

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

DOTT. ING. ALBERTO DE VITO

Via Lecce, 2 — 71121 Foggia

Tel. 0881.666881

Fax 0881.331467

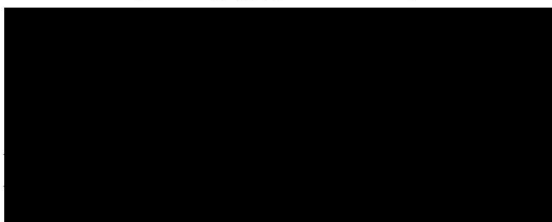
Partita I.V.A. 01007280710

Cod. Fiscale DVTLRT48B16D643M

TRIBUNALE DI FOGGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare
n. **317/2019 R.G. Es.**

PROMOSSA DA:



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa PATTI VALENTINA

RELAZIONE DI STIMA

Foggia, 23/09/2021

Il C.T.U.
(Dott. ing. Alberto de VITO)



PREMESSA

Con ordinanza del 18/07/2020 dell'ill.mo sig. Giudice del Tribunale di Foggia, dott.ssa PATTI il sottoscritto dott. ing. Alberto de Vito, con studio tecnico in Foggia alla Via Lecce n°2, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia al N°1081 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, è stato nominato C.T.U. nella procedura in oggetto.

All'udienza del 11/02/2021, previo giuramento di rito, ha ricevuto incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione del sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto 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 la 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) *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 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 bene/i staggito/i;*
- 3) *alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzione fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*
- 4) *alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore del metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera 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, nonchè 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 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 luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU), con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*
 - 8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*
 - 9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non 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 mq, anche se di pertinenza di fabbricati;*
 - 11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora 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 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 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 ad 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 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 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; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota”.



ACCERTAMENTI

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art.567 c.p.c. e l'acquisizione di altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, allegata all'elaborato peritale, il sottoscritto perito ha completato le operazioni tramite accesso presso l'Ufficio tecnico Erariale di Foggia nonché presso: l'Ufficio Anagrafe del Comune di Orta Nova, prima e presso l'Ufficio servizi demografici del Comune di Foggia per acquisire tutta la documentazione necessaria per adempiere all'incarico. Ha eseguito accesso presso l'Agenzia delle Entrate, per acquisire le visure storiche e le planimetrie dei terreni pignorati ed ha incaricato una società di consulenza specifica per la ricerca del certificato ipotecario ventennale sostitutiva della relazione notarile.

Successivamente, con invito tramite posta elettronica e a mezzo racc. A/R del 27/05/2021, comunicava alle parti – debitore esecutato e creditori precedenti – di aver fissato per il giorno 09/06/2021 alle ore 12,00 il sopralluogo avanti il Comune di Orta Nova per poi proseguire presso i terreni oggetto di esecuzione. (All.1-1a)

In tale data non si presentava il debitore esecutato, quindi non si poteva procedere alle operazioni peritali di ispezione dei beni pignorati.

Successivamente Poste Italiane comunicava che le raccomandate non erano state ritirate e faceva pervenire la documentazione di compiuta giacenza (All.2).

Di ciò il sottoscritto dava comunicazione al Giudice che con successiva Ordinanza del 19/07/2021 disponeva il cambio della custodia del bene dall'esecutato all'I.V.G. disponendo che il custode desse assistenza al sottoscritto per l'accesso ai beni. (All. 3).

Ricevuta notizia dal dott. [REDACTED] che era possibile eseguire il sopralluogo perché i terreni non erano recintati e liberamente accessibili, in data 07 ottobre 2021 è stato eseguito il sopralluogo riscontrando lo stato di fatto come evidenziato nelle foto allegate.

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni interessati dalla presente procedura esecutiva sono costituiti da due porzioni di terreno che si divideranno singolarmente nella presente relazione di stima classificandoli come di seguito riportati:



LOTTO N. 01: Terreno sito nel Comune di Orta Nova (FG) distinto al Catasto Terreni al foglio 42, p.lla 224, Porz. AA, Qualità Uliveto, Classe 2, sup. ha 00.03.69 e Porz. AB, Qualità Seminativo, Classe 2, sup. ha 00.34.00.

Si allega visura storica dell'immobile (All.4) e visura attuale alla data del 25/05/2021 (All.5)

LOTTO N. 02: Terreno sito nel Comune di Orta Nova (FG) distinto al Catasto Terreni al foglio 42, p.lla 225, Qualità Seminativo Irrig., Classe U, sup. ha 00.37.68.

Si allega visura storica dell'immobile (All.6) e visura attuale alla data del 25/05/2021 (All.7)

In sede di sopralluogo si è accertato che al contrario di quanto risulta dalle visure catastali di cui all'allegato 7, la p.lla 225 è tutta impiantata ad Uliveto, e che la p.lla 224 è impiantata a seminativo irriguo (l'acqua deriva da servitù attiva da un pozzo situato nelle vicinanze) come da donazione del 01 maggio 1979 fatta dal nonno [REDACTED] ed indicata nell'atto di donazione registrato il 21 maggio 1979 al n°81828,

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N. 1

“proceda l'esperto 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”

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emerso che la documentazione è conforme e completa rispetto a quanto richiesto, così come risultante da allegato certificato ipotecario (All.8).

QUESITO N. 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 la 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 22/11/2019 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) i terreni oggetto del pignoramento appartengono alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di [REDACTED]

Il terreno di cui al lotto n°1 (Foglio 42 p.lla 224) è in proprietà di Maffione Angela per atto pubblico con il [REDACTED] (quota ½ a testa della piena proprietà) a rogito (atto di compravendita) [REDACTED] con sede in Orta Nova del 01/05/1979 rep.7691, registrazione a Foggia al n. 81687 del 18/05/1979.

Successivamente in data 21/12/1979 la quota del sig. [REDACTED] pari a ½ veniva acquisita dai sigg.ri [REDACTED] per la quota pari a ¼ a testa della piena proprietà a seguito di successione ex lege del 21/12/1979, registrata in Foggia il 20/10/2020 num. 343667.

Il terreno, come da Visura storica ed attuale (All.4-5), alla data del 15/12/2011 era soggetto a variazione colturale eseguita ai sensi del DL del 03/10/2006, n. 262, convertito con modificazione nella Legge del 24/11/2006, n. 286 e successive modificazioni divenendo:

- Porz. AA, Qualità Uliveto, Classe 2, Sup. ha 00.03.69, Reddito Dominicale € 1,72 e Agrario € 1,05;
- - Porz. AB, Qualità Seminato, Classe 2, Sup. ha 00.34.00, Reddito Dominicale € 15,80.

Il terreno di cui al lotto n°2 (Foglio n°42 p.lla 225) è in proprietà di [REDACTED] per atto pubblico con il sig. [REDACTED] (quota ½ a testa della piena proprietà) a rogito di donazione [REDACTED] con sede in Orta Nova del 01/05/1979 rep.7841, registrazione a Foggia al n. 81828 del 21/05/1979.

Successivamente in data 21/12/1979 la quota del sig. [REDACTED] pari a ½ veniva acquisita dai sigg.ri [REDACTED] per la quota pari a ¼ a testa della piena proprietà a seguito di successione ex lege del 21/12/1979, registrata in Foggia il 20/10/2020 num. 343667.

Il terreno, come da Visura storica ed attuale (All.4-5-6-7), alla data del 15/12/2011 era soggetto a variazione colturale eseguita ai sensi del DL del 03/10/2006, n. 262, convertito con modificazione nella Legge del 24/11/2006, n. 286 e successive modificazioni divenendo:

- Seminato irriguo di Sup. ha 00.37.68, Reddito Dominicale € 24,33 e Agrario € 12,65.
- In realtà sui luoghi esiste ancora l'uliveto di pari superficie che dovrebbe avere reddito dominicale di € 17,05 ed agrario di € 10,70.



Ne consegue che l'attuale quota di proprietà della [redacted] sui due lotti suddetti è pari al 50% su entrambi e per la restante quota del 50%, la comproprietà è in capo a [redacted] nato a Foggia il 11/02/1979 e [redacted]

QUESITO N. 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”

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

Come già precisato, si allegano alla presente le visure storiche di tutti e due i lotti ed il relativo estratto del foglio di mappa:

- visura storica per immobile Lotto n°1 (All.4);
- visura per soggetto Lotto n°1 (All.5);
- visura storica per immobile Lotto n°2 (All.6);
- visura per soggetto Lotto n°2 (All.7);
- estratto del foglio di mappa (All.9);

Unica variazione non censita al Catasto è che rispetto alla visura attuale il terreno non è di qualità Serminativo Irriguo ma Uliveto e tale variazione errata è successiva all'atto di pignoramento immobiliare.

QUESITO N. 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”

Dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva non si evince che al momento della trascrizione del pignoramento esistessero altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati.

QUESITO N. 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 di relativa annotazione”

Riguardo al regime patrimoniale del debitore, dall’estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio si evince che la sig.ra [redacted] ha contratto matrimonio con il sig. [redacted] il giorno [redacted] (vedasi All.10) ed in tale occasione essi dichiaravano di aver contratto convenzioni matrimoniali.

Successivamente, in data 16/10/1986, hanno stipulato avanti il notaio [redacted] convenzione matrimoniale di regime separazione dei beni in data. (All.11)

Si allega altresì certificato di Stato di Famiglia alla data del 09/06/2021 dove si evince la residenza della sig.ra [redacted] (All.12)

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”

L’immobile del **lotto n°1** è intestato alla sig.ra [redacted] per la quota di 1/2, del terreno ad uso Uliveto e Seminativo ubicato in Orta Nova (FG).

Il terreno è censito al Catasto Terreni al foglio 42, p.lla 224, Porz. AA, Qualità Uliveto, Classe 2, sup. ha 00.03.69 e Porz. AB, Qualità Seminativo, Classe 2, sup. ha 00.34.00. Esso, potendo fruire dell’acqua del pozzo è in realtà seminativo irriguo.

L’immobile del **lotto n°2** è intestato alla [redacted] per la quota di 1/2, del terreno ad uso Uliveto (erroneamente censito come Seminativo Irriguo) ed è. ubicato in Orta Nova (FG).

Il Terreno è censito al Catasto Terreni al foglio 42, p.lla 225, Qualità Seminativo Irrig., Classe U, sup. ha 00.37.68.

QUESITO N. 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 bene/i staggito/i”

Il terreno di cui al Lotto n° 1 in argomento si trova in località Torre Giordano di Ortanova localizzato in scala del Catasto ortofoto reperita dal sito ufficiale della Provincia di Foggia – Settore Assetto del territorio.

Il terreno di cui al lotto n°2 in argomento si trova_ località Torre Giordano di Ortanova localizzato in scala del Catasto ortofoto reperita dal sito ufficiale della Provincia di Foggia – Settore Assetto del territorio.

Si allega alla presente l’ortofoto del terreno (All.13), l’inserimento nel catastale (All.14) nonché le foto dello stato attuale (All.15).

QUESITO N. 3

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

Per quanto riguarda l’allegazione delle planimetrie catastali si rimanda a quanto già riportato nella risposta al quesito 2.

Per le planimetrie dello stato di fatto valgono le planimetrie catastali,

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 del metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera 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”



Alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata si è pervenuti utilizzando il metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia.

Fonti di informazione: Banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia – Agenzie Immobiliari di Lucera – operatori del settore immobiliari di Orta Nova – indagini di mercato dirette svolte nella zona in cui insiste l'immobile pignorato.

Dalle indagini di mercato svolte in zona si è accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per ettaro su terreno seminativo, non irriguo è di € 30.000,00, per seminitavo irriguo è invece di € 40.000,00; mentre il prezzo di mercato corrente unitario per ettaro su terreno ad uliveto è di € 50.000,00.

Lotto 1 In considerazione della superficie si ha che il più probabile valore del lotto n. 01 è pari a:

Terreno seminativo: ha 0,3400 x €/ha 40.000,00	= € 13.600,00
Uliveto: ha 0,0369 x €/ha 50.000,00	= € 1.845,00
TOTALE VALORE	= € 15.445,00
QUOTA DI [REDACTED]	= € 7.722,50

Lotto 2 In esito alle indagini di mercato svolte in zona si è accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per ettaro su terreno impiantato ad uliveto, è di € 50.000,00.

In considerazione della superficie si ha che il più probabile valore del lotto n. 02 è pari a:

Terreno ad uliveto: ha 0,3768 x €/ha 50.000,00	= € 18.840,00
QUOTA DI MAFFIONE ANGELA	= € 9.420,00

QUOTA TOTALE [REDACTED] (LOTTI 1 E 2) = € 17.142,500

Valore intero degli immobili pignorati e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

Immobile	Sup. commerciale	Valore intero	Valore di diritto
LOTTO 1 Quota pari ad ½ di terreno Seminativo Irriguo	3400 mq.	€ 13.600,00	€ 6.800,00



Quota di ½ di Uliveto	369 mq	€ 1.845,00	€ 923,00
TOTALE			€ 7.723,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima:

- Riduzione del 1% per assenza di garanzia per vizi: €
- 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: (frazionamento necessario) € 1.000,00
- Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici: €
- Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €

Sommano: € 1.000,00

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 determinata è pari a € 6.723,00, **in cifra tonda € 6.700,00.**

Immobile	Sup. commerciale	Valore intero	Valore di diritto
LOTTO 2 Quota di ½ di Terreno a Uliveto.	3768 mq.	€ 18.840,00	€ 9.420,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima:

- Riduzione del 1% per assenza di garanzia per vizi: € 0,00
- Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: €
- Riduzione 25% per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: € 0,00
- Riduzione per stato di possesso: (Frazionamento necessario) € 1.000,00
- Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici: €
- Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €

Sommano: € 1.000,00



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 determinata è pari a € 8.420,00, **in cifra tonda € 8.400,00.**

QUESITO N. 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”

La superficie commerciale di ciascun immobile oggetto dei vari lotti è stata calcolata secondo l'allegato 2) dell'Osservatorio Mercato Immobiliare e nelle valutazioni di cui alla risposta al quesito n°4 si sono indicati i vari coefficienti adottati.

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 di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta sola”

Dalla lettura della documentazione in atti, gli immobili pignorati risultano di proprietà dell'esecutato sig.ra [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ e dei sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$, quindi in linea di massima non occorre fare una divisione.

Se necessario, successivamente alla vendita l'aggiudicatario potrà procedere ad un frazionamento e per tale motivo sono state stimate quote di € 1.000,00 per ogni frazionamento necessario.

QUESITO N. 6

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

Lotto	Tipologia ed Ubicazione	Consistenza	Confini	Dati catastali	Prezzo base
01	Terreno agricolo sito in località Giordano adibito in parte a seminativo irriguo ed	sem.irr. 0,34.00 Uliveto 0,03.69	h h	p.lla 27 di propr. [REDACTED] p.lla 225 e stradina interpoderele delle	F°42 p.lla 224 AA di H.0,3400 AB di H 0,0369 Com. Ortanova



	in parte a uliveto ,		quote		
02	Terreno agricolo sito in località Giordano adibito a Uliveto	Ha 0,3768	p.lla 120 , p.lla 224 e stradina interpodereale delle quote	F* 42 p.lla 225 Comune di ortanova	€ 8.400,00

QUESITO N. 7

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

Dalla documentazione in atti, il possesso dei terreni di cui ai lotti 1-2 risultano all’esecutato proprietario sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2.

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”

A tutt’oggi non sembrano risultare vincoli od oneri gravanti sui beni e di diritti reali di terzi.

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”

Sono destinati ad essere cancellati il pignoramento per cui si procede.



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 vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se di pertinenza di fabbricati”

Trattasi di terreni di superficie non superiore ai 5.000 mq.

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 esse non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria”

Trattasi di terreni agricoli per cui non necessitano dell’APE.

QUESITO N. 11 a)

“accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell’elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti”

Trattasi di terreni agricoli regolarmente accatastati.

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”

Per il terreno di cui al lotto 2 è erronea l’indicazione della coltura in atto essendo rubricato come Seminativo Irriguo anziché Uliveto.

Per cui è necessaria una semplice denuncia di variazione culturale.



QUESITO N. 11 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 abitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa”

Non sono state eseguite costruzioni.

QUESITO N. 11 d)

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

Non sono state eseguite costruzioni.

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”

Non esistono opere abusive.

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 ad 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”

Non trattasi né di edilizia convenzionata, né di immobile ad uso industriale, né di terreno di superficie superiore a 5.000mq.

La piccola estensione di terreno non consente costruzioni in verde agricolo.

QUESITO N. 12

“alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all’art. 1 – quater della legge 18 dicembre 2008, n 199 per 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.

Ritenendo di aver risposto ai quesiti posti, il sottoscritto rassegna in fede la presente relazione.

Foggia, 11/10/2021

Il C.T.U.
(Dott. ing. Alberto de VITO)

