

Pasquale Tomaiuolo
ingegnere
via Luigi Treggiari, 8 – 71121 Foggia
tel.: 0881 20.47.58 – mob.: 338 96.47.511
p.e.c.: pasquale.tomaiuolo@ingpec.eu
p.e.o.: tomaiuolo_pasquale@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 349/2019 R.G.Es.

Creditore Procedente:

CONSORZIO DI BONIFICA MONTANA DEL GARGANO

Debitore:

******* IN QUALITÀ DI AMMINISTRATORE**
UNICO DELL'AZIENDA AGRICOLA *****

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Valentina PATTI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Foggia, 28 febbraio 2024

L'esperto incaricato
Dott. Ing. Pasquale TOMAIUOLO



INDICE

○ Premessa	pag. 4
○ Accertamenti	pag. 10
○ Risposta al quesito n. 1	pag. 11
○ Risposta al quesito n. 1bis	pag. 12
○ Risposta al quesito n. 1ter	pag. 13
○ Risposta al quesito n. 1quater	pag. 13
○ Risposta al quesito n. 1quinques	pag. 14
○ Risposta ai quesiti nn. 2-3-4bis	pag. 14
○ Risposta al quesito n. 2bis	pag. 20
○ Risposta al quesito n. 4	pag. 20
○ Risposta al quesito n. 5	pag. 23
○ Risposta al quesito n. 6	pag. 24
○ Risposta al quesito n. 7	pag. 25
○ Risposta al quesito n. 8	pag. 25
○ Risposta al quesito n. 9	pag. 26
○ Risposta al quesito n. 10	pag. 26
○ Risposta al quesito n. 11	pag. 27
○ Risposta al quesito n. 11a	pag. 27
○ Risposta al quesito n. 11b	pag. 27
○ Risposta al quesito n. 11c	pag. 28
○ Risposta al quesito n. 11d	pag. 29
○ Risposta al quesito n. 11e	pag. 29
○ Risposta al quesito n. 11f	pag. 30
○ Risposta al quesito n. 12	pag. 30
○ Prospetto riepilogativo	pag. 32

Documentazione allegata:

- Verbali di sopralluogo;
- All. 1 – visura storica catastale dell’immobile censito in catasto al f. 119, p.lla 535, sub. 1;
- All. 2 – planimetria catastale dell’immobile censito in catasto al f. 119, p.lla 535, sub. 1;
- All. 3 – visura storica catastale dell’immobile censito in catasto al f. 119, p.lla 535, sub. 2;



- All. 4 – planimetria catastale dell’immobile censito in catasto al f. 119, p.lla 535, sub. 2;
- All. 5 – estratto di mappa catastale con individuazione della p.lla 535, identificativa del fabbricato di cui gli immobili pignorati ne costituiscono parte;
- All. 6 – pianta piano terra – stato di fatto dell’immobile censito in catasto al f. 119, p.lla 535, sub.1;
- All. 7 – pianta piano terra e piano interrato – stato di fatto dell’immobile censito in catasto al f.119, p.lla 535, sub. 2;
- All. 8 – ortofoto con individuazione del fabbricato di cui gli immobili pignorati ne costituiscono parte, identificato in catasto dalla p.lla 535 del f. 119;
- All. 9 – A.P.E. dell’immobile censito in catasto al f. 119, p.lla 535, sub. 1;
- All. 10 – A.P.E. dell’immobile censito in catasto al f. 119, p.lla 535, sub. 2;
- Documentazione fotografica composta da n. 34 stampe.



PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Valentina Patti, con ordinanza del 13.07.2020, ha nominato il sottoscritto Ing. Pasquale Tomaiuolo, quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c..

Alla suddetta nomina, a causa dell'emergenza sanitaria da COVID 19, in data 29.01.2021, è seguita l'accettazione dell'incarico con verbale di giuramento in forma telematica, secondo le disposizioni contenute nell'ordinanza del G.E. del 26.01.2021.

Nel richiamato verbale di giuramento, il sottoscritto ha giurato "*di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al giudice la verità*" nel dare risposta ai seguenti quesiti:

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

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



riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

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

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

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

2) - bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/i staggito/i;

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



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



Verifiche l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni;

- 8) *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico - artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*
- 9) *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 10) *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 m², anche se di pertinenza;*
- 11) *alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora esse non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.*

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

- a) *accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto ed a quantificare i costi occorrenti;*
- b) *verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello*



stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

- c) accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*
- f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

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



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

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

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

Con ordinanza del G.E. del 17.06.2021, il processo esecutivo è stato sospeso sino al 30 maggio 2022 e le operazioni peritali sono state differite a data da destinarsi.

All'udienza del 07.06.2023 il G.E. ha disposto la ripresa delle attività peritali.



ACCERTAMENTI

Dopo aver esaminato la documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, effettuato il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e acquisita ogni altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, allegata al presente elaborato peritale, solo in data 12.12.2023 è stato possibile accedere presso gli immobili pignorati e, quindi, dare regolare corso agli accertamenti peritali.

Alla presenza del Sig. ***** ho effettuato l'ispezione degli immobili pignorati, annotato le loro caratteristiche, acquisito tutti gli elementi utili per poter dare risposta ai quesiti formulatimi ed effettuato i rilievi fotografici raffiguranti lo stato attuale dei luoghi.

Ulteriori accertamenti ho effettuato presso:

- *l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia* per verificare la regolarità urbanistica degli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva ed acquisire tutta la documentazione tecnica necessaria per adempiere all'incarico conferitomi;
- *l'Agenzia delle Entrate di Foggia* per acquisire le visure storiche e le planimetrie catastali degli immobili pignorati;
- *Agenzie ed operatori del settore immobiliare*, per confrontare i prezzi di mercato praticati in libere contrattazioni di compravendita, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli interessati dalla presente procedura esecutiva.

RISPOSTA AI QUESITI

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

BENE 1: Quota di proprietà di 1/1 dell'immobile a uso di civile abitazione in piano terra, ubicato in agro di Foggia, alla Contrada Quadrone delle Vigne, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 119, p.lla 535, sub. 1, categoria A/3;



BENE 2: Quota di proprietà di 1/1 dell'immobile a uso di civile abitazione in piano terra e piano interrato, ubicato in agro di Foggia, alla Contrada Quadrone delle Vigne, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 119, p.lla 535, sub. 2, categoria A/3.

Trattandosi di due immobili tra di loro attigui, costituenti un unico complesso edilizio identificato dalla p.lla 535, sebbene formato da due differenti corpi di fabbrica, per la loro futura vendita, al fine di renderli più facilmente alienabili, ho ritenuto opportuno accorparli a formare il seguente lotto unico:

LOTTO UNICO:

Quota di proprietà di 1/1 di due immobili ad uso di civile abitazione, di cui uno in piano terra e uno in piano terra e piano interrato, ubicati in agro di Foggia alla Contrada Quadrone delle Vigne, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 119, p.lla 535, sub.ni, rispettivamente, 1 e 2, entrambi di categoria A/3.

Quesito n. 1

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

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



Quesito n. 1 bis

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

A tutto il 07.10.2019 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento da parte del creditore procedente) entrambi i sopra elencati immobili pignorati appartengono alla parte esecutata, Sig. ***** ([REDACTED] - C.F.: *****), in qualità di Amministratore unico dell'omonima Azienda Agricola, per la quota di 1/1 della piena proprietà, così come si evince dalla seguente cronistoria, desunta dalla documentazione ipocatastale versata agli atti della procedura esecutiva.

Preliminarmente alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, occorre precisare gli immobili pignorati sono stati originati in Catasto con la costituzione del 21.03.2005 di Prot. n. FG0061316 (n. 530.1/2005), essi, infatti, in origine costituivano parte dell'originario fondo censito nel Catasto Terreni al foglio 119, p.lle 158, 163, 164, e 244 della superficie complessiva catastale di Ha 2.84.08.

All'esecutato, Sig. *****, gli immobili pignorati sono pervenuti per acquisto fattone dalla Società [REDACTED] giusto atto di compravendita per Notar Pascucci Fabrizio di Cerignola del 28.12.2011 di Rep. n. 14451/8398, trascritto a Foggia il 02.01.2012 al Reg. gen. n. 108 e al Reg. part. n. 60.

Alla predetta società [REDACTED] gli immobili pignorati sono pervenuti per acquisto fattone dai Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], giusto atto di compravendita per



Notar Francesco Paolo Pepe di Foggia del 08.06.1990, trascritto a Foggia il 13.06.1990 al Reg. gen. n. 11940 e al Reg. part. n. 281774.

Quesito n. 1 ter

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

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

Quesito n. 1 quater

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

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



Quesito n. 1 quinquies

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

Nulla v'è da riferire al riguardo, in quanto la parte debitrice esecutata è l'Azienda Agricola ******, in persona del suo Amministratore unico, Sig. *****.

Quesiti nn. 2, 3 e 4bis

- 2) Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
 - 3) Analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indiche le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*
- 4bis) Specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile.*

Identificazione - ubicazione:

Quota di proprietà di 1/1 di due immobili ad uso di civile abitazione, di cui uno in piano terra e uno in piano terra e piano interrato, ubicati in agro di Foggia alla Contrada Quadrone delle Vigne.



Dati catastali:

immobile in piano T: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 119; p.lla 535; sub. 1, con i seguenti dati di classamento: zona cens. 2; categoria A/3; classe 3; consistenza 5 vani; sup. catastale totale: 135 mq; sup. catastale totale escluse aree scoperte: 135 mq; Rendita: € 335,70; indirizzo: Contrada Quadrone delle Vigne, piano: T;

immobile in piano T-S1: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 119; p.lla 535; sub. 2, con i seguenti dati di classamento: zona cens. 2; categoria A/3; classe 3; consistenza 4 vani; sup. catastale totale: 115 mq; sup. catastale totale escluse aree scoperte: 115 mq; Rendita: € 268,56; indirizzo: Contrada Quadrone delle Vigne, piano: S1 - T;

entrambi intestati a ***** ([REDACTED] - C.F.: *****),
proprietà per 1/1 (cfr. visure storiche catastali in all.ti 1 e 3 e planimetrie catastali in all.ti 2 e 4).

Coerenze:

immobile in piano T: confina a Nord con campana comune di accesso identificata dalla p.lla 69 del foglio 119 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la predetta detta campana comune di accesso, con l'altra unità immobiliare pignorata, identificata dalla p.lla 535, sub. 2, con altra unità immobiliare di proprietà di terzi, identificata dalla p.lla 559 e con la predetta campana comune di accesso, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2 ed estratto di mappa catastale in all.5).

immobile in piano T-S1: il piano terra confina a Nord con l'altra unità immobiliare pignorata, identificata dalla p.lla 535, sub. 1 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con campana comune di accesso, identificata dalla p.lla 69 del foglio 119 e con altra unità immobiliare di proprietà di terzi, identificata dalla p.lla 243, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 4 ed estratto di mappa catastale in all. 5);



il piano interrato confina a Nord con terrapieno insistente nella p.lla 535, sub. 2 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con terrapieno insistente nella campana comune di accesso identificata dalla p.lla 69 del foglio 119, con vano scala di accesso al piano interrato e con terrapieno insistente nella p.lla 243 di proprietà di terzi, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 4 ed estratto di mappa catastale in all. 5).

Descrizione sommaria:

Gli immobili pignorati costituiscono un fabbricato rurale di un solo piano fuori terra ricevente accesso da un tratturo e da una campana comune (cfr. trascrizione del 13.06.1990 in atti), questi ultimi censiti, rispettivamente, con la p.lla 240 e 69 del foglio 119 (cfr. foto da n. 1 a n. 9 ed estratto di mappa catastale in all. 5).

La struttura del fabbricato è in muratura portante in parte in tufo, in parte in mattoncini di laterizio e in parte in pietrame di varia pezzatura, con orizzontamenti in parte a voltine in mattoni di laterizio e putrelle di ferro, in parte piani con solai il latero-cemento e in parte a volte a botte e a crociera in muratura e con copertura a tetto a falde.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite in parte con intonaco civile liscio e dipintura per esterno con zoccolatura in scorza di pietra da taglio in scadente stato di manutenzione e conservazione (p.lla 535 sub. 2, cfr. foto nn. 8 e 9), in parte con tufo a vista (parte della p.lla 535 sub. 1, cfr. foto nn. 6 e 7) e in parte con intonaco civile liscio e dipintura per esterno, allo stato fortemente degradato, tanto che i mattoncini di laterizio, i blocchi di tufo e il pietrame di varia pezzatura si presentano ormai a vista (restante parte della p.lla 535 sub. 1, cfr. foto nn. 3 e 4).

Evidenzio che:

- una parte del fabbricato identificato dalla p.lla 535 sub. 1 presenta la copertura a tetto totalmente crollata (cfr. foto nn. 1, 3 e 10);



- un parte del fabbricato identificato dalla p.lla 535 sub. 1 presenta la copertura costituita da una volta a botte fortemente degradata, tanto che essa, allo stato, si presenta puntellata (cfr. foto nn. 3, 11, 12, 13 e 14);
- la porzione del fabbricato identificato dalla p.lla 535 sub. 1, dotata di copertura a tetto a due falde, presenta evidenti quadri fessurativi sulla muratura portante in tufo (cfr. foto nn. 6 e 7).

Caratteristiche della zona: agro di Foggia a circa 4 Km dal centro abitato.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate verde agricolo.

La zona come opere di urbanizzazione primaria è dotata della sola fornitura di energia elettrica.

Immobile in piano T: trattasi di un immobile a uso di civile abitazione che si compone di tre vani, ognuno dotato di accesso indipendente, che, allo stato, a differenza di quanto riportato nella planimetria catastale, non sono tra di loro intercomunicanti; il tutto per una superficie lorda coperta di 122,36 mq e per un'altezza interna utile di circa 3,50 m (cfr. pianta piano terra – stato di fatto della p.lla 535 sub. 1 in all. 6). La camera 1, la cui copertura è crollata, risulta inaccessibile e si presenta allo stato un rudere (cfr. foto n. 10); la camera 2, essendo interessata dalla puntellatura della volta, non risulta di fatto praticabile, tanto che essa versa in uno stato di totale abbandono e di fatiscenza (cfr. foto da n. 11 a n. 15); la camera 3, infine, presenta il piano di calpestio leggermente sottoposto rispetto al piano campagna e, sebbene la volta non risulti puntellata, essa versa in uno stato di totale abbandono e di fatiscenza (cfr. foto da n. 16 a n. 21), inoltre, come detto, la porzione del fabbricato in corrispondenza tale camera presenta evidenti quadri fessurativi sulla muratura portante in tufo (cfr. foto nn. 6 e 7).

Immobile in piano T-S1: trattasi di un immobile a uso di civile abitazione che si sviluppa su due livelli di piano, piano terra e piano interrato (cfr. pianta piano terra e interrato - stato di fatto in all. 7):



il piano terra: si compone di due vani e accessori, ovvero: soggiorno (cfr. foto da n. 22 a n. 24), cucina (cfr. foto da n. 25 a n. 27), bagno (cfr. foto da n. 28 a n. 31) e disimpegno (cfr. foto da n. 32 a n. 34), attraverso il quale si accede al bagno e al piano interrato; il tutto per una superficie lorda coperta di 91,11 mq e per un'altezza interna utile variabile da un minimo di 2,98 m a un massimo di 3,35 m (cfr. pianta piano terra – stato di fatto della p.lla 535 sub. 2 in all. 7);

il piano interrato: si compone di un solo vano destinato a cantina per una superficie lorda coperta di 46,08 mq e per un'altezza interna utile variabile da un minimo di 2,29 m a un massimo di 2,33 m (cfr. pianta piano interrato – stato di fatto della p.lla 535 sub. 2 in all. 7).

La superficie commerciale equivalente dei due immobili pignorati, oggetto del presente lotto unico, è pari a **mq 163,09¹**, quest'ultima è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali, tenendo conto dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'O.M.I. e di valutazioni di natura estimativa (nelle quali si è tenuto conto dello stato di manutenzione e di conservazione degli immobili pignorati), così come indicato nella seguente tabella.

Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff. di ragguaglio	Sup. commerciale equivalente [mq]
abitazione in PT p.lla 535 sub. 1	122,36	0,40	48,94
abitazione in PT-S1 p.lla 535 sub. 2			
PT	91,11	1,00	91,11
S1 (cantina interrata)	46,08	0,50	23,04
Consistenza totale dell'unità [mq]			163,09

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



Le caratteristiche di rifinitura più salienti dell'unico immobile che non versa in stato di totale abbandono e di fatiscenza, ovvero dell'abitazione in piano terra e piano interrato (p.lla 535 sub. 2), sono le seguenti:

- *pavimenti* in piastrelle in materiale ceramico in tutti gli ambienti;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura, ad eccezione di quelle di quelle dell'angolo cottura della cucina e del bagno, rifinite con piastrelle in materiale ceramico;
- *soffitti* rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infissi interni* in legno abete verniciato;
- *infissi esterni* in parte in legno e in parte in ferro, dotati di vetri tradizionali e solo alcuni di persiane in legno e di inferriate metalliche.

L'abitazione identificata dalla p.lla 535 sub. 2 dispone dei seguenti impianti: elettrico, collegato alla pubblica rete; idrico e fognario, collegati, rispettivamente, a un pozzo artesiano privato (a servizio di fondi agricoli di proprietà di terzi non oggetto della presente procedura esecutiva) e a un pozzo nero. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, completo di quadro elettrico e di frutti.

L'appartamento è dotato d'impianto di riscaldamento del tipo autonomo, con radiatori in materiale metallico, un tempo dotato di caldaia alimentata da una bombola esterna di gas GPL, entrambi non più esistenti e di impianto di climatizzazione caldo/freddo costituito da un unico split indipendente ubicato nel vano soggiorno.

Valutazioni circa lo stato generale di conservazione e di manutenzione

Attualmente, come detto, l'abitazione in piano terra, identificata dalla p.lla 535 sub. 1, versa, in parte, allo stato di rudere e, in parte, in uno stato di totale abbandono e di fatiscenza, mentre l'abitazione in piano terra e piano interrato, identificata dalla p.lla 535 sub. 2, nel complesso, si presenta in discreto stato di manutenzione e di conservazione. Evidenzio, al riguardo, che nella camera soggiorno in primo piano terra la dipintura di finitura delle pareti, in corrispondenza dell'unica finestra, si presenta



interessata da aloni, macchie e alterazioni cromatiche conseguenti a infiltrazioni di acque meteoriche (cfr. foto n. 24).

Quesito n. 2 bis

Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/i staggito/i.

Gli immobili pignorati interessati dalla presente procedura esecutiva, costituiscono nel loro insieme il fabbricato rurale censito nel Catasto Fabbricati con la p.lla 535 del foglio 119, localizzato nella ortofoto riportata in all. 8.

Quesito n. 4

Stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi.



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

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

In esito alle indagini di mercato svolte in zona ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche similari a quelli di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 350,00 e € 400,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) degli immobili, trattandosi di beni da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale loro più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello minimo di € 350,00.

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

$$\text{mq } 163,09 \times \text{€ } 350,00 / \text{mq} = \text{€ } 57.081,50$$

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



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

Immobile	Sup. comm.le	Valore intero	Valore quota di diritto
n. 2 abitazioni rurali, di cui una in piano terra e una in piano terra e piano interrato	163,09 mq	€ 57.081,50	€ 57.081,50

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

➤ Riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi (*):	€ 2.854,08
➤ Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute (**):	€
➤ Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€
➤ Riduzione per stato di possesso:	€
➤ Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi	€
➤ Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene:	€
➤ Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€
➤ Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia:	€
➤ Spese di regolarizzazione catastale:	€ <u>1.300,00</u>
Sommano:	€ 4.154,08

(*) La riduzione percentuale del valore di stima dell'immobile pignorato è stata stimata nella misura del 5%, per le seguenti ragioni:

- per tener conto di eventuali vizi occulti non riscontrati nel corso del sopralluogo peritale;
- in considerazione del fatto che non è stato possibile accertare la regolarità urbanistico – edilizia degli immobili pignorati;

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



Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 52.927,42, **in cifra tonda € 52.900,00.**

Quesito n. 5

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

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

Nella sottostante tabella sono stati indicati:

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

<i>N.</i>	<i>Bene</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore quota di diritto</i>	<i>Valore quota ridotto</i>
<i>1</i>	<i>Quota di proprietà di 1/1 di due immobili ad uso di civile abitazione, di cui uno in piano terra e uno in piano terra e piano interrato, ubicati in agro di Foggia alla Contrada Quadrone delle Vigne, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 119, p.lla 535, sub.ni, rispettivamente, 1 e 2, entrambi di categoria A/3.</i>	<i>€ 57.081,50</i>	<i>€ 57.081,50</i>	<i>€ 52.900,00</i>



Quesito n. 6

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

<i>Lotto</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Confini</i>	<i>Dati Catastali</i>	<i>Prezzo base</i>
<i>1</i>	<i>Quota di proprietà di 1/1 di due immobili ad uso di civile abitazione, di cui uno in piano terra (PT) e uno in piano terra (PT) e piano interrato (SI), ubicati in agro di Foggia alla Contrada Quadrone delle Vigne.</i>	<p><u>Abitazione in PT:</u> m² 122,36 sup. cop;</p> <p><u>Abitazione in PT e SI:</u> m² 91,11 sup. cop. PT; m² 46,08 sup. cop. SI;</p> <p><u>Superficie commerciale equivalente dell'intero lotto:</u> m² 163,09.</p>	<p><u>Abitazione in PT:</u> confina a Nord con campana comune di accesso identificata dalla p.lla 69 del foglio 119 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la predetta detta campana comune di accesso, con l'altra unità immobiliare pignorata, identificata dalla p.lla 535, sub. 2, con altra unità immobiliare di proprietà di terzi, identificata dalla p.lla 559 e con la predetta campana comune di accesso, salvo altri.</p> <p><u>Abitazione in PT e SI:</u> il PT confina a Nord con l'altra unità immobiliare pignorata, identificata dalla p.lla 535, sub. 1 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con campana comune di accesso, identificata dalla p.lla 69 del foglio 119 e con altra unità immobiliare di proprietà di terzi, identificata dalla p.lla 243, salvo altri; l'SI confina a Nord con terrapieno insistente nella p.lla 535, sub. 2 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con terrapieno insistente nella campana comune di accesso identificata dalla p.lla 69 del foglio 119, con vano scala di accesso al piano interrato e con terrapieno insistente nella p.lla 243 di proprietà di terzi, salvo altri.</p>	<p><u>Abitazione in PT:</u> foglio 119; p.lla 535; sub. 1, con i seguenti dati di classamento: zona cens. 2; categoria A/3; classe 3; consistenza 5 vani; sup. catastale totale: 135 mq; sup. catastale totale escluse aree scoperte: 135 mq; Rendita: € 335,70; indirizzo: Contrada Quadrone delle Vigne, piano: T;</p> <p><u>Abitazione in PT e SI:</u> foglio 119; p.lla 535; sub. 2, con i seguenti dati di classamento: zona cens. 2; categoria A/3; classe 3; consistenza 4 vani; sup. catastale totale: 115 mq; sup. catastale totale escluse aree scoperte: 115 mq; Rendita: € 268,56; indirizzo: Contrada Quadrone delle Vigne, piano: SI - T.</p>	€ 52.900,00



Quesito n. 7

Individuazione dello stato di possesso dei beni (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU), con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifiche l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni.

Attualmente gli immobili pignorati costituenti l'unico lotto formato sono nel possesso della parte debitrice esecutata.

Quesito n. 8

Accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico - artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.

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



Quesito n. 9

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

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

ISCRIZIONI:

- ISCRIZIONE del 01.02.2019 al Reg. Gen. n. 2053 e Reg. Part. n. 243; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, giusto atto giudiziario del TRIBUNALE DI FOGGIA del 17.06.2018 di Rep. n. 1266/2018;

TRASCRIZIONI:

- TRASCRIZIONE del 07.10.2009 al Reg. Gen. n. 20986 e Reg. Part. n. 15822; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, giusto atto giudiziario del TRIBUNALE DI FOGGIA del 26.07.2019 di Rep. n. 4360/2019.

Quesito n. 10

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

Dagli accertamenti effettuati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Foggia, non è stato possibile risalire agli estremi dei titoli abilitativi relativi agli immobili pignorati.

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



Quesito n. 11

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

Riporto, rispettivamente, in all.ti 9 e 10 gli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) relativi alle unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto unico identificate dalla p.lla 535 sub. 1 e dalla p.lla 535 sub. 2, entrambi redatti dal tecnico certificatore energetico, Geom. Stefano Palumbo, sulla scorta dei dati tecnici da me forniti, acquisiti nel corso delle operazioni peritali.

Quesito n. 11 a

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

Entrambe le unità immobiliari pignorate, oggetto dell'unico lotto formato, come innanzi detto, risultano regolarmente accatastate (cfr. visure storiche catastali in all.ti 1 e 3 e planimetrie catastali in all.ti 2 e 4).

Quesito n. 11 b

Verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre



in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni.

Nel corso degli accertamenti peritali, dopo aver accuratamente visionato ed effettuato il rilievo planimetrico degli immobili pignorati costituenti l'unico lotto formato, ho riscontrato che:

- i tre vani di cui si compone l'unità immobiliare identificata dalla p.lla 535 sub. 1, a differenza di quanto riportato nella planimetria catastale, risultano tra di loro intercomunicanti (cfr. planimetria catastale della p.lla 535 sub. 1 in all. 2 e la relativa pianta del piano terra – stato di fatto in all. 6);
- riguardo all'unità identificata dalla p.lla 535 sub. 1, a differenza di quanto riportato nella planimetria catastale, oltre a una rappresentazione grafica fuori squadra dell'intero immobile, non risultano in essa riportate le pareti vetrate nel disimpegno, i lucernari presenti nel wc e nella cantina in piano interrato, e la finestra nella cucina, erroneamente riportata come porta (cfr. planimetria catastale della p.lla 535 sub. 2 in all. 4 e la relativa pianta del piano terra e interrato – stato di fatto in all. 7).

Le spese necessarie per la regolarizzazione catastale delle predette difformità catastali riscontrate ho stimato in complessivi € 1.300,00, comprensivi di diritti amministrativi (€ 100,00) e di spese tecniche per la redazione di due pratiche DOCFA (€ 1.200,00).

Quesito n. 11 c

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



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

Quesito n. 11 d

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

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

Quesito n. 11 e

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

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



Quesito n. 11 f

- *Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*
- *Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici DER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le 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;*

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

Quesito n. 12

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



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



PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI LOTTI FORMATI

LOTTO UNICO

Quota di proprietà di 1/1 di due immobili ad uso di civile abitazione, di cui uno in piano terra e uno in piano terra e piano interrato, ubicati in agro di Foggia alla Contrada Quadrone delle Vigne, censiti nel Catasto Fabbricati al foglio 119, p.lla 535, sub.ni, rispettivamente, 1 e 2, entrambi di categoria A/3.

tipologia del bene: immobili ad uso di civile abitazione;

sommara descrizione: i due immobili pignorati, oggetto del presente lotto unico, costituiscono, nel loro insieme, un fabbricato rurale di un solo piano fuori terra ricevente accesso da un tratturo e da una campana comune, questi ultimi censiti, rispettivamente, con la p.lla 240 e 69 del foglio 119 (cfr. foto da n. 1 a n. 9 ed estratto di mappa catastale in all. 5).

Unità immobiliare in piano terra: trattasi di un immobile a uso di civile abitazione che si compone di tre vani, ognuno dotato di accesso indipendente, che, allo stato, a differenza di quanto riportato nella planimetria catastale, non sono tra di loro intercomunicanti; il tutto per una superficie lorda coperta di 122,36 mq e per un'altezza interna utile di circa 3,50 m (cfr. pianta piano terra – stato di fatto della p.lla 535 sub. 1 in all. 6). La camera 1, la cui copertura è crollata, risulta inaccessibile e si presenta allo stato un rudere (cfr. foto n. 10); la camera 2, essendo interessata dalla puntellatura della volta, non risulta di fatto praticabile, tanto che essa versa in uno stato di totale abbandono e di fatiscenza (cfr.



foto da n. 11 a n. 15); la camera 3, infine, presenta il piano di calpestio leggermente sottoposto rispetto al piano campagna e, sebbene la volta non risulti puntellata, essa versa in uno stato di totale abbandono e di fatiscenza (cfr. foto da n. 16 a n. 21), inoltre, la porzione del fabbricato in corrispondenza tale ultima camera presenta evidenti quadri fessurativi sulla muratura portante in tufo (cfr. foto nn. 6 e 7).

Unità immobiliare in piano terra e piano interrato:

il piano terra: si compone di due vani e accessori, ovvero: soggiorno (cfr. foto da n. 22 a n. 24), cucina (cfr. foto da n. 25 a n. 27), bagno (cfr. foto da n. 28 a n. 31) e disimpegno (cfr. foto da n. 32 a n. 34), attraverso il quale si accede al bagno e al piano interrato; il tutto per una superficie lorda coperta di 91,11 mq e per un'altezza interna utile variabile da un minimo di 2,98 m a un massimo di 3,35 m (cfr. pianta piano terra – stato di fatto della p.lla 535 sub. 2 in all. 7);

il piano interrato: si compone di un solo vano destinato a cantina per una superficie lorda coperta di 46,08 mq e per un'altezza interna utile variabile da un minimo di 2,29 m a un massimo di 2,33 m (cfr. pianta piano interrato – stato di fatto della p.lla 535 sub. 2 in all. 7).

comune di ubicazione: Foggia;

frazione, via o località: agro di Foggia, Contrada Quadrone delle Vigne snc;

confini: Unità immobiliare in piano terra: confina a Nord con campana comune di accesso identificata dalla p.lla 69 del foglio 119 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la predetta detta campana comune di accesso, con l'altra unità immobiliare pignorata, identificata dalla p.lla 535, sub. 2, con altra unità immobiliare di proprietà di terzi, identificata dalla p.lla 559 e con la predetta campana comune di accesso, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2 ed estratto di mappa catastale in all. 5);



Unità immobiliare in piano terra e piano interrato:

il piano terra confina a Nord con l'altra unità immobiliare pignorata, identificata dalla p.lla 535, sub. 1 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con campana comune di accesso, identificata dalla p.lla 69 del foglio 119 e con altra unità immobiliare di proprietà di terzi, identificata dalla p.lla 243, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 4 ed estratto di mappa catastale in all. 5);

il piano interrato confina a Nord con terrapieno insistente nella p.lla 535, sub. 2 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con terrapieno insistente nella campana comune di accesso identificata dalla p.lla 69 del foglio 119, con vano scala di accesso al piano interrato e con terrapieno insistente nella p.lla 243 di proprietà di terzi, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 4 ed estratto di mappa catastale in all. 5).

estensione e dati catastali: la superficie commerciale equivalente degli immobili pignorati costituenti l'unico lotto formato è pari a mq 163,09; mentre i dati catastali sono i seguenti:

Unità immobiliare in piano terra: Catasto Fabbricati al foglio 119; p.lla 535; sub. 1, con i seguenti dati di classamento: zona cens. 2; categoria A/3; classe 3; consistenza 5 vani; sup. catastale totale: 135 mq; sup. catastale totale escluse aree scoperte: 135 mq; Rendita: € 335,70; indirizzo: Contrada Quadrone delle Vigne, piano: T;

Unità immobiliare in piano terra e piano interrato: Catasto Fabbricati al foglio 119; p.lla 535; sub. 2, con i seguenti dati di classamento: zona cens. 2; categoria A/3; classe 3; consistenza 4 vani; sup. catastale totale: 115 mq; sup. catastale totale escluse aree scoperte: 115 mq; Rendita: € 268,56; indirizzo: Contrada Quadrone delle Vigne, piano: S1 - T;

entrambi intestati a: entrambi intestati a ***** ([REDACTED] [REDACTED] - C.F.: *****), proprietà per 1/1



(cfr. visure storiche catastali in all.ti 1 e 3 e planimetrie catastali in all.ti 2 e 4).

attuale proprietario: entrambi gli immobili pignorati appartengono a ***** ([REDACTED] [REDACTED] - C.F.: *****), in qualità di [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà;

titolo di provenienza del bene: all'esecutato, *****, gli immobili pignorati sono pervenuti per acquisto fattone dalla Società [REDACTED] [REDACTED] giusto atto di compravendita per Notar Pascucci Fabrizio di Cerignola del 28.12.2011 di Rep. n. 14451/8398, trascritto a Foggia il 02.01.2012 al Reg. gen. n. 108 e al Reg. part. n. 60.

eventuale stato di comproprietà: nessuna;

iscrizioni:

➤ ISCRIZIONE del 01.02.2019 al Reg. Gen. n. 2053 e Reg. Part. n. 243; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, giusto atto giudiziario del TRIBUNALE DI FOGGIA del 17.06.2018 di Rep. n. 1266/2018;

trascrizioni:

➤ TRASCRIZIONE del 07.10.2009 al Reg. Gen. n. 20986 e Reg. Part. n. 15822; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, giusto atto giudiziario del TRIBUNALE DI FOGGIA del 26.07.2019 di Rep. n. 4360/2019.

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

regolarità urbanistico - edilizia: dagli accertamenti effettuati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Foggia, non è stato possibile risalire agli estremi dei titoli abilitativi relativi agli immobili pignorati. Pertanto, allo stato,



non ho elementi che mi consentono di dare esprimermi in merito
alla regolarità urbanistico – edilizia.

valore del bene da porre a base d'asta: € 52.900,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

*Il presente elaborato peritale si compone di: - n. 36 pagine dattiloscritte;- verbali di sopralluogo; -
n. 10 documenti allegati; - documentazione fotografica composta da n. 34 stampe.*

Foggia, 28 febbraio 2024

L'esperto incaricato

Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo

