutenzione dell'immobile e il livello delle finiture possono essere definite sufficienti. L'edificio è ubicato in Foggia nella Strada del Salice, Podere n° 594.

La zona non è completamente urbanizzata né munita di tutti i servizi.

L'ubicazione del bene è individuabile dall'ortofoto con sovrapposto catastale riportato a pag.36 dell'Allegato "A".

Per una rappresentazione esaustiva della "villa monofamiliare ubicata sulla stata del Salice – POD 594 – Foggia è stato redatto un repertorio fotografico riportato nell'Allegato "B" – Sezione 1:

- Foto n°1-2-3: Strada in cui è ubicata la villa ed ingresso alla medesima;
- Foto n°4-5-6: Vista della costruzione e dell'area circostante che è asservita alla stessa;
- Foto n°7-8: Rampa di accesso carrabile al piano interrato. Si vede che in fondo alla rampa è stato costruita una tettoia che non consente l'ingresso carrabile nell'edificio;
- Foto n°9: Tettoia realizzata al fondo della rampa;
- Foto n°10-11: Ingresso al piano interrato. Come si vede l'ingresso carrabile è impedito oltre che dalla tettoia costruita a fine rampa, anche dal gradino esistente fra la rampa ed il piano pavimento dell'interrato;

Pag.52



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



- Foto n°12-13-14-15-16-17-19: Ambienti del piano interrato. Si notano il pavimento in ceramica, la pitturazione delle pareti in ducotone lavabile e le porte in legno tamburato;
- Foto n°18: Si vede la cucina al piano interrato ed i radiatori dell'impianto di riscaldamento;
- Foto n°19-20-21: Altri ambienti del piano cantinato destinati a vani tecnici;
- Foto n°22: Bagno al piano interrato;
- Foto n°23-24-25-26: Grande salone per feste al piano interrato. – Nella foto n°25-26 si vede la scala di collegamento con il piano rialzato. Si osservi il pregio delle finiture con pavimento e scala in legno parquet e le arcate decorate con mattoni facciavista.
- Foto n°27-28-29-30: Portico antistante l'ingresso alla villa. Porta blindata di accesso.
- Foto n°31÷37: Varie viste interne del piano rialzato. Si osserva il pavimento a parquet e le porte in legno di pregio. Le pitturazioni pure buone sono in ducotone lavabile. Le porte sono in legno buono.
- Foto n°38-39: Scala di collegamento con il piano primo e quello interrato
- Foto n°40÷43: Ambienti del piano primo. Anche a questo livello si ha il pavimento in legno parquet porte in legno di buona qualità. Buone pitturazioni. Si osservano i radiatori del riscaldamento invernale e gli split del raffrescamento estivo.
- Foto n°44-45-46: Bagno del 1° piano;
- Foto n°47÷50: Camere da letto del primo piano;
- Foto n°51-54: Bagni del piano primo;
- Foto n°55: Porta del piano primo;
- Foto n°56-57-58: Altre stanze del piano primo;
- Foto n°59÷65: Esterni del fabbricato e della corte esclusiva a servizio dello stesso

Pag.53



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



2) Centro ippico - Maneggio

Esso è identificato al Catasto Fabbricati al foglio n° 148, particella n° 1330 e foglio n° 181, particella n° 743 categoria "D10".

Il tutto in Foggia alla "Località Salice" podere n° 507 sulla strada Foggia – Ortona .

Gli immobili sono in proprietà di [REDACTED]

Vedi visura storica a pag.37 Allegato "A" e certificazione notarile a pag.3 dello stesso allegato.

Dalla ortofoto riportata a pag.67 dell'Allegato "A" si vede che il maneggio è ubicato nel comune di Foggia alla Località Salice, podere 507 in prossimità della strada podereale Foggia-Ortona.

Il centro ippico può essere distinto in due aree, rispettivamente quella ricadente sul foglio 181, particella 743 e quella individuata dal foglio 148, particella n° 1330.

Le due parti del complesso sportivo sono divise dalla Strada vicinale "tratturo San Lorenzo" vedi planimetria generale pag.40 dell'Allegato "A").

I manufatti che costituiscono il complesso ippico sono i seguenti:

- 1) Concimaia;
- 2) Fienile;
- 3) Ricovero attrezzi;
- 4) Blocchi servizi;
- 5) Spogliatoio e ricovero salariati;
- 6) Guardiania e ricovero guardiano;
- 7) Scuderia;
- 8) Impalcato per veduta;
- 9) Gradinate;
- 10) Generatore;
- 11) Vano tecnologico;
- 12) Scuderia deposito attrezzi;

Pag.54



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



- 13) Recinto, stabulazione al coperto;
- 14) Osservatorio;
- 15) Scuderia;
- 16) Scuderia;
- 17) Servizi;
- 18) Ristoro;
- 19) Laboratorio veterinario;
- 20) Scuderia;
- 21) Bungalow 1;
- 22) Bungalow 2;
- 23) Vano tecnologico;
- 24) Fienile;
- 25) Deposito;
- 26) Piazzale;
- 27) Recinzione sulla strada;
- 28) Recinzione di confine.

1) Concimaia

E' identificata catastalmente con il numero 1 della particella n° 1330. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi da pag.40 e pag.180 dell'Allegato "A").

E' costituito da uno spazio che serve al deposito del concime.

Esso è posizionato al punto 1 della planimetria a pag.148/1 dell'Allegato "A".



2) Fienile

E' identificato catastalmente con il numero 2 della particella n° 1330/3. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.149 e pag.180 dell'Allegato "A").

La costruzione è costituita dal solo piano terra e serve al deposito del fieno destinato ai cavalli. L'altezza interna varia dal minimo di mt. 3.95 al massimo di mt. 4,40 mt.

Le caratteristiche tecniche costruttive sono le seguenti:

- Strutture verticali: profilati in acciaio;
- Strutture orizzontali: profilati e lamiera in acciaio;
- Tompagni: lamiera in acciaio zincato;
- Pavimenti e rivestimenti: battuto di cemento;
- Finiture: sufficienti;
- Infissi: sufficienti;
- Impianto idrico fognario: sufficiente;
- Impianto elettrico: da mettere a norma;

3) Ricovero attrezzi

E' identificato catastalmente con il numero 3 della particella n° 1330/2. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.151 e pag.180 dell'Allegato "A").

Il bene è costituito al solo piano terra da un vano di deposito per gli attrezzi necessari alle esercitazioni ippiche.

L'altezza interna varia dal minimo di mt. 2,25 al massimo di mt. 2,65 mt.

Le caratteristiche tecniche costruttive sono le seguenti:

- Strutture verticali: profilati in acciaio;
- Strutture orizzontali: profilati e pannelli in acciaio;
- Tompagni: pannelli in acciaio zincato;
- Pavimenti e rivestimenti: battuto di cemento;
- Finiture: sufficienti;
- Infissi: sufficienti;
- Impianto idrico fognario: sufficiente;
- Impianto elettrico: da mettere a norma



4) Blocchi servizi

Sono identificati catastalmente con il numero 4 della particella n° 1330/2. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.151 e pag.180 dell'Allegato "A").

L'edificio è costituito al solo piano terra con sei bagni ed un corridoio comune. L'altezza interna è di mt. 2,70.

Le caratteristiche tecniche costruttive sono le seguenti:

- Strutture verticali: muratura portante;
- Strutture orizzontali: solai in latero cemento;
- Tompagni: muratura;
- Pavimenti e rivestimenti: gres ceramico commerciale;
- Finiture: buone;
- Infissi: buoni;
- Impianto idrico fognario: buono;
- Impianto elettrico: da mettere a norma;
- Impianti di climatizzazione: no.

La costruzione è rappresentata dalla planimetria a pag.151 dell'Allegato "A".

5) Spogliatoio e ricovero salariati

E' un edificio identificato catastalmente con il numero 5 della particella n° 1330/2. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.153 e pag.180 dell'Allegato "A").

L'immobile è costituito dal solo piano terra. Esso è composto da una veranda, due locali ed un WC. L'altezza interna è di mt. 2,50.

Le caratteristiche tecniche costruttive sono le seguenti:

- Strutture verticali: muratura portante;
- Strutture orizzontali: solai in latero cemento;
- Tompagni: muratura;
- Pavimenti e rivestimenti: gres ceramico commerciale;
- Finiture: buone;
- Infissi: buoni;
- Impianto idrico fognario: buono;
- Impianto elettrico: da mettere a norma;
- Impianti di climatizzazione: .

Pag.57



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



La costruzione è rappresentata dalla planimetria a pag.153 dell'Allegato "A".

6) Guardiana e ricovero guardiano

E' un edificio identificato catastalmente con il numero 6 della particella n° 1330/2. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.155 e pag.180 dell'Allegato "A").

La costruzione è costituita dal piano terra e primo piano. Ogni piano è composto da un monolocale, c'è un locale WC al piano terra. L'altezza interna è di mt. 3,40.

Le caratteristiche tecniche costruttive sono le seguenti:

- Strutture verticali: muratura portante;
- Strutture orizzontali: solai in latero cemento;
- Tompagni: muratura;
- Pavimenti e rivestimenti: gres ceramico commerciale;
- Finiture: buone;
- Infissi: buoni;
- Impianto idrico fognario: buono;
- Impianto elettrico: da mettere a norma;
- Impianti di climatizzazione: .

La costruzione è rappresentata dalla planimetria a pag.155 dell'Allegato "A".

7) Scuderia: Demolito

8) Impalcato per veduta

Esso è identificato catastalmente con il numero 8 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.157 e pag.180 dell'Allegato "A").

Trattasi di una struttura in acciaio per veduta.

Le caratteristiche tecniche costruttive sono le seguenti:

- Strutture verticali: acciaio;
- Strutture orizzontali: acciaio;
- Tompagni: lamiera zincata;
- Pavimenti e rivestimenti: lamina zincata.

La costruzione è rappresentata dalla planimetria a pag.157 dell'Allegato "A".
Attualmente la costruzione è inagibile.



9) Gradinate

Sono due gradinate identificate catastalmente con il numero "6" della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.159 e pag.180 dell'Allegato "A").

Ogni gradinata è costituita da cinque livelli che vanno da un'altezza di mt. 2.00 a mt. 4.00.

Le caratteristiche tecniche costruttive sono le seguenti:

- Strutture verticali: acciaio zincato;
- Strutture orizzontali: acciaio zincato;

La costruzione è rappresentata dalla foto n°75 dell'Allegato "B/2" e dalla planimetria a pag.159 dell'Allegato "A".

10) Generatore

E' un manufatto identificato catastalmente con il numero 10 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.159 e pag.180 dell'Allegato "A").

Il bene è costituito dal solo piano terra con altezza variabile da mt. 2.30 a 2.60. E' destinato ad alloggiare il generatore elettrico.

Le caratteristiche tecniche costruttive sono le seguenti:

- Strutture verticali: muratura portante;
- Strutture orizzontali: solaio in laterocemento;
- Tompagni: muratura;
- Pavimenti e rivestimenti: gres ceramico commerciale;
- Finiture: sufficienti;
- Infissi: sufficienti;
- Impianto idrico fognario: sufficiente;
- Impianto elettrico: da mettere a norma;

La costruzione è rappresentata dalla planimetria a pag.159 dell'Allegato "A".



11) Vano tecnologico

E' un manufatto identificato catastalmente con il numero 11 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag. 161 e pag.180 dell'Allegato "A").

Il bene è costituito dal solo piano terra con altezza variabile da mt. 1,80 a 2.60. E' destinato ad alloggiare un vano tecnologico.

Le caratteristiche tecniche costruttive sono le seguenti:

- Strutture verticali: muratura portante;
- Strutture orizzontali: solaio in laterocemento;
- Tompagni: muratura;
- Pavimenti e rivestimenti: gres ceramico commerciale;
- Finiture: sufficienti;
- Infissi: sufficienti;
- Impianto idrico fognario: sufficiente;
- Impianto elettrico: da mettere a norma;

La costruzione è rappresentata dalla planimetria a pag.161 dell'Allegato "A".

12) Scuderia – Deposito attrezzi

L'immobile è identificato catastalmente con il numero 12 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.161 e pag.180 dell'Allegato "A").

L'edificio è costituito dal solo piano terra. Esso è composto da un portico, un disimpegno e quattro box per cavalli. L'altezza interna è di m.3.35. Il tutto è completato da un locale destinato a deposito attrezzi che ha un'altezza variabile da mt. 2.75 a mt. 3.35.

Le caratteristiche tecniche costruttive sono le seguenti:

- Strutture verticali: profilati in acciaio;
- Strutture orizzontali: profilati e lamiera;
- Tompagni: lamiera in acciaio;
- Pavimenti e rivestimenti: battuto di cemento;
- Finiture: sufficienti;
- Infissi: sufficienti;
- Impianto idrico fognario: sufficiente;
- Impianto elettrico: da mettere a norma;

Pag.60



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



La costruzione è rappresentata dalle foto n° dell'Allegato "B" e dalla planimetria a pag.161 dell'Allegato "A".

13) Recinto di stabulazione al coperto

E' identificato catastalmente con il numero 13 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.163 e pag.180 dell'Allegato "A").

La costruzione è costituita dal solo piano terra con copertura e senza pareti esterne di chiusura. L'altezza interna varia dal minimo di mt. 3,35 al massimo di mt. 8,00.

Le caratteristiche tecniche costruttive sono le seguenti:

- Strutture verticali: profilati in acciaio;
- Strutture orizzontali: profilati in acciaio;
- Tompagni: lamiera zincata;
- Pavimenti e rivestimenti: inesistenti;
- Finiture: sufficienti;
- Impianto idrico fognario: sufficiente;
- Impianto elettrico: da mettere a norma.

La costruzione è rappresentata dalla planimetria a pag.163 dell'Allegato "A".

14) Osservatorio

Il bene è identificato catastalmente con il numero 14 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.165 e pag.180 dell'Allegato "A").

Esso è costituito dal solo piano terra ed è composto da un vano con copertura adibita ad osservatorio. L'altezza interna è di mt. 2.70.

Le caratteristiche tecniche costruttive sono le seguenti:

- Strutture verticali: legno;
- Strutture orizzontali: lamiera grecata coibentata;
- Tompagni: legno;
- Pavimenti e rivestimenti: legno;

La costruzione è rappresentata dalle foto n°101-102 dell'Allegato "B" e dalla planimetria a pag.165 dell'Allegato "A".



15) Scuderia

E' identificato catastalmente con il numero 15 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.165 e pag.180 dell'Allegato "A").

L'edificio è costituito dal solo piano terra con tre box ed una tettoia. L'altezza interna media è di mt. 3.00.

Le caratteristiche tecniche costruttive sono le seguenti:

- Strutture verticali: profilati in acciaio;
- Strutture orizzontali: profilati e lamiera in acciaio;
- Tompagni: lamiera zincata in acciaio;
- Pavimenti: battuto di cemento;
- Finiture: sufficienti;
- Infissi: sufficienti;
- Impianto idrico fognario: sufficiente;
- Impianto elettrico: da mettere a norma.

La costruzione è rappresentata dalla planimetria a pag.165 dell'Allegato "A"



16) Scuderia

E' identificato catastalmente con il numero 16 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.167 e pag.180 dell'Allegato "A").

L'edificio è costituito dal solo piano terra con tre box ed una tettoia. L'altezza interna media è di mt. 3.00.

Le caratteristiche tecniche costruttive sono le seguenti:

- Strutture verticali: profilati in acciaio;
- Strutture orizzontali: profilati e lamiera in acciaio;
- Tompagni: lamiera zincata in acciaio;
- Pavimenti: battuto di cemento;
- Finiture: sufficienti;
- Infissi: sufficienti;
- Impianto idrico fognario: sufficiente;
- Impianto elettrico: da mettere a norma.

La costruzione è rappresentata dalla planimetria a pag.167 dell'Allegato "A".

17) Servizi

Sono identificati catastalmente con il numero 17 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.167 e pag.180 dell'Allegato "A").

L'edificio è costituito al solo piano terra con quattro bagni divisi per sesso. L'altezza interna media è di m. 2.75.

Le caratteristiche tecniche costruttive sono le seguenti:

- Strutture verticali: muratura portante;
- Strutture orizzontali: solai in latero cemento;
- Tompagni: muratura;
- Pavimenti e rivestimenti: gres ceramico commerciale;
- Finiture: sufficienti;
- Infissi: sufficienti;
- Impianto idrico fognario: sufficiente;
- Impianto elettrico: da mettere a norma;
- Impianti di climatizzazione: da riattivare

La costruzione è rappresentata a pag.167 dell'Allegato "A".

Pag.63



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



18) Sala ristoro

La costruzione è identificata catastalmente con il numero 18 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.170 e pag.180 dell'Allegato "A").

L'edificio è costituito dal solo piano terra con un vano, una tettoia ed un locale WC. L'altezza interna media è di m. 2.70.

C'è una sala ristoro ed un angolo bar.

Le caratteristiche tecniche costruttive sono le seguenti:

- Strutture verticali: travi in legno;
- Strutture orizzontali: travi e pavimenti in legno;
- Pompagni: pannelli in legno;
- Pavimenti e rivestimenti: gres ceramico commerciale;
- Finiture: sufficienti;
- Infissi: sufficienti;
- Impianto idrico fognario: sufficiente;
- Impianto elettrico: da mettere a norma;
- Impianti di climatizzazione: da riattivare.

La costruzione è rappresentata dalla planimetria a pag.170 dell'Allegato "A".

19) Laboratorio veterinario

E' identificato catastalmente con il numero 19 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.170 e pag.180 dell'Allegato "A").

L'edificio è costituito dal solo piano terra con un laboratorio veterinario

C'è una tettoia all'ingresso ed un w.c. a servizio del locale.

L'altezza interna media è di m. 2.50.

Le caratteristiche tecniche costruttive sono le seguenti:

- Strutture verticali: travi in legno;
- Strutture orizzontali: travi e pavimenti in legno;
- Pompagni: pannelli in legno;
- Pavimenti e rivestimenti: gres ceramico commerciale;
- Finiture: sufficienti;
- Infissi: sufficienti;
- Impianto idrico fognario: sufficiente;

Pag.64



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



- Impianto elettrico: da mettere a norma;
- Impianti di climatizzazione: da riattivare.

La costruzione è rappresentata dalla planimetria a pag.170 dell'Allegato "A".

20) Scuderia

E' identificato catastalmente con il numero 20 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.172 e pag.180 dell'Allegato "A").

L'edificio è costituito dal solo piano terra con nove box ed una tettoia. L'altezza interna minima di mt. 3,20, quella massima di mt. 4,70.

Le caratteristiche tecniche costruttive sono le seguenti:

- Strutture verticali: profilati in acciaio;
- Strutture orizzontali: profilati e lamiera in acciaio;
- Tompagni: lamiera zincata in acciaio;
- Pavimenti: battuto di cemento;
- Finiture: sufficienti;
- Infissi: sufficienti;
- Impianto idrico fognario: sufficiente;
- Impianto elettrico: da mettere a norma.

La costruzione è rappresentata dalla planimetria a pag.172 dell'Allegato "A".

21) Bungalow 1

E' identificato catastalmente con il numero 21 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.174 e pag.180 dell'Allegato "A").

L'edificio è costituito dal solo piano terra con un soggiorno, cucina W.C. e due camere da letto. C'è una tettoia nella zona di ingresso. L'altezza interna minima è di mt. 2,40, quella massima di mt. 2,53.

Le caratteristiche tecniche costruttive sono le seguenti:

- Strutture verticali: travi in legno;
- Strutture orizzontali: travi e pannelli in legno;
- Tompagni: pannelli in legno;
- Pavimenti: battuto di cemento;
- Finiture: sufficienti;
- Infissi: sufficienti;

Pag.65



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



- Impianto idrico fognario: sufficiente;
- Impianto elettrico: da mettere a norma;
- Impianto di climatizzazione: da riattivare.

La costruzione è rappresentata dalla planimetria a pag.174 dell'Allegato "A".

22) Bungalow 2

E' identificato catastalmente con il numero 22 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.174 e pag.180 dell'Allegato "A").

L'edificio è costituito dal solo piano terra con un vano soggiorno, una cucina ed un W.C. C'è una tettoia nella zona di ingresso. L'altezza interna media è di mt.2,53.

Le caratteristiche tecniche costruttive sono le seguenti:

- Strutture verticali: travi in legno;
- Strutture orizzontali: travi e pannelli in legno;
- Tompagni: pannelli in legno;
- Pavimenti: battuto di cemento;
- Finiture: sufficienti;
- Infissi: sufficienti;
- Impianto idrico fognario: sufficiente;
- Impianto elettrico: da mettere a norma;
- Impianto di climatizzazione: da riattivare.

La costruzione è rappresentata dalla planimetria a pag.174 dell'Allegato "A".

23) Vano tecnologico

E' identificato catastalmente con il numero 23 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.176 e pag.180 dell'Allegato "A").

E' costituito dal solo piano terra composto da un vano per apparecchiature. L'altezza interna varia da mt. 2.45 a 2.70.

Le caratteristiche tecniche costruttive sono le seguenti:

- Strutture verticali: muratura portante;
- Strutture orizzontali: solai in latero cemento;
- Tompagni: muratura;
- Pavimenti e rivestimenti: gres ceramico commerciale;

Pag.66



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



- Finiture: sufficienti;
- Infissi: sufficienti;
- Impianto idrico fognario: sufficiente;
- Impianto elettrico: da mettere a norma;

La costruzione è rappresentata dalla planimetria a pag.176 dell'Allegato "A".
24) Fienile

E' identificato catastalmente con il numero 24 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.176 e pag.180 dell'Allegato "A").

L'edificio è costituito dal solo piano terra e serve al deposito del fieno destinato ai cavalli. L'altezza interna media è di mt. 2.80.

Le caratteristiche tecniche costruttive sono le seguenti:

- Strutture verticali: profilati in acciaio;
- Strutture orizzontali: profilati e lamiera in acciaio;
- Tompagni: lamiera zincata in acciaio;
- Pavimenti: battuto di cemento;
- Finiture: sufficienti;
- Infissi: sufficienti ;
- Impianto idrico fognario: sufficiente;
- Impianto elettrico: da mettere a norma.

La costruzione è rappresentata dalla planimetria a pag.176 dell'Allegato "A".

Pag.67



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



25) Deposito

E' identificato catastalmente con il numero 25 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.178 e pag.180 dell'Allegato "A").

Il bene è costituito dal solo piano terra ed è composto da un vano di deposito per gli attrezzi necessari alle esercitazioni ippiche. L'altezza interna minima è di mt. 2.85. quella massima di mt. 2,87.

Le caratteristiche tecniche costruttive sono le seguenti:

- Strutture verticali: muratura portante;
- Strutture orizzontali: copertura in legno;
- Tompagni: mattoni portanti;
- Pavimenti: gres ceramico;
- Finiture: buone;
- Infissi: sufficienti;
- Impianto idrico fognario: sufficiente;
- Impianto elettrico: da mettere a norma.

La costruzione è rappresentata dalla planimetria a pag.178 dell'Allegato "A".

26) Piazzale

E' identificato catastalmente con il numero 26 della particella n° 1330/2. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.180 dell'Allegato "A").

E' costituito dallo spazio adibito alle esercitazioni e gare ippiche. E' composto da una base di terreno battuto

La costruzione è rappresentata dalla planimetria a pag.180 dell'Allegato "A".

27) Recinzione verso la strada

E' identificata catastalmente con il numero 27 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.180 dell'Allegato "A").

Questa costruzione è costituita da un muro di cinta con mattoni a vista che donano una certa importanza all'ingresso del centro ippico dotato di cancelli in ferro lavorato.

La costruzione è rappresentata dalle foto n°2-3 dell'Allegato "B" – Sez. "2" e nella planimetria a pag.180 dell'Allegato "A".

Pag.68



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



28) Recinzione sul confine

E' identificata catastalmente con il numero 28 della particella n° 743/1. La stessa identificazione viene utilizzata per le planimetrie di rilievo dello stato di fatto (vedi pag.180/1 dell'Allegato "A").

E' costituita da una recinzione economica rappresentata nella planimetria a pag.180/1 dell'Allegato "A". Essa è costituita per ml. 340 da orso-grill e per ml. 415 da staccionata, mentre per ml. 225 è recinzione alberata.

Per una rappresentazione esaustiva del "Centro ippico – Maneggio" ubicato sulla strada podereale Foggia – Ortona – Podere n°594 è stato redatto il repertorio fotografico riportato nell'Allegato "B" – Sezione "2".

Esso è costituito dalle seguenti foto.

- Foto n°1-2-3-4: Strada podereale Foggia – Ortona ed ingresso al maneggio;
- Foto n°5-6: Interno del centro ippico
- Foto n°7-8: Ristoro: esterni
- Foto n°9-10-11-12: Ristoro: interni
- Foto n°13: Ristoro: bagno;
- Foto n°14-15-16: Ufficio
- Foto n°17÷27: Spogliatoi amazzoni e cavalieri;
- Foto n°28÷37: Scuderie;
- Foto n°38-39: Piazzale di esibizione gare ed addestramento;
- Foto n°40-41: Recinto di stabulazione al coperto;
- Foto n°42-43-44: Recinto lavaggio cavalli;
- Foto n°45-46: Recinto di stabulazione all'aperto;
- Foto n°47-48: Piazzale per gare ippiche o addestramento;
- Foto n°49-50: Staccionata;
- Foto n°51-52: Strade in terra battuta interne al centro ippico
- Foto n°53-66: Guardiania e ricovero guardiano;
- Foto n°67: Impalcato per veduta;

Pag.69



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



Foto n°68: Fienile;
Foto n°69: Ricovero attrezzi;
Foto n°70-73: Servizi igienici - Ricovero salariati
Foto n°74-75: Gradinate;
Foto n°76-77-
78: Vano tecnologico;
Foto n°79: Generatore;
Foto n°80-82: Scuderia deposito attrezzi;
Foto n°83: Stabulazione al coperto;
Foto n°84-85-
86: Recinzione;
Foto n°87-90: Altre viste del centro ippico;
Foto n°91-95: Bungalow 1;
Foto n°96-98: Bungalow 2;
Foto n°99: Tettoia;
Foto n°100: Generatore;
Foto n°101-
102: Osservatorio;
Foto n°103-
104-105: Recinzioni;

Pag.70



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



3) Fabbricato in costruzione

E' identificato nel Catasto Fabbricati, al Foglio 181, Particella 913, Categoria F/3, fabbricato in costruzione. Vedi pag.65-67 dell'Allegato "A" dove sono riportati la visura catastale del fabbricato in costruzione con classificazione F/3 e l'ortofoto.

Per la descrizione della situazione urbanistica si rinvia al paragrafo n°4 della presente relazione.

Allo stato attuale il fabbricato risulta eseguito al grezzo, mancano parte delle finiture e degli impianti.

Le strutture dell'edificio sono costituite da muratura portante.

I solai di piano sono parte in laterocemento e parte in legno. Le fondazioni sono in cemento armato ed integrate da un muro di sostegno per il contenimento del terreno che circonda la parte interrata del fabbricato.

Le tompagnature sono costituite da muratura portante che svolge funzione coibente.

L'ubicazione del bene è individuabile dall'ortofoto riportata a pag.67 dell'Allegato "A".

A pag.180/2 dello stesso allegato è riportato il rilievo grafico del bene eseguito nella sua consistenza planimetrica da definire con la costruzione in corso.

Per una rappresentazione esaustiva del "Fabbricato in costruzione" sulla strada poderale - Pod 594 - Foggia catastalmente al Fg. 181 p.lla 913 è stato fatto un repertorio fotografico riportato nell'Allegato "B". - Sezione 3.

Esso è costituito dalle seguenti foto:

Foto n°1-2-3-4-5-

6-7: Diverse viste del fabbricato in costruzione. Si vede che è stata completata la facciata esterna. Essa è rivestita con mattoncini "faccia vista" di colore marrone. Non ci sono gli infissi. La costruzione ha un piano interrato e due piani fuori terra;

Foto n°8: Piano interrato - consolidamenti fondali;

Foto n°9: Interni della costruzione al grezzo - strutture orizzontali con travi piatte e solai in laterocemento;

Foto n°10-11-

12: Strutture verticali con muratura portante ed archi rivestiti

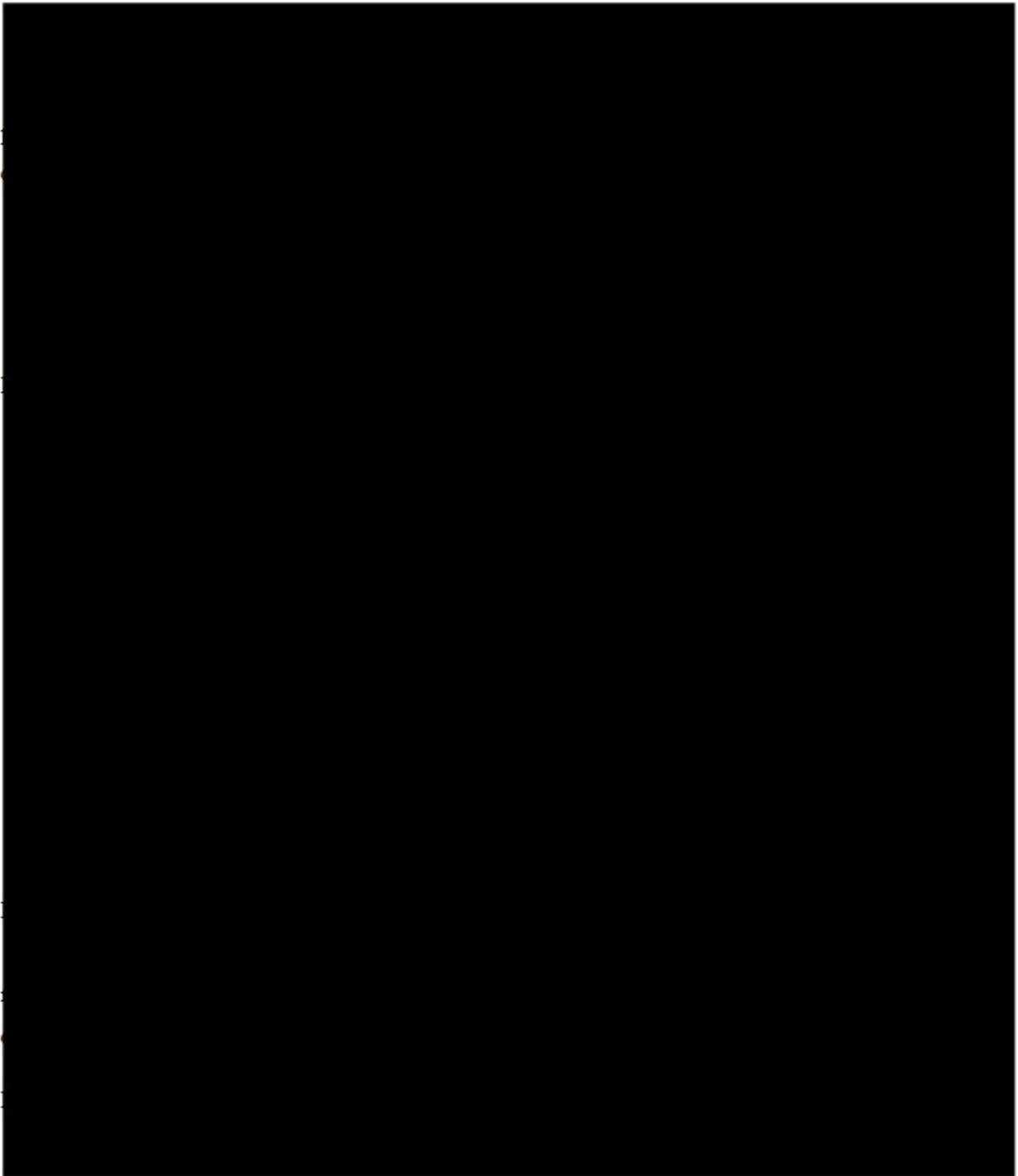
Pag.71



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



Foto n°13: di mattoncini e pietra locale;
Tetto in legno e sottotetto

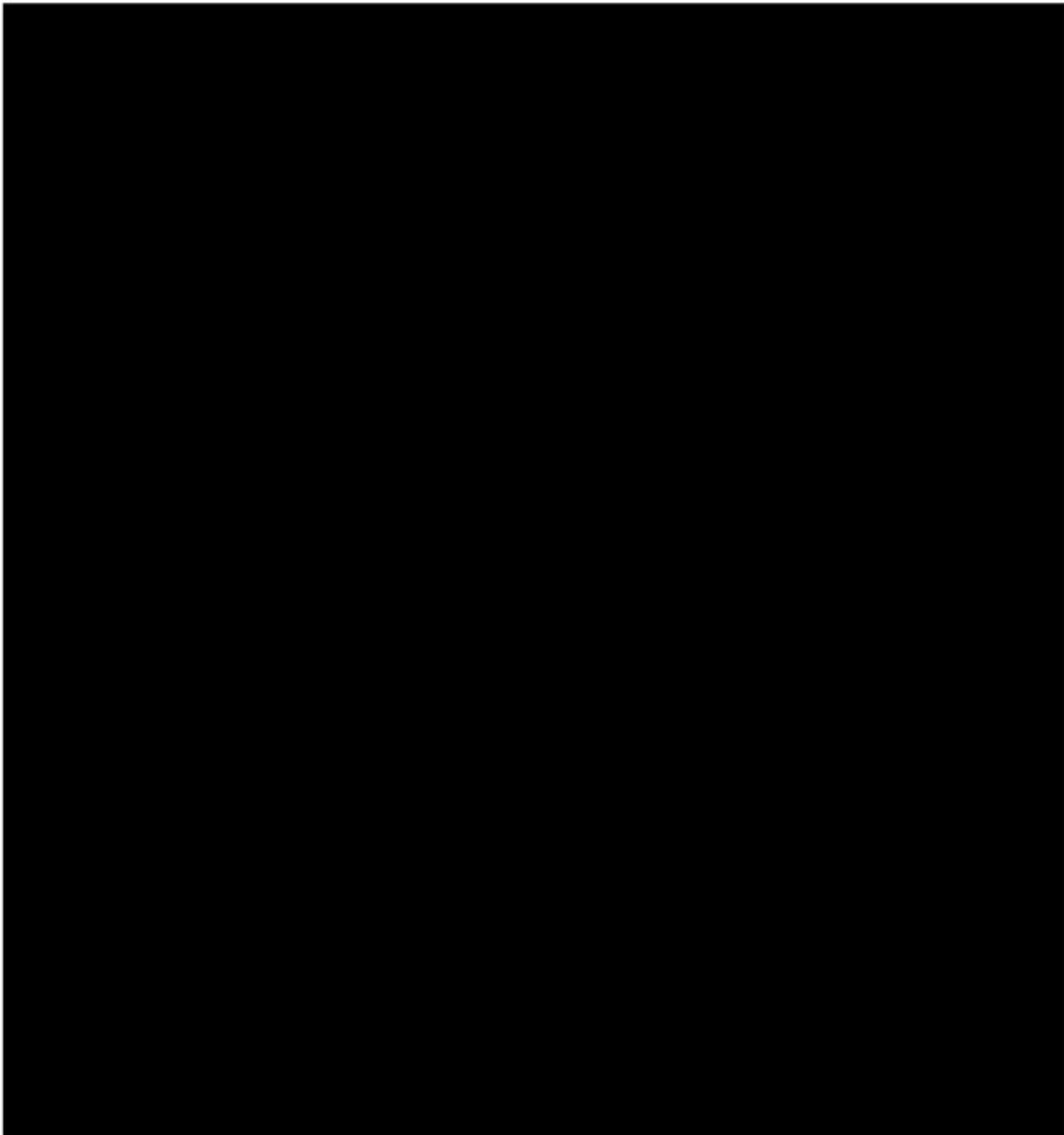


Pag.72



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



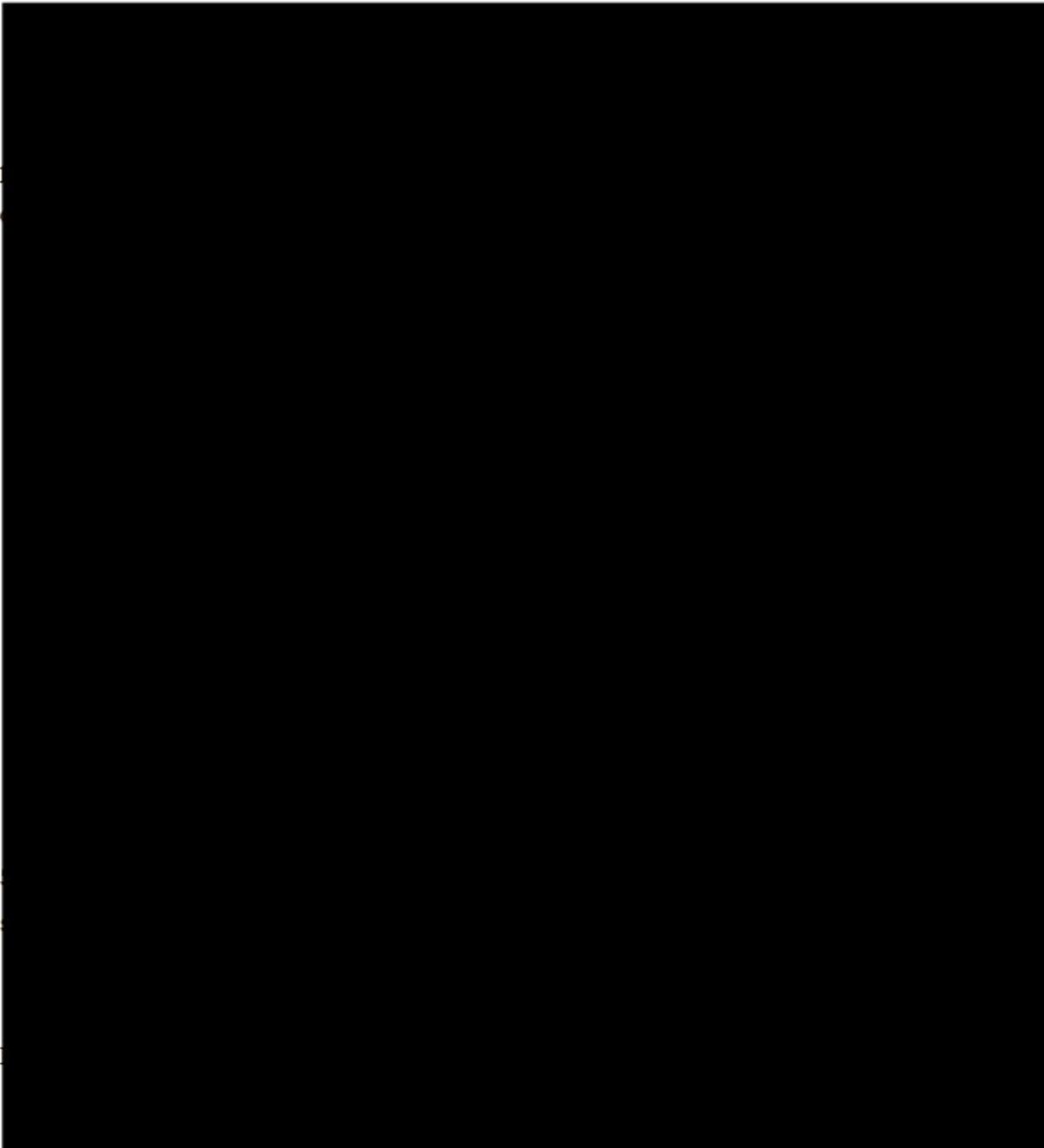


Pag.73



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





Pag.74



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



Quesito n°4:

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

L'esperto proceda:

- 4) *Alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*
- 4-bis) *Alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*
- 5) *Proceda alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;*
- 6) *Proceda alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 7) *Proceda alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al*

Pag.75



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



pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

- 8) Proceda all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico- artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*
- 9) Proceda all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non apponibili all'acquirente;*
- 10) Proceda alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;*
- 11) Proceda alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria; In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:*
 - a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*

Pag.76



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



- b) *verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
- c) *accertare se siano stati costruiti prima del 1° settembre 1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) *verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*
- e) *descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*
- f) *per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*
- Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge*

Pag.77



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



che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

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

Risposta n°4:

I beni oggetto di pignoramento formano sei lotti da porre in vendita. Essi sono beni identificati nelle ortofoto da pag. 200 a pag.205 dell'Allegato "A".

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

Lotto n° 1:

E' costituito dal seguente bene pignorato:

Villa monofamiliare in Foggia, strada Del Salice, pod. n°594.

Esso è identificato catastalmente al foglio n° 144 p.lla 953, Cat. A/7 del Catasto Fabbricati. L'intestatario dell'immobile è [REDACTED]

Dalla planimetria catastale riportata a pag.35 dell'Allegato "A" si evince che al fabbricato è annesso un suolo di proprietà indicato come "corte esclusiva".

Il bene identificato al precedente punto "A" della risposta 3 costituisce un unico lotto che è esaustivamente individuato nel fascicoletto separato indicato come "FASCICOLETTO N°1".

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

Pag.78



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



Lotto n°2:

E' costituito dal seguente bene pignorato:

Centro ippico – Maneggio in Foggia alla “Località Salice” podere n° 507, sulla strada Foggia – Ortona.

Esso è identificato catastalmente al foglio n° 148 p.lla 1330 e fg. n° 181, part. 743, Cat. D10 del Catasto Fabbricati. L'intestatario dell'immobile è

Dalla planimetria catastale riportata a pag.40 dell'Allegato “A” si evince che si tratta di un complesso di immobili individuati con numeri specifici che nel complesso formano il centro ippico – maneggio.

I beni per la gestione del centro ippico, che non sono pignorati, sono affittati alla “Associazione sportiva dilettantistica Equis Eo” – Strada poderale San Lorenzo metri 770 – Foggia (vedi pag.191-194 – Allegato “A”).

Il bene identificato al precedente punto “B” della risposta 3 costituisce un unico lotto che è esaustivamente individuato nel fascicoletto separato indicato come “FASCICOLETTO N°2”.

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

Lotto n°3:

E' costituito dal seguente bene pignorato:

Fabbricato in costruzione in Foggia sulla strada poderale Foggia – Ortona, podere n° 507.

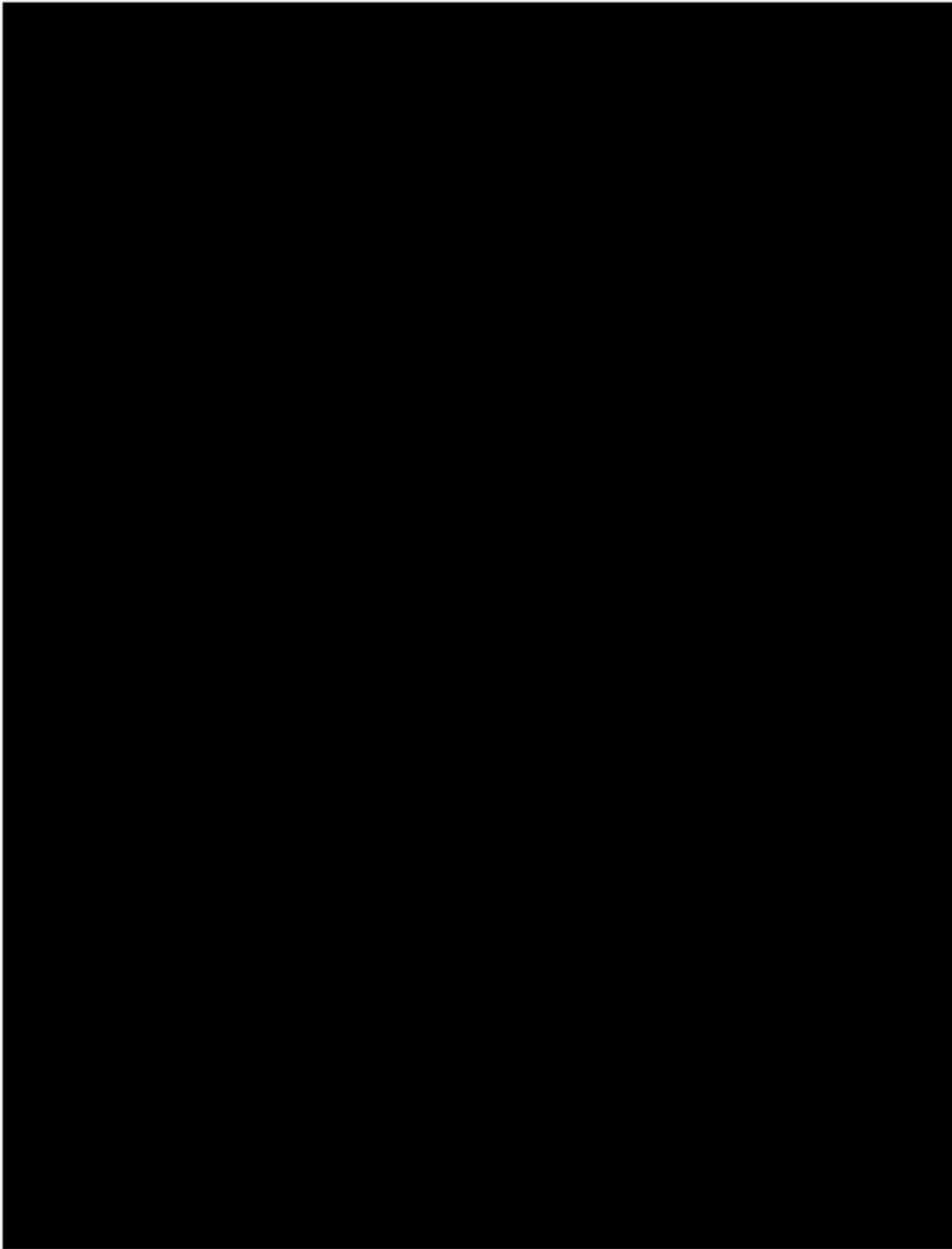
Esso è identificato catastalmente al foglio n° 181 p.lla 913, Cat. F/3 del Catasto Fabbricati. L'intestatario dell'immobile è

Non c'è una planimetria catastale perché il fabbricato è in costruzione.

Il bene identificato al precedente punto “C” della risposta 3, costituisce un unico lotto che è esaustivamente individuato nel fascicoletto separato indicato come “FASCICOLETTO N°3”.

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





Pag.80



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



Quesito n°5:

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

Pag.81



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



Risposta n°5:

SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO DEI LOTTI IN VENDITA:

SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO - LOTTO N°1	
Il bene del lotto è identificato con la sigla "A" ed è esaustivamente individuato nel FASCIOLETTO N°1 e nel paragrafo n°5 - risposta n°3, punto 1. Di seguito viene riportato uno specchietto riepilogativo.	
BENE "A"	
Tipologia del bene:	villa monofamiliare
Sommara descrizione:	costruzione unifamiliare costituita da P.I. - P.T. - P.1 con corte di proprietà esclusiva
Comune di ubicazione:	Strada Del Salice Pod 594 - Foggia -
Confini:	- Foglio 144 p.lla 916 intestata a: [REDACTED] - Foglio 144 p.lla 715 intestata a: [REDACTED] - Foglio 144 p.lla 909 intestata a: [REDACTED]
Dati catastali:	F. 144 p.lla 953
Per i fabbricati: (foglio, particella, sub, n°vani)	Fg.1 p.lla n° 144 e n° 953 (Vedi risposta n° 3 punto 1 per i dettagli)
Attuale proprietario	[REDACTED]
Titolo di provenienza del bene	Scioglimento di società
Stato di compravendita	/
Stato di occupazione	Occupato dal proprietario
Regolarità urbanistica	Vedi paragrafo n°4
Valore del bene da porre a base d'asta precisandone diritto e quota	Intera quota proprietà 100/100

Il valore del Lotto n°1 da porre a base d'asta è di € 820.000,00

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

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

Pag.82



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



SPECCHIETTO RIEPOLOGATIVO - LOTTO N°2	
Il bene del lotto è identificato con la sigla "A" ed è esaustivamente individuato nel FASCIOLETTO N°2 e nel paragrafo n°5 - risposta n°3 "punto 2". Di seguito viene riportato uno specchietto riepilogativo.	
BENE "A"	
Tipologia del bene:	Centro ippico - maneggio
Sommara descrizione:	complesso di immobili che costituiscono un centro ippico - maneggio
Comune di ubicazione:	Strada poderale Foggia- Ortona. Pod. 594 - Foggia
Confini:	- Foglio 181 p.lla 736 intestata a: <div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px;"></div> - Foglio 148 p.lla 2960 intestata a: <div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px;"></div> - Foglio 181 p.lla 913 intestata a: <div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px;"></div>
Dati catastali:	Fg. 148, part. 1330 e Fg. 181, part. 743
Per i fabbricati: (foglio, particella, sub, n°vani)	(Fg. 148, part. 1330 e Fg. 181, part. 743 Vedi risposta n° 3 punto 2 per i dettagli)
Attuale proprietario	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px;"></div>
Titolo di provenienza del bene	Scioglimento di società
Stato di compravendita	/
Stato di occupazione	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px;"></div>
Regolarità urbanistica	Si/No
Valore del bene da porre a base d'asta precisandone diritto e quota	Intera quota proprietà 100/100

Il valore del Lotto n°2 da porre a base d'asta è di € 1.540.000,00.

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

Per maggiori dettagli si rinvia al Fascioletto n°2 ed ai precedenti paragrafo.

Pag.83



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



SPECCHIETTO RIEPOLOGATIVO – LOTTO N°3	
Il bene del lotto è identificato con la sigla “A” ed è esaustivamente individuato nel FASCIOLETTO N°3 e nel paragrafo n°5 - risposta n°3 “punto 3”. Di seguito viene riportato uno specchio riepilogativo.	
BENE “A”	
Tipologia del bene:	Fabbricato in costruzione composto da PI – P.T. e P.1
Sommara descrizione:	Fabbricato in costruzione.
Comune di ubicazione:	Strada poderale Foggia- Ortona. Pod. 594 – Foggia
Confini:	- Foglio 181 p.lla 743 intestata a: [REDACTED] - Foglio 181 p.lla 911 intestata a: [REDACTED] - Foglio 181 p.lla 551 intestata a: [REDACTED]
Dati catastali:	fg. 181, part. 913
Per i fabbricati: (foglio, particella, sub, n°vani)	Fg. 181, part. 913 (Vedi risposta n° 3 punto 3 per i dettagli)
Attuale proprietario	[REDACTED]
Titolo di provenienza del bene	Scioglimento di società
Stato di compravendita	/
Stato di occupazione	[REDACTED]
Regolarità urbanistica	Vedi paragrafo n°4
Valore del bene da porre a base d'asta precisandone diritto e quota	Intera quota proprietà 100/100

Il valore del Lotto n°3 da porre a base d'asta è di € 280.000,00.

Esso è completamente in proprietà della esecutata pertanto va venduto per intero.

Per maggiori dettagli si rinvia al Fascicoletto n°3 ed ai precedenti paragrafi.

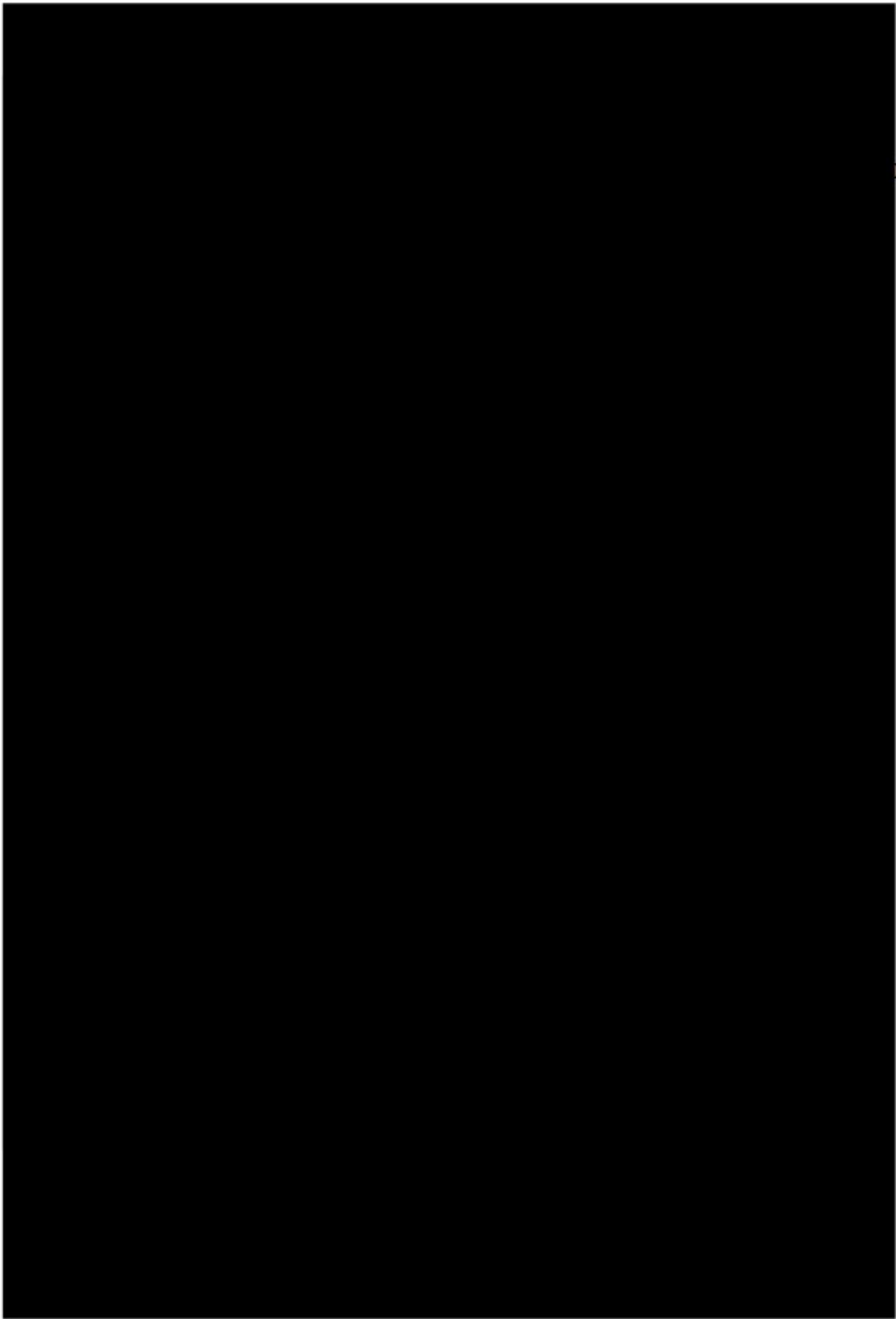
Pag.84



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



Di

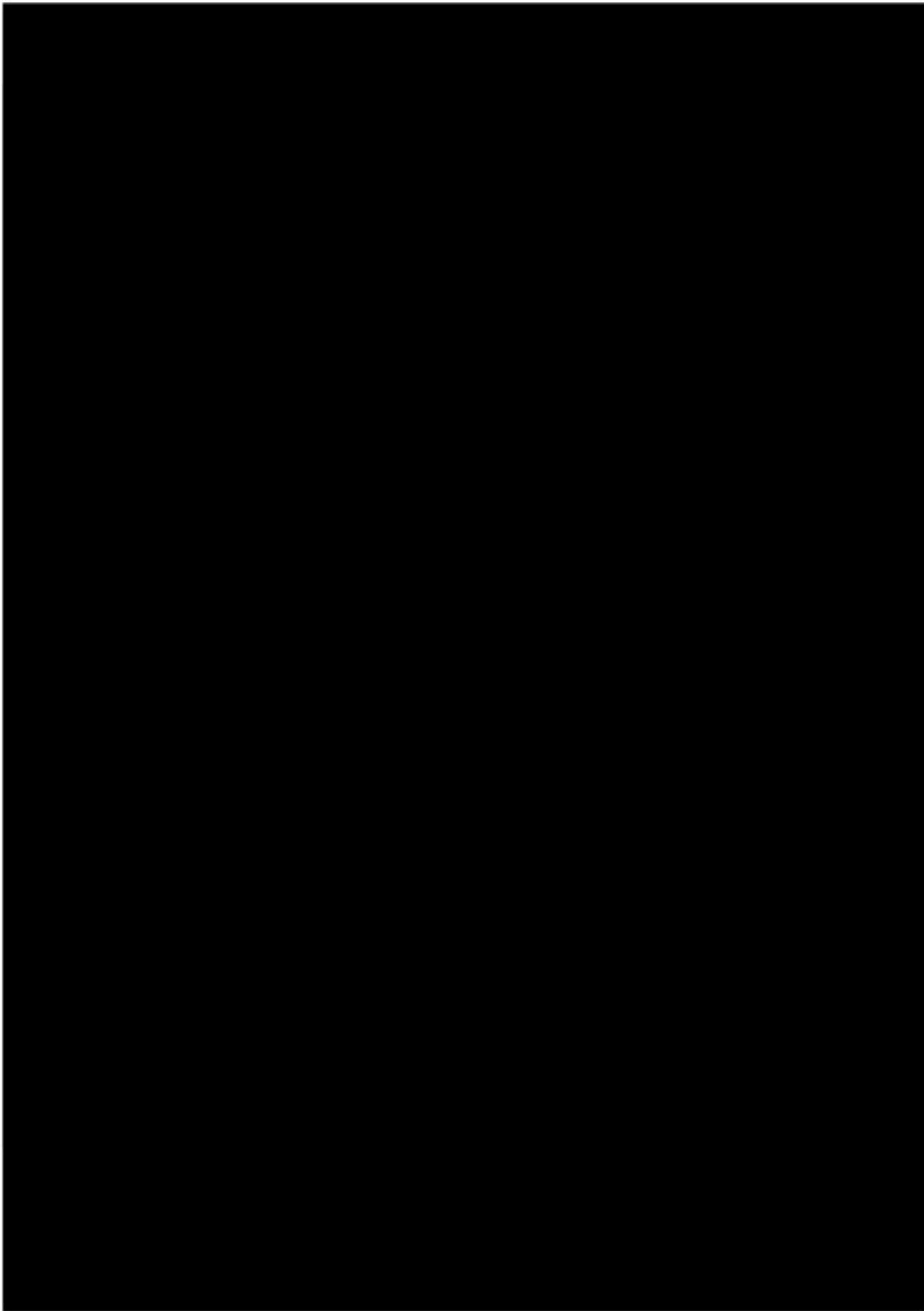


Pag.85



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



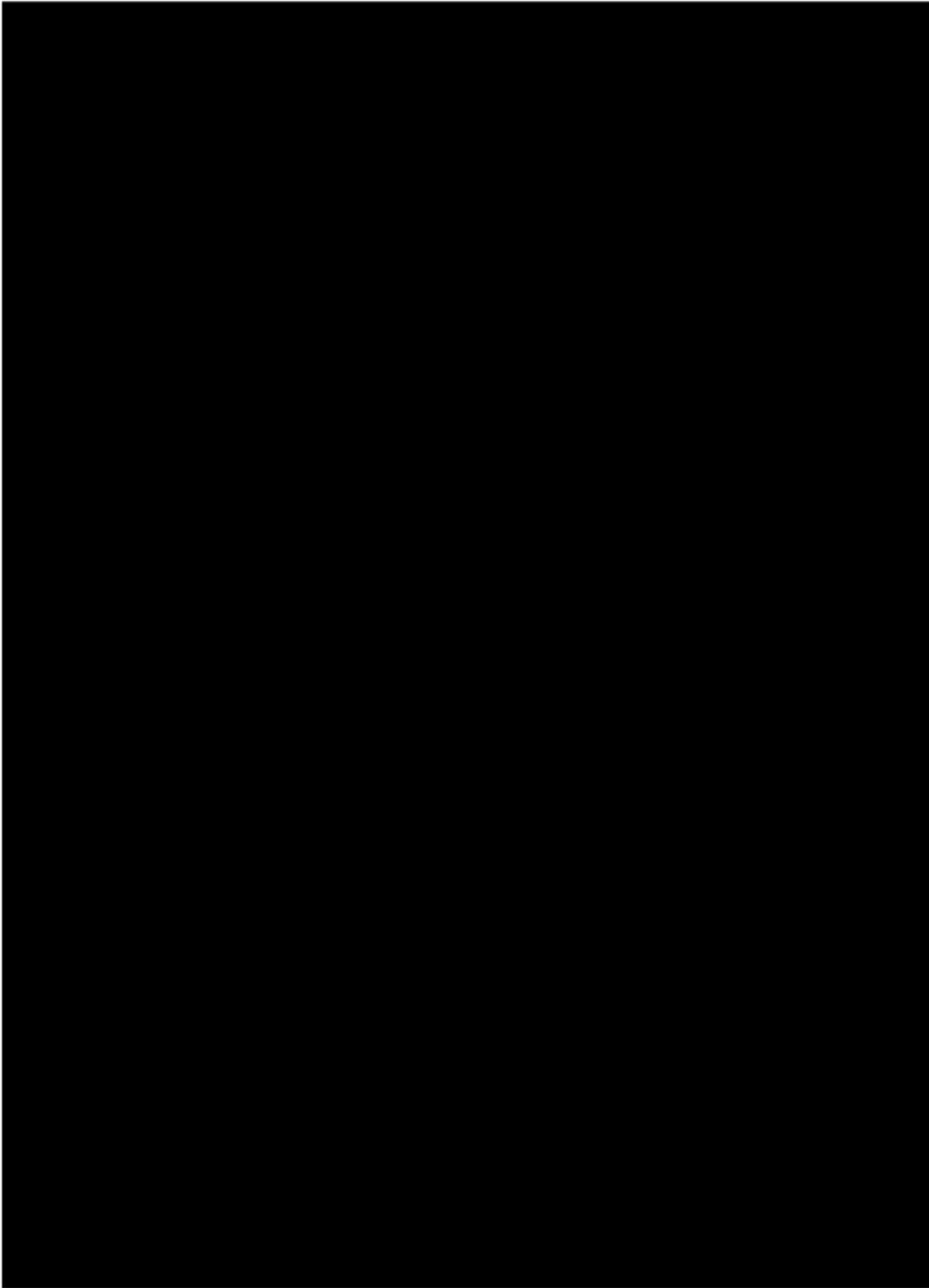


Pag.86



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





Pag.87



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



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

- Allegato "A": Verbali, grafici, planimetrie, documentazione catastale, OMI e varie;
- Allegato "B": Repertorio fotografico;
- Fascicoletto n°1
- Fascicoletto n°2
- Fascicoletto n°3
- Fascicoletto n°4
- Fascicoletto n°5
- Fascicoletto n°6

Torremaggiore, li 16/04/2024

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



Pag.88



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

