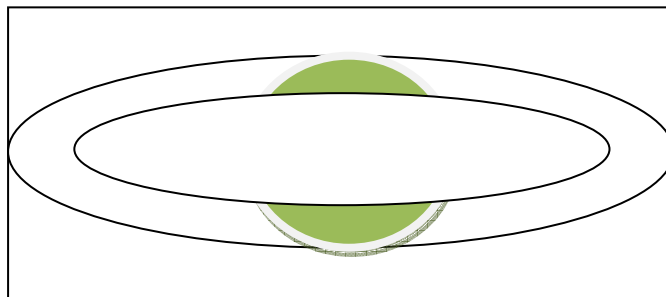




via Penta, 13/A, 71029 – TROIA (FG)
tel. fax: 0881/970848
cell.: 340-6874604 e 331-6500841
P.I.: 02360290718 – C.F.: [REDACTED]
ing.michelefesta@gmail.com
ing.michelefesta@pec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO:

Proc. Esec. n. 92/2022 R.G.E. PROMOSSA DA

+ 6

CONTRO

Elaborato:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Committente: Tribunale di FOGGIA (FG).

G.E.: dott. PALAGANO Michele

IL C.T.U.

data: 10/02/2024

(dott. ing. Michele FESTA)



INDICE GENERALE

<u>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO</u>	<u>Pag. 2</u>
□ PREMESSA	3
- <i>Elencazione dei quesiti</i>	4
□ SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO	10
□ RISPOSTE AI QUESITI	11
<i>Controllo completezza documentazione</i>	11
<i>Ricostruzione vicende traslative nel ventennio</i>	12
<i>Verifica corrispondenza dati catastali con atto di pignoramento</i>	13
<i>Verifica sussistenza altre procedure esecutive</i>	14
<i>Verifica regime patrimoniale del debitore</i>	14
<i>Identificazione dei beni pignorati</i>	14
<i>Identificazione dei beni con sovrapposizione Ortofoto su catastale</i>	17
<i>Descrizione del bene pignorato</i>	17
<i>Stima dei beni pignorati</i>	18
<i>Indicazione delle superfici del bene in forma tabellare</i>	20
<i>Verifica della separabilità del bene</i>	21
<i>Individuazione del lotto e prezzo a base d'asta</i>	21
<i>Stato di possesso dei beni pignorati</i>	21
<i>Formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni pignorati</i>	22
<i>Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica</i>	23
<i>Verifica esistenza certificazione energetica e conformità catastale</i>	24
<i>Verifica sussistenza delle condizioni art. 1 – quater L. 18/12/2008 n. 199</i>	25
<u>ELENCO ALLEGATI</u>	<u>Pag. 26</u>



TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA N° 92/2022 RUOLO GENERALE ESECUZIONI

PROMOSSA DA

[REDACTED] + 6

CONTRO

[REDACTED]

G.E. – dott. PALAGANO Michele

C.T.U. – dott. ing. Michele FESTA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA

Con il decreto del G.E. dott. PALAGANO Michele del 07/09/2023, il sottoscritto ing. Michele FESTA, veniva nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella Procedura Esecutiva n° 92/2022 R.G.E. promossa da [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] nonchè da:

- [REDACTED]

[REDACTED]



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

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

2.bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla 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. *alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi, in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisamente in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*

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 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 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 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 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. *alla individuazione e descrizione dei lotti da portare 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 dell'eventuale disdetta), data di rilascio fissata, stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma C.C., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*

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

9. *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non 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 normativa vigente per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza dei fabbricati;

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

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

- a) Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi in 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 1/9/1967, 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 contestualmente la coincidenza tra quanto assentito con il 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 su cui 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 ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'aria 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 18/12/2008 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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

A seguito della lettura del complesso fascicolo di causa, il sottoscritto provvedeva a verificare l'effettiva residenza dell'esecutato che dagli atti di causa risultava presso il Comune di Gallipoli, in via Salento n. 2.

Allo stato attuale, da notizie avute dal comune di Gallipoli, il debitore esecutato al fine di permettere l'accesso all'interno dei beni pignorati, non era più lì residente

Si provvedeva pertanto ad effettuare comunicazione al G.E. in data 01/12/2023 di irreperibilità dell'esecutato ed eventualmente la nomina di un Custode Giudiziario che acceda tramite un fabbro per l'apertura della porta di ingresso, all'interno dei beni pignorati (fabbricati) anche senza la presenza del debitore nonché la proroga dei termini di consegna della perizia di almeno 60 gg.

Il G.E. accoglieva la richiesta del sottoscritto CTU procedendo alla nomina di un Custode Giudiziario in sostituzione del debitore, nella persona dell'avv. Casiere Fernando Antonio di Volturino il quale provvedeva a reperire le chiavi dell'immobile pignorato sito in Volturara Appula tramite la conoscenza di un parente della parte esecutata.

Pertanto di comune accordo con il Custode, si fissava l'accesso all'immobile pignorato sito in Volturara Appula, il giorno 26/01/2024 alle ore 15:30.

Nel giorno e nell'ora stabiliti, avveniva l'incontro con il Custode e con la persona che deteneva le chiavi dell'immobile pignorato che venivano consegnate allo stesso Custode Giudiziario.

Si procedeva pertanto all'ingresso all'interno degli immobili pignorati siti in p.zza Tenente Bilancia n. 21-22 e in via Roma n. 42 e all'effettuazione di rilievo fotografico e planimetrico.



Inoltre, con molta difficoltà, si riusciva a rintracciare due dei tre piccoli terreni agricoli pignorati siti in agro del comune di Volturara Appula in zone impervie e di difficile accesso.

Il terzo terreno di estensione catastale pari a mq 6.756, non si riusciva a raggiungere in quanto ubicato in area boschiva che rendeva impossibile l'accesso.

Durante le operazioni peritali, si svolgevano altri sopralluoghi e verifiche varie presso gli Uffici del Comune di Volturara Appula (Ufficio Tecnico) per verificare l'esistenza di eventuali pratiche edilizie ad oggetto i fabbricati pignorati nonché per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica dei terreni di modesta estensione che fanno parte del compendio pignorato.

RISPOSTE AI QUESITI

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto e scaricati dal portale PST Giustizia, eseguiti gli opportuni approfondimenti ritenuti necessari, il sottoscritto CTU ha provveduto all'effettuazione del sopralluogo e all'ispezione dei beni oggetto di esecuzione secondo quanto già illustrato nel punto precedente e secondo quanto richiesto nel verbale di giuramento.

Quesito n. 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.



Dopo aver avuto accesso agli immobili pignorati, ed effettuate tutte le verifiche del caso attraverso rilievi planimetrici e fotografici, il sottoscritto tecnico ha potuto constatare che vi è completezza dei documenti contenuti nel fascicolo della procedura esecutiva.

Quesito n. 1bis: 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), dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

I beni pignorati sono rappresentati da:

a) tre piccoli appezzamenti di terreno due dei quali adibiti a bosco e il terzo incolto con la presenza di qualche albero di olivo siti in agro di Volturara Appula, distinti in catasto terreni come di seguito indicato:

- **F. 1, p.IIa 300**, qualità Bosco Ceduo, classe U, consistenza Ha 0.67.56, R.A. € 2,09 e R.D. € 6,63;

- **F. 9, p.IIa 114**, qualità seminativo, classe 3[^], consistenza Ha 0.09.17, R.A. € 2,13 e R.D. € 2,60;

- **F. 9, p.IIa 225**, qualità seminativo, classe 4[^], consistenza Ha 0.21.00, R.A. € 4,34 e R.D. € 3,25;

b) un fabbricato per civile abitazione in Volturara Appula, p.zza Ten. Antonio Bilancia nn. 21-22 distinto in catasto fabbricati come di seguito indicato:

- **F. 39, p.IIa 16 sub. 2 graffato con p.IIa 17 sub. 2**, cat. A/4, classe 3[^], cons. 7,5 vani, R.C. € 406,71, via Tenente Antonio Bilancia n. 21-22 P.T.-P1°;



c) un fabbricato ad uso box – autorimessa in Volturara Appula, via Roma n.

42, come di seguito indicato:

- **F. 39, p.IIIa 29 sub. 5**, cat. C/6, classe 5^a, cons. mq 29, R.C. € 104,84, via Roma n. 42 P.T..

Attualmente i beni pignorati risultano in proprietà di 1/1 alla parte eseguita:

- [REDACTED], nato a [REDACTED].

Ricostruzione delle vicende traslative nel ventennio del bene pignorato.

a) Gli immobili pignorati, sono pervenuti all' esecutato per la quota di 1/1, tramite Successione testamentaria contro la madre [REDACTED] [REDACTED] maritata [REDACTED], del 07/04/2019 trascritta il 07/07/2020 RP 2685 e RG 3291;

b) Gli immobili pignorati in parte, sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] con trascrizione RG6930 e RP369028 nonché tramite Successione contro [REDACTED] [REDACTED] del 02/05/2012 RP 2683 e RG 3291;

c) Gli immobili pignorati in parte, sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]. il 13/12/1895 con trascrizione del 06/05/1982 RP3231 e RG9779.

Quesito n. 1ter: 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.



I beni oggetto di questa Procedura Esecutiva, sono stati oggetto di atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Foggia del 10/02/2022, rep. 610 trascritto il 21/03/2022 RG 2586 e RP 2172, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro la parte eseguita sig.: [REDACTED]
[REDACTED].

I dati catastali attuali dei beni pignorati, coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sopra indicato.

Quesito n. 1quater: 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.

Da quanto potuto constatare sui beni oggetto di pignoramento, non vi sono altre procedure esecutive aventi ad oggetto gli stessi immobili pignorati.

Quesito n.1quinquies: 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.

Non si è riuscito a rintracciare l'estratto dell'atto di matrimonio in quanto non si conosce dove è stato celebrato il matrimonio con il coniuge dell'esecutato e comunque il dato non è importante in quanto i beni sono da considerarsi Beni personali a favore dell'esecutato e non beni acquistati dallo stesso esecutato.



Quesito n. 2: *all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.*

I beni pignorati sono rappresentati da:

a) tre terreni agricoli di piccola estensione ubicati in area boschiva di difficile accesso di cui due terreni ubicati sul foglio n. 9 relativamente vicini, identificati dal mappale 225 della estensione catastale di mq 2.100 incolto e con la presenza di qualche albero di ulivo, e dal mappale 114 della estensione catastale di mq 917 che risulta ormai adibito a bosco, nonché un terreno sul foglio di mappa n. 1 della estensione catastale di mq 6.756 adibito totalmente a bosco.

I terreni sono in pendenza e difficilmente raggiungibili tramite strade vicinali che consentono la percorribilità solo attraverso piccoli mezzi agricoli o addirittura solo a piedi.

I terreni sono identificati catastalmente come di seguito indicato:

- **F. 1, p.IIa 300**, qualità Bosco Ceduo, classe U, consistenza Ha 0.67.56, R.A. € 2,09 e R.D. € 6,63;

- **F. 9, p.IIa 114**, qualità seminativo, classe 3[^], consistenza Ha 0.09.17, R.A. € 2,13 e R.D. € 2,60;

- **F. 9, p.IIa 225**, qualità seminativo, classe 4[^], consistenza Ha 0.21.00, R.A. € 4,34 e R.D. € 3,25;

Dal certificato di destinazione urbanistica (All. n. 7), emerge che i terreni non sono edificabili ed hanno destinazione agricola (Zona E1).

I confini sono:

F.1 p.IIa 300 – a Nord con terreno identificato con p.IIa 299, a Ovest con strada vicinale, a Sud con terreno identificato con p.IIa 301 salvo altri;

F.9 p.IIa 114 – a Nord con terreno identificato con p.IIa 115, a Ovest con strada vicinale, a Est con terreno identificato con p.IIa 64 salvo altri;



F.9 p.la 225 – a Nord ed Est con terreno identificato con p.la 226, a Ovest con terreno identificato con p.la 224, a sud con terreno identificato con p.la 221 salvo altri.

b) un fabbricato per civile abitazione ubicato in p.zza tenente Antonio Bilancia nn. 21-22, Piano Terra e Piano Primo, in disuso da diversi anni, identificato catastalmente come di seguito indicato:

- **F. 39, p.la 16 sub. 2 graffato con p.la 17 sub. 2**, cat. A/4, classe 3[^], cons. 7,5 vani, R.C. € 406,71, via Tenente Antonio Bilancia n. 21-22 P.T.-P1°;

L'immobile si presenta con rifiniture obsolete, con la presenza di riscaldamento con termosifoni ma senza la funzionalità della caldaia e con la necessità di effettuare alcune manutenzioni relativamente agli intonaci che in alcune parti sono in fase di distacco.

L'ingresso avviene sia da p.zza Bilancia n. 21-22 che dalla strada posteriore via del Progresso n. 23.

I confini sono p.zza Bilancia a Sud e con via del Progresso a Nord, con fabbricato identificato dalla p.la 15 ad est salvo altri.

La struttura portante è in muratura e la copertura è a falda inclinata.

Il piano terra si compone di cinque stanze con piccolo Wc, ripostiglio, locale caldaia e cucinino; il piano primo è formato dalla zona notte con 4 stanze e n. 2 Wc.

Gli infissi sono in legno tranne per la porta di ingresso su via del Progresso che è in alluminio anodizzato. Le rifiniture sono obsolete e necessitano il loro rifacimento.

c) un fabbricato adibito ad autorimessa ubicato in via Roma n. 42, Piano Terra, utilizzato di fatto come deposito, identificato catastalmente come di seguito indicato:



- **F. 39, p.IIa 29 sub. 5**, cat. C/6, classe 5[^], cons. mq 29, R.C. € 104,84, via Roma n. 42 P.T..

L'immobile si presenta con rifiniture mediocri, con pareti e soffitto intonacati al civile e con un'ampia porta di ingresso; inoltre risulta privo di riscaldamento.

L'altezza interna è di circa mt 3,10.

L'ingresso avviene da via Roma n. 42.

I confini sono con via Roma a Sud-Est, con altra unità immobiliare a Nord, e a Sud salvo altri.

La struttura portante è in muratura e la copertura è piana.

Quesito n. 2bis: 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.

In risposta al presente quesito, si è provveduto alla redazione di una sovrapposizione dell'Ortofoto satellitare sulla planimetria catastale (vedi Allegati n. 3 - 4) con individuazione della ubicazione degli immobili pignorati.

Quesito n. 3: alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi, in



particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisamente in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.

Si rinvia a quanto già illustrato ai punti precedenti.

Quesito n. 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 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 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 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.*

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto, eseguiti gli approfondimenti ritenuti necessari, effettuato gli opportuni sopralluoghi, misurazioni e rilievi fotografici, il sottoscritto CTU, provvede alla elaborazione della relazione di stima dei due lotti costituiti da:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di:

“a) tre terreni agricoli della estensione totale catastale di mq 9.773 siti in agro del Comune di Volturara Appula in zona acclive, di cui due destinati prevalentemente a bosco, mentre il terzo della estensione catastale di mq 2.100 dotato di alcuni alberi di ulivo (circa 10) e con potenziale utilizzo a seminativo distinti in catasto terreni al - F. 1, p.IIa 300, qualità Bosco Ceduo, classe U, consistenza Ha 0.67.56, R.A. € 2,09 e R.D. € 6,63, F. 9, p.IIa 114, qualità seminativo,



classe 3[^], consistenza Ha 0.09.17, R.A. € 2,13 e R.D. € 2,60 , F. 9, p.lla 225, qualità seminativo, classe 4[^], consistenza Ha 0.21.00, R.A. € 4,34 e R.D. € 3,25; **b)** fabbricato per civile abitazione sito in Volturara Appula, p.zza Tenente Antonio Bilancia nn. 21-22 della superficie commerciale di circa mq 169 e superficie netta circa mq 130, distinto in catasto fabbricati al F. 39, p.lla 16 sub. 2 graffato con p.lla 17 sub. 2, cat. A/4, classe 3[^], cons. 7,5 vani, R.C. € 406,71, via Tenente Antonio Bilancia n. 21-22 P.T.-P1°; **c)** fabbricato adibito ad autorimessa sito in Volturara Appula, via Roma n. 42 della superficie commerciale di circa mq 29 distinto in catasto fabbricati al F. 39, p.lla 29 sub. 5, cat. C/6, classe 5[^], cons. mq 29, R.C. € 104,84, via Roma n. 42 P.T.”.

STIMA DEI BENI

Per poter effettuare una giusta valutazione degli immobili, occorre tenere in considerazione diversi elementi che influiscono sulla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni, bisogna considerare la destinazione d'uso degli stessi beni pignorati, il loro posizionamento riferito al territorio comunale e della situazione globale della zona omogenea di appartenenza, oltre ovviamente allo stato di conservazione e di utilizzazione.

Come si diceva nei precedenti punti, gli immobili pignorati sono ubicati nel Comune di Volturara Appula (FG) dove si riscontra un fenomeno di totale abbandono e spopolamento del centro abitato.

Pertanto il sottoscritto CTU, ha verificato sul posto il mercato locale degli immobili e, facendo le opportune considerazioni rispetto alla situazione riscontrata sui beni da valutare, ha potuto considerare i seguenti più probabili valori unitari applicabili ai beni pignorati:

- Fabbricato adibito ad abitazione in p.zza Ten. Bilancia nn. 21-22:



mq 169 x €/mq 250 = € 42.250,00

- Fabbricato adibito ad autorimessa in via Roma n. 42:

mq 29 x €/mq 250 = € 7.250,00

- n. 3 Terreni agricoli della estensione totale catastale di mq 9.773

A corpo € 7.000

Il più probabile valore venale dell'unico lotto risulta quindi pari a:

€ 42.250,00 + € 7.250,00 + € 7.000,00 = **€ 56.500,00** (euro cinquantaseimilacinquecento/00)

Quesito n. 4bis: 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.

Di seguito si riporta la superficie interna netta, espresse in metri quadrati ed indicate con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati, indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa.

LOTTO UNICO: Appartamento - F. 39, p.lla 16 sub. 2 - P.zza A. Bilancia

DESTINAZIONE VANI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coeff.	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
PIANO TERRA				
Appartamento	80	100	1,00	100
Totale	mq 80,00	mq 100,00		mq 100,00

LOTTO UNICO: Locale Autorimessa – F.39, p.lla 29 sub. 5 - via Roma

DESTINAZIONE VANI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coeff.	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
----------------------	-----------------------	-------------------------	--------	-------------------------------



PIANO TERRA

Locale box	29	34	0,85	29
Totale	mq 29	mq 34,00		mq 29,00

Quesito n. 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 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.

I beni pignorati, sono rappresentati da terreni ubicati in aree agricole e da due fabbricati rispettivamente adibiti a civile abitazione e autorimessa in capo per l'intero alla parte esecutata.

Quesito n. 6: alla individuazione e descrizione dei lotti da portare in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.

Per quanto riguarda la descrizione, l'ubicazione, consistenza, confini e dati catastali dei beni pignorati, si rimanda ai punti precedenti.

Si è ritenuto opportuno avere un unico lotto formato da:

- VALORE VENALE LOTTO UNICO:

Il valore venale del lotto unico, è stato determinato ai punti precedenti pari a:

€ 56.500,00 (euro cinquantaseimilacinquecento/00)

PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA: € 57.000,00

(diconsi euro cinquantasettemila/00)



Quesito n. 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 dell'eventuale disdetta), data di rilascio fissata, 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;*

Da quanto conosciuto e verificato in sede di sopralluogo, i beni pignorati sono liberi e nella disponibilità della parte esecutata.

Quesito n. 8: *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc..) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*

Dall'esame della documentazione ipocatastale, sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni come riportati di seguito:

ISCRIZIONI:



- Gli immobili pignorati, sono gravati da **ipoteca giudiziale** rep. 318/2021 derivante da decreto ingiuntivo del 03/06/2021 RG 4802 e RP 319 a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] contro la parte eseguita.

TRASCRIZIONI:

- Tutti i beni pignorati, sono gravati da atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Foggia del 10/02/2022, rep. 610 trascritto il 21/03/2022 RG 2586 e RP 2172, a favore del Creditore Procedente [REDACTED] contro la parte eseguita sig. [REDACTED].

Dall'esame della documentazione a conoscenza del sottoscritto CTU, non sono emersi altri vincoli e diritti di terzi che limitano la piena fruibilità dei beni.

Quesito n. 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;*

Da quanto emerso dalla documentazione allegata dal Creditore Procedente, da quella rintracciata dal sottoscritto CTU e dai sopralluoghi effettuati presso gli immobili pignorati, non emergerebbero altri oneri e vincoli anche di natura condominiale.

Quesito n. 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 normativa vigente per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza dei fabbricati;*



Da quanto rilasciato dal Comune di Volturara Appula, relativamente agli immobili pignorati ed in particolare per i fabbricati, esiste solo una pratica edilizia SCIA riguardante l'immobile adibito a garage del 03/10/2016 prot. 2548 per semplice restauro e risanamento conservativo.

Nessuna documentazione è stata rintracciata per il fabbricato adibito a civile abitazione sito in p.zza Ten. Bilancia.

Si ritiene che gli immobili siano stati realizzati prima del 1967.

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

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

- a)*** Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi in 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 1/9/1967, 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 contestualmente la coincidenza tra quanto assentito con il 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 su cui 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.



I fabbricati sono regolarmente accatastati e vi è sostanzialmente conformità tra la situazione riscontrata in sito e le planimetrie catastali agli atti.

Si ritiene che gli immobili siano stati realizzati prima del 1967 e da quanto potuto constatare dalla documentazione a conoscenza, non si ritiene siano presenti opere abusive.

Per quanto riguarda l'APE, si è provveduto alla redazione per il solo immobile adibito a civile abitazione, risultando la classe energetica "F".

Per quanto riguarda le altre risposte, si rimanda ai punti precedenti.

Quesito n. 12: Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.

1-quater della legge 18/12/2008 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.

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva, non sono interessati dalla condizione sopra indicata, in quanto trattasi di terreni.

Data: 10/02/2024

IL PERITO



(dott. ing. Michele FESTA)



ELENCO ALLEGATI

- Allegato n° 1 – Verbale di sopralluogo;
Allegato n° 2 – Visura catastale degli immobili pignorati;
Allegato n° 3 – Estratto di mappa su Ortofoto con ubicazione dei fabbricati;
Allegato n° 4 – Estratto di mappa su Ortofoto con ubicazione dei terreni;
Allegato n° 5 – Estratto di mappa con ubicazione dei fabbricati;
Allegato n° 6 – Estratto di mappa con ubicazione dei terreni;
Allegato n° 7 – Cdu Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni pignorati;
Allegato n° 8 – Documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di Volturara A.;
Allegato n° 9 – Documentazione fotografica;
Allegato n° 10 – Ape;
Allegato n° 11– Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della perizia al creditore
precedente e a quelli intervenuti.

Data: 10/02/2024

IL PERITO



(dott. ing. Michele FESTA)

