

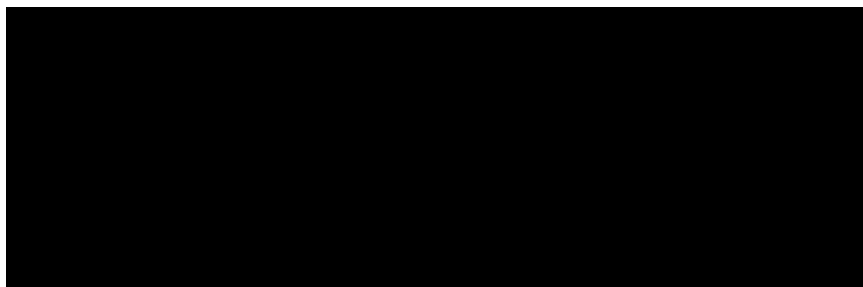
Studio Tecnico di Ingegneria
DOTT. ING. ALBERTO DE VITO
Via Lecce, 2 — 71121 Foggia

Tel. 0881.666881
Fax 0881.331467

Partita I.V.A. 01007280710
Cod. Fiscale DVTLRT48B16D643M

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare
n. 290/2019 R.G. Es.



Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa **GOP Dott.ssa Rosa D'AMBROSIO**
EX Ruolo della dott.ssa PATTI VALENTINA

RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO DAL GIUDICE

Foggia, 30/08/2023

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

ALLEGATI:

- All.1 Comunicazione di sopralluogo**
- All.2 Richiesta di rinvio del sopralluogo per indisponibilità del legale dell'esecutata**
- All.3 Seconda convocazione di sopralluogo**
- All.4 – Verbali di sopralluogo**
- All.5a Certificato Notarile Notaio dott. Antonio Stango**
- All.5b Certificato Ipotecario Speciale**
- All.5c Certificato Storico per immobile**
- All.6a Visura catastale attuale Immobile di Via Mazzini 209 (Ex 137)**
- All.6b Visura catastale attuale Garage di Via San Cirillo**
- All.6c Visura catastale attuale Bar F° 63 p.lla 342 sub 6**
- All.6d Visura catastale attuale Sala Giochi F°63 p.lla 342 sub 2**
- All.6e Visura catastale attuale Saletta interrata F°63 p.lla 342 sub 1**
- All.6f Visura catastale attuale magazzino Bar F°63 p.lla 343**
- All.6g Visura catastale attuale magazzino Bar F°63 p.lla 317**
- All.6h-Visura catastale attuale piano 1 Via Faa Di Bruno n°20 ex F 64 ora F 65 p.lla 705 sub 1**
- All.6i -Visura catastale attuale piano Terra Via Faa Di Bruno n°22 F 64 ora F. 65 p.lla 705 sub 2**
- All.6l -Visura catastale attuale piano 2° e 3° Via Faa Di Bruno n°28 ex F64 ora F. 65 P.lla 705 Sub 4**
- All.6m-Visura catastale attuale uliveto F°21 p.lla 3**
- All.6n Visura catastale attuale uliveto F°22 p.lla 109**
- All.7 Visure Storiche catastali per immobili**
- All.8 Planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento:**
- All.8a Planimetria App.to Via Mazzini n°209**
- All.8b Planimetria Garage via San Cirillo**
- All.8c Planimetria Bar Via Di Vittorio n°2 F° 63 p.lla 342 sub 6**
- All.8d Planimetria Sala Giochi F°63 p.lla 342 sub 2**
- All.8e Planimetria Saletta Interrata F°63 p.lla 342 sub 1**
- All.8f Planimetria piano Terra Via Faa Di Bruno n°22 F 64 ora F. 65 p.lla 705 sub 2**
- All.8g Planimetria piano 2° e 3° Via Faa Di Bruno n°28 ex F64 ora F. 65 P.lla 705 Sub 4**
- All.8h Planimetria catastale uliveto F°21 p.lla 3**
- All.8i Planimetria catastale uliveto F°22 p.lla 109**
- All.9 Planimetrie stato di fatto degli immobili in base ai rilievi eseguiti:**
- All.9a Planimetria appartamento di Via Mazzini 209 (Ex 137)**
- All.9b Planimetria garage di via San Cirillo**
- All.9c Planimetria del Bar e Sala Giochi**
- All.9d Planimetrie magazzini interrati annessi al Bar**
- All.9e Planimetria Piano terra di Via Faa Di Bruno n°22**
- All.9f Planimetria Primo Piano di Via Faa di Bruno n°20**
- All.9g Planimetria Secondo e Terzo Piano di Via Faa di Bruno n°28**
- All.10a Orto Foto di Via Mazzini –**
- All.10b Orto Foto di Via San Cirillo**
- All.10c Orto foto di Piazza del Popolo**
- All.10d Orto Foto di Via Faa di Bruno**
- All.10e Foto da Google Earth di Piazza del Popolo**
- All.11 Accesso agli atti risposta del Comune di Carpino**
- All.12a Comune di Carpino - Concessione Edilizia 79-79**
- All.12b Comune Carpino - Concessione Ed. 79-79 allegati per via Faa di Bruno**

All.12c Comune di Carpino – Concessione Edilizia 18-88

All.12d Comune di Carpino – Concessione Edilizia 18-88 Elaborati grafici di progetto

All.12e Comune di Carpino – Concessione Edilizia 18-88 Relazione tecnica.

All.13a Banca dati OMI per il Comune di Carpino – Abitazioni Residenziali

All.13b Banca dati OMI per il Comune di Carpino – Attività Commerciali

All.13c Banca dati OMI per il Comune di Carpino – Valori agricoli medi

All.14 Documentazione Fotografica

PREMESSA

Con ordinanza del 30/03/2022 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 21/04/2022, 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 abitativo (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 esperto con invito tramite posta elettronica e a mezzo racc. A/R comunicava alle parti – debitore esecutato e creditore procedente – di aver fissato per il giorno 12/08/2021 alle ore 10:00 (vedasi All.1) la data del sopralluogo con appuntamento avanti il Municipio di Carpino per poi recarsi con il debitore esecutato presso gli immobili pignorati al fine di iniziare le operazioni peritali.

Il sopralluogo veniva fissato in tale data causa problemi di salute del sottoscritto.

A tale comunicazione faceva seguito comunicazione dell'avvocato di parte esecutata (All.2) che era impossibile eseguire l'accesso agli immobili:

Pertanto il sottoscritto con comunicazione a mezzo PEC rinviava le operazioni al giorno 25/08/2022 ore 10,00 (All.3).

Veniva ulteriormente comunicato che non era ancora possibile accedervi causa COVID e così le stesse venivano rinviate al giorno 31/08/2022 ore 9,00.

In tale giorno ed all'ora prefissata avevano di fatto inizio le operazioni di sopralluogo degli immobili (vedi All.4).

In tale data presenziava alle operazioni il sig. XXXXX XXXX per conto della sig.ra XXXX XXXX che ci concedeva l'accesso.

Si effettuavano ulteriori accertamenti presso:

- l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpino depositando istanza di ritiro dei titoli edilizi riferiti agli immobili oggetto di perizia;
- l'Agenzia delle Entrate, per acquisire le visure storiche e le planimetrie degli immobili pignorati;
- le Agenzie del settore immobiliare, per confrontare i prezzi di mercato per gli immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli interessati dalla presente procedura esecutiva.

Successivamente veniva effettuato secondo sopralluogo in data 28/02/2023 cui presenziavano l'ing. Giuseppe Iafelice in qualità di collaboratore del sottoscritto CTU ed il sig. XXXXX XXXX.

In tale occasione ci recavamo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpino, ove presente il geom. Vallesi Carlo per conto del Comune, si prendeva atto che le planimetrie progettuali non erano ancora state rinvenute ed il sottoscritto ne sollecitava la ricerca.

Nella stessa occasione ci recavamo presso l'immobile sito in Via Faa di Bruno nn°20-22 ove non potevamo accedere perché il sig. XXXXX non era in possesso delle chiavi perché trattasi di immobile in cui vive il fratello del marito della sig.ra XXXX XXXX, sig. XXXXX XXXXX che attualmente è a Milano.

Il sig. XXXXX si impegnava ad avvertire il sottoscritto non appena rientrava il sig. Giovanni, ma a tutt'oggi non è pervenuta alcuna comunicazione al riguardo

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni interessati dalla presente procedura esecutiva sono costituiti dai seguenti lotti:

- LOTTO N. 01:** Immobile sito nel Comune di Carpino (FG) posto al piano terra, di Via Giuseppe Mazzini n°209 (ex n° 137), distinto al Catasto Fabbricati al foglio 15, p.lla 98, sub 2, Cat. A/3, classe 3, vani 5, Superficie catastale 109 mq., Rendita € 296,96. Quota possesso 100/100.
- LOTTO N. 02:** Immobile sito nel Comune di Carpino (FG) posto al piano terra, di Via San Cirillo SN, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 15, p.lla 98, sub 7, Cat. C/2, classe 1, Superficie catastale 106 mq., Rendita € 272,69. Quota possesso 4/6.
- LOTTO N. 03:** Immobile sito nel Comune di Carpino (FG) posto al piano S1, di Piazza del Popolo n° 44, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 63, p.lla 342, sub 1, Cat. C/2, classe 1, Superficie catastale 52 mq., Rendita € 96,58. Quota possesso 4/6 e non 1/6 come erroneamente indicato nel decreto di pignoramento.
- LOTTO N. 04:** Immobile sito nel Comune di Carpino (FG) posto al piano Terra, di Piazza del Popolo n° 46, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 63, p.lla 342, sub 2, Cat. C/1, classe 3, Superficie catastale 45 mq., Rendita € 312,20. Quota possesso 4/6.

- LOTTO N. 05:** Immobile sito nel Comune di Carpino (FG) posto al piano Terra, di Via Di Vittorio n° 2, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 63, p.lla 342, sub 6, Cat. C/1, classe 6, Superficie catastale 27 mq., Rendita € 319,17. Quota possesso 2/6.
- LOTTO N. 06:** Immobile sito nel Comune di Carpino (FG) posto al piano S1, di Piazza del Popolo n° 43, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 63, p.lla 343, Cat. C/2, classe 3, Superficie catastale 22 mq., Rendita € 46,48. Quota possesso 2/6.
- LOTTO N. 07:** Immobile sito nel Comune di Carpino (FG) posto al piano S1, di Piazza del Popolo n° 45, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 63, p.lla 317, Cat. C/2, classe 3, Consistenza 6 mq. (in realtà sono 16mq e non 6mq come risultato dalle misure), Rendita € 23,24. Quota possesso 2/3 e non 1/6 come erroneamente indicato nell'atto di pignoramento.
- LOTTO N. 08:** Immobile sito nel Comune di Carpino (FG) posto al piano 1, di Via Faa di Bruno n° 20, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 64, p.lla 705, sub 1, Cat. A/6, classe 5, vani 1,5, Rendita € 77,47. Quota possesso 1/9.
- LOTTO N. 09:** Immobile sito nel Comune di Carpino (FG) posto al piano Terra, di Via Beato Faa di Bruno n° 22, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 65, p.lla 705, sub 2, Cat. A/6, classe 3, Superficie catastale 38 mq., Rendita € 79,53. Quota possesso 1/9.
- LOTTO N. 10:** Immobile sito nel Comune di Carpino (FG) posto al piano Secondo e Terzo, di Via Faa di Bruno n° 28, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 65, p.lla 705, sub 4, Cat. A/4, classe 3, Superficie catastale 152 mq., Rendita € 340,86. Quota possesso 1/9. Quota possesso 1/9.
- LOTTO N. 11:** Terreno sito nel Comune di Carpino (FG) distinto al Catasto Terreni al foglio 21, p.lla 3, classe 1, Superficie catastale 4.300 mq., qualità Uliveto, Reddito agrario € 13,32. Quota possesso 1/3.
- LOTTO N. 12:** Terreno sito nel Comune di Carpino (FG) distinto al Catasto Terreni al foglio 22, p.lla 109, classe 3, Superficie catastale 650 mq., qualità Uliveto, Reddito agrario € 1,51. Quota possesso 1/9.
- LOTTO N. 13:** Immobile tipo rurale sito nel Comune di Carpino (FG) distinto al Catasto Terreni al foglio 21, p.lla 3, Cat.A/6, Consistenza pari ad un vano sito alla Via Santa Lucia n.41. Quota possesso 1/18.

RISPOSTA AI QUESITI

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”

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale ed alla luce anche della certificazione acquisita è emerso che la documentazione è conforme e completa rispetto a quanto richiesto, ma necessitante di diverse modifiche ed integrazioni come di seguito riportate, in ordine sia alle quote di alcune unità e sia alla certificazione catastale ed alla sua regolarità urbanistica.

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”

Premesso che agli atti esiste una certificazione notarile del notaio dott. Antonio Stango di Foggia, redatta in data 10/12/2019, ai sensi dell’art.567 comma 2° del C.P.C., il sottoscritto, nel riportarsi a tale relazione per la ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, provvede alla necessaria correzione ed integrazione esplicitando per ogni lotto le varie vicende traslative.

LOTTO N. 1 – App.to in Via Giuseppe Mazzini n°209 (ex 137) – F° 15 -P.la 98 Sub 2

A tutto il 25/06/2019 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) l'immobile oggetto del pignoramento appartiene alla sig.ra XXXX XXXX, [REDACTED] XXXXXXXXXX, per la **quota di 100/100**.

La **cronistoria** delle vicende traslative dell'immobile è la seguente:

Alla sig.ra XXXX XXXX perveniva l'immobile per donazione accettata con atto del 18/06/2008, rep. N. 15902 a rogito del **pubblico** ufficiale Carla D'Addetta, registrato nel reparto PI di Lucera in atti dal 10/07/2008 e trascritto ai nn°6196/4549 e successivo atto di rinuncia al diritto di opposizione dell'erede legittimario a rogito del notaio Carlo D'Addetta di Vico del Gargano del 29 giugno 2001 rep. N°19023 registrato a San Severo nei termini e trascritto a Lucera il 6/07/2011 ai nn°5848/4283.

L'immobile di cui sopra è stato oggetto, nel ventennio, dei seguenti passaggi:

- atto di compravendita a rogito del Notaio Italo Di Maria già di Carpino del 22 agosto 1975, Repertorio numero 6545, registrato nei termini e trascritto in Lucera il 10 settembre 1975, ai numeri 5911/330890, con il quale i donanti XXXXX XXXXX [REDACTED]

ad ½ per ciascuno.

- A tale atto ha fatto seguito la donazione di cui sopra.

LOTTO N°2 – Garage Deposito in Via San Cirillo SN – F°15 P.III 8 sub 7

A tutto il 25/06/2019 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) l'immobile oggetto del

[REDACTED]
di 1/6.

L'immobile di cui sopra è stato oggetto, nel ventennio, dei seguenti passaggi:

Atto di compravendita a rogito del Notaio Carla D'Addetta a Vico del Gargano in data 23/11/1995, Repertorio numero 72 , registrato nei termini a San Severo e trascritto in Lucera il 7 dicembre 1995, ai numeri 8020/6556, con il quale i coniugi XXXX XXXX e XXXX XXXX acquistavano la piena proprietà dell'immobile per ½ ciascuno.

Successivamente, seguito di successione causa morte del sig. XXXX XXXX, nato in Carpino il 24 gennaio 1963 e deceduto il 28 ottobre 2007, giusta dichiarazione di successione numero 1101, volume 196, presentata all'Agenzia delle Entrate di San Severo il 21 novembre 2007 e trascritta in Foggia il 26 agosto 2008, ai numeri 8021/5799 e relativa accettazione di eredità con beneficio di inventario a rogito del Notaio Carla D'Addetta del 27 maggio 2009, Repertorio numero 16795, registrata in San Severo nei termini e trascritto in Lucera il 25 giugno 2009, ai numeri 6128/4018, venivano volturate le quote di cui sopra per 4/6 a XXXX XXXX e per 1/6 ciascuno ai due figli

[REDACTED]

LOTTO N°3 -Locale deposito in Piazza del Popolo n°44 – F°63 -P.lla342 sub 1

A tutto il 25/06/2019 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) l'immobile oggetto del pignoramento appartiene alla sig.ra XXXX XXXX, [REDACTED] XXXXXXXXXX, per la **quota di 4/6 e non 1/6 come i**

[REDACTED]

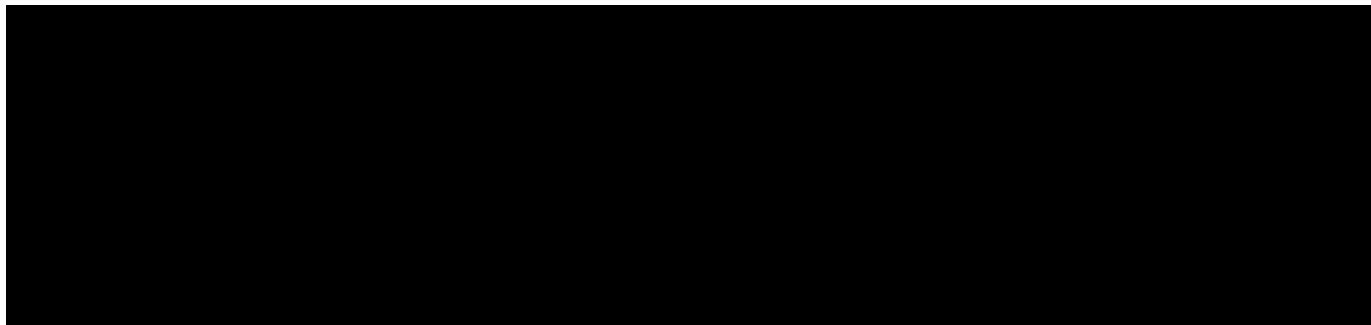
L'immobile di cui sopra è stato oggetto, nel ventennio, dei seguenti passaggi:

Piena proprietà del sig. FUSILLO Domenico, nato in Carpino il 04/11/1930, sin da data precedente all'impianto meccanografico del 30 novembre 1987, dante causa del sig. XXXX XXXX con atto di compravendita a rogito del Notaio Carla D'Addetta a Vico del Gargano in data 06/10/2004, Repertorio numero 10895 , registrato nei termini a San Severo e trascritto in Lucera il 28 ottobre 2004, ai numeri 10194/7820.

Successivamente a seguito di successione causa morte del sig. XXXX XXXX, nato in Carpino [REDACTED] giusta dichiarazione di successione numero 1101, volume 196, presentata all'Agenzia delle Entrate di San Severo il 21 novembre 2007 e trascritta in Foggia il 26 agosto 2008, ai numeri 8021/5799 e relativa accettazione di eredità con beneficio di inventario a rogito del Notaio Carla D'Addetta del 27 maggio 2009, Repertorio numero 16795, registrata in San Severo nei termini e trascritto in Lucera il 25 giugno 2009, ai numeri 6128/4018, , venivano volturate le quote di cui sopra per 4/6 a XXXX XXXX e per 1/6 ciascuno ai due figli Domenico e Francesco.

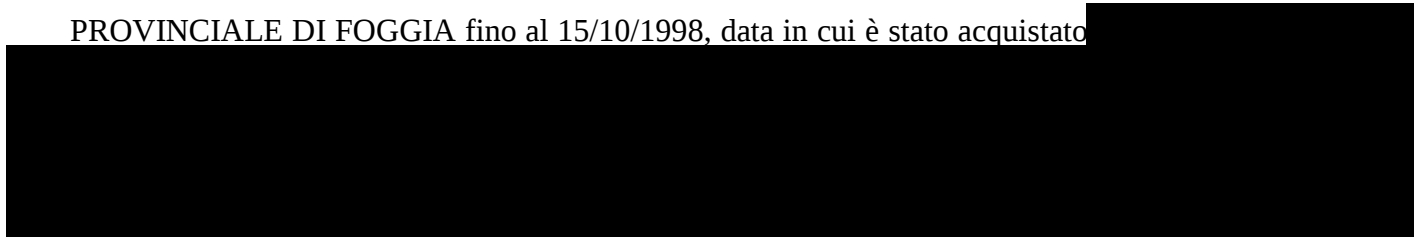
LOTTO N°4 – Locale adibito a Sala Giochi in Piazza del Popolo n°46 – F°63 -P.lla 342 sub 2

A tutto il 25/06/2019 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) l'immobile oggetto del

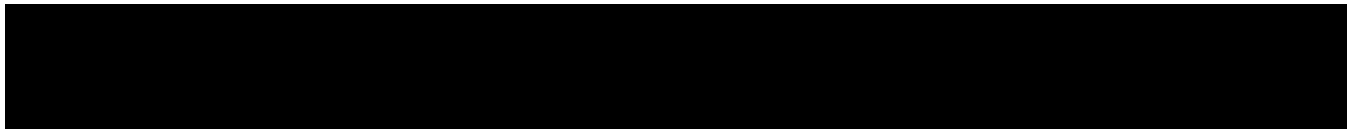


L'immobile di cui sopra è stato oggetto, nel ventennio, dei seguenti passaggi:

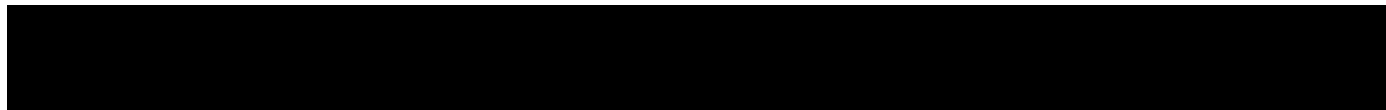
All'impianto meccanografico l'immobile era intestato al CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE DI FOGGIA fino al 15/10/1998, data in cui è stato acquistato



Successivamente, con atto pubblico a Rogito notaio Carla D'Addetta del 15/05/2000 repertorio n°4378 registrato in San Severo nei termini e trascritto a Lucera il 9 giugno 2000 ai numeri



Con successivo atto pubblico del 05/03/2003 a rogito notaio Carla D'Addetta repertorio 8652 registrato a San Severo nei termini e trascritto a Lucera il 19 marzo 2003 ai numeri 2697/2188 la



Successivamente a seguito di successione causa morte del sig. XXXX XXXX, nato in Carpino il 24 gennaio 1963 e deceduto il 28 ottobre 2007, giusta dichiarazione di successione numero 1101, volume 196, presentata all'Agenzia delle Entrate di San Severo il 21 novembre 2007 e trascritta in Foggia il 26 agosto 2008, ai numeri 8021/5799 e relativa accettazione di eredità con beneficio di inventario a rogito del Notaio Carla D'Addetta del 27 maggio 2009, Repertorio numero 16795, registrata in San Severo nei termini e trascritto in Lucera il 25 giugno 2009, ai numeri



6128/4018, , venivano volturate le quote di cui sopra per 4/6 a XXXX XXXX e per 1/6 ciascuno ai due figli Domenico e Francesco.

LOTTO N°5 – Immobile adibito a BAR in Via Di Vittorio n°2 – F°63 P.IIa 342 sub 6

A tutto il 25/06/2019 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) l'immobile oggetto del pignoramento appartiene alla sig.ra XXXX XXXX, nata a Carpino (FG) il 20/10/1969, C.F.: XXXXXXXXXX, per la **quota di 1/3.**

[REDACTED]

L'immobile di cui sopra è stato oggetto, nel ventennio, dei seguenti passaggi:

All'impianto meccanografico è stato di proprietà del sig. XXXXX Rocco Silvestro nato a Carpino il 16/08/1928 alla cui morte avvenuta in data 29/06/1987 è caduto in successione ai sig.ri COCCIA Donata nata a Carpino il 07/03/1929 per 5/15 ed ai cinque figli per 2/15 ciascuno.

In data 25/03/1994 c'è stato un atto di compravendita a rogito notaio Amendolare di Vico del Gargano, con il quale la proprietà è passata ai coniugi, in regime di Comunione dei beni, sig.ri

[REDACTED]

A seguito di successione causa morte del sig. XXXX XXXX [REDACTED]
[REDACTED] giusta dichiarazione di successione numero 1101, volume 196, presentata all'Agenzia delle Entrate di San Severo il 21 novembre 2007 e trascritta in Foggia il 26 agosto 2008, ai numeri 8021/5799 e relativa accettazione di eredità con beneficio di inventario a rogito del Notaio Carla D'Addetta del 27 maggio 2009, Repertorio numero 16795, registrata in San Severo nei termini e trascritto in Lucera il 25 giugno 2009, ai numeri 6128/4018, , venivano volturate le quote di cui sopra per 1/3 cadauno a XXXX XXXX e per 1/3 ciascuno ai due figli

[REDACTED]

LOTTO N°6- -Locale deposito in Piazza del Popolo n°43 – F°63 -P.Ila 343

A tutto il 25/06/2019 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) l'immobile oggetto del

L'immobile di cui sopra è stato oggetto, nel ventennio, degli stessi passaggi di cui al lotto n°5, ai quali ci si riporta.

LOTTO N°7-Locale deposito in Piazza del Popolo n°45 – F°63 -P.Ila 317

A tutto il 25/06/2019 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) l'immobile oggetto del pignoramento appartiene alla sig.ra XXXX XXXX, nata a Carpino (FG) il 20/10/1969, C.F.: XXXXXXXXXX, per la **quota di 4/6 e non di 1/6 come erroneamente indicato nell'atto di pignoramento.**

L'immobile di cui sopra è stato oggetto, nel ventennio dei seguenti passaggi:

All'impianto meccanografico è stato di proprietà del coniugi XXXXX

Alla morte del sig. COCCIA Giuseppe avvenuta in data 14/09/1978 il bene è caduto in

In data 22/08/1986 (antecedente all'impianto meccanografico) c'è stato un atto di compravendita a rogito notaio Giovanni Gentile di Rodi Garganico, con il quale la proprietà è

cadauno, che sono rimasti proprietari fino al 06/10/2004, data in cui c'è stata la compravendita a rogito Notaio Carla D'Addetta rep. N°10895 registrato nei termini a San Severo e trascritto a

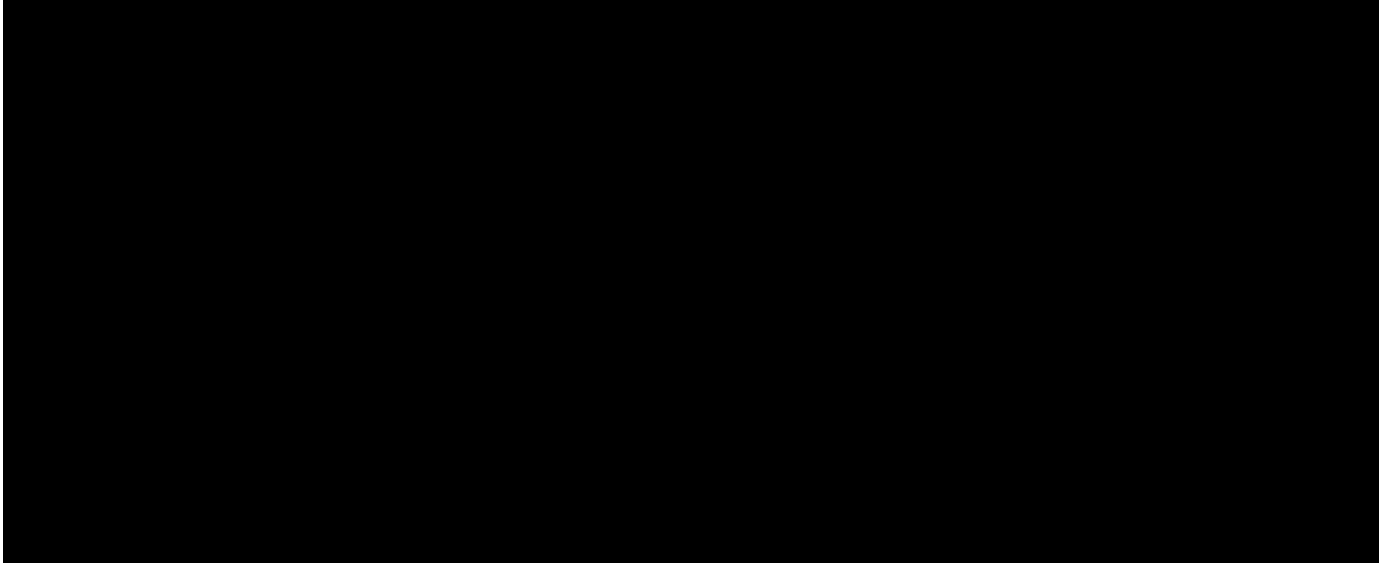
presentata all'Agenzia delle Entrate di San Severo il 21 novembre 2007 e trascritta in

Foggia il 26 agosto 2008, ai numeri 8021/5799 e relativa accettazione di eredità con beneficio di inventario a rogito del Notaio Carla D'Addetta del 27 maggio 2009, Repertorio numero 16795, registrata in San Severo nei termini e trascritto in Lucera il 25 giugno 2009, ai numeri 6128/4018, , venivano volturate le quote di cui sopra per 2/3 a XXXX XXXX e per 1/3 ciascuno ai due figli

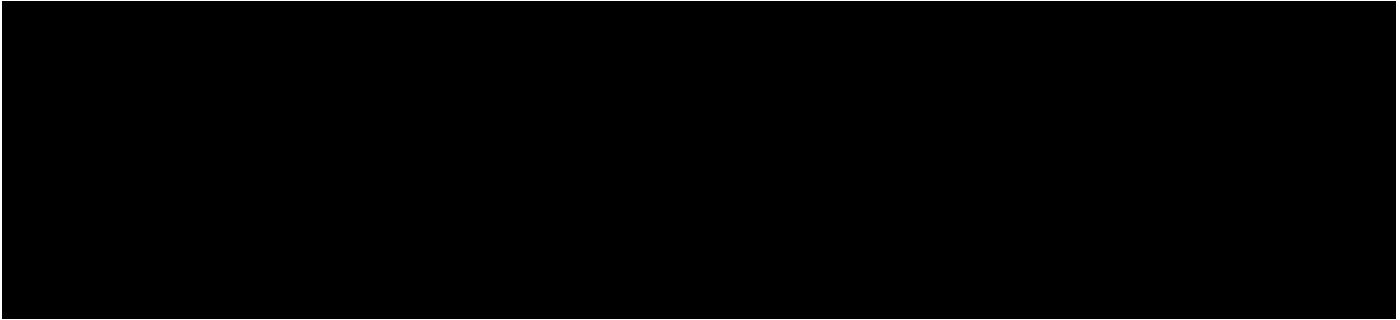


LOTTO N°8 –Appartamento in Via Faa Di Bruno n°20 1°p -F°64 -P.lla 705 sub 1

A tutto il 25/06/2019 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) l'immobile oggetto del

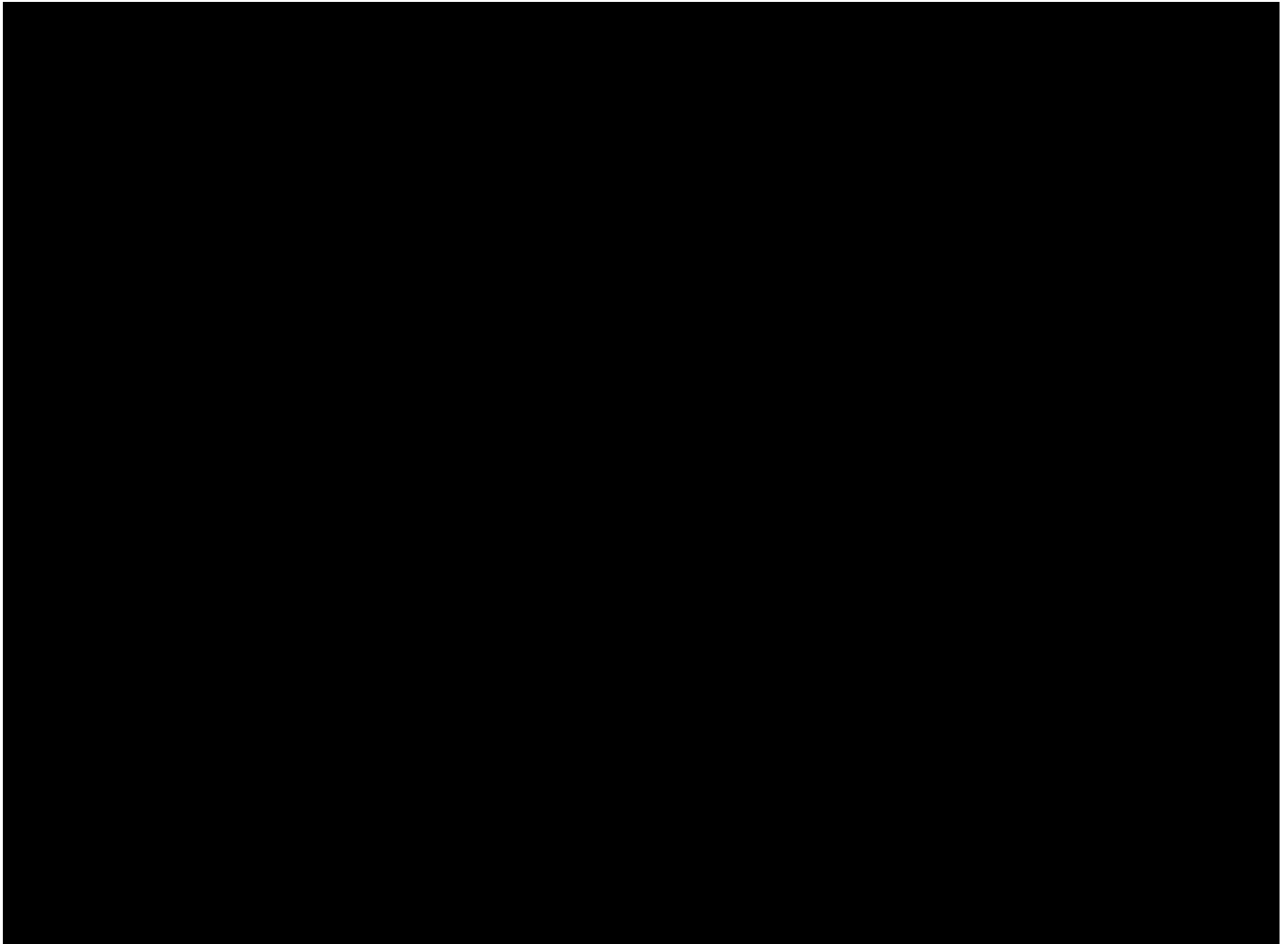


presentata all'Agenzia delle Entrate di San Severo il 21 novembre 2007 e trascritta in Foggia il 26 agosto 2008, ai numeri 8021/5799 e relativa accettazione di eredità con beneficio di inventario a rogito del Notaio Carla D'Addetta del 27 maggio 2009, Repertorio numero 16795, registrata in San Severo nei termini e trascritto in Lucera il 25 giugno 2009, ai numeri 6128/4018, , venivano

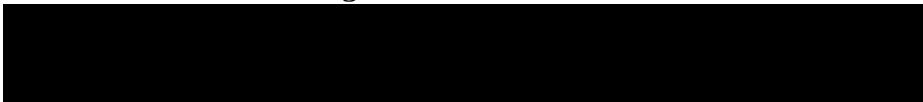


LOTTO N°9 – Locale deposito sito in Via Faa di Bruno n°22 PT -F°65 P.lla 705 sub.2

A tutto il 25/06/2019 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) l'immobile oggetto del

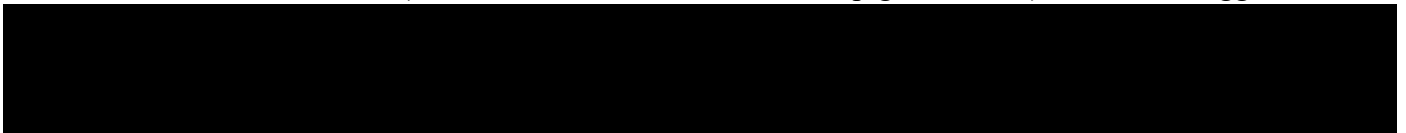


Alla morte del sig. XXXX XXXX in data 15/04/2013 la sua quota di 3/9 passava al figlio



**LOTTO N°10 – App.to in Via Beato Faa di Bruno n°28 piano 2 e 3 – F°65 – P.lla 705
sub 4 e P.lla 2227 sub 3**

A tutto il 25/06/2019 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) l'immobile oggetto del



Circa le vicissitudini relative ai passaggi di proprietà nel ventennio, queste sono le stesse di
quelle descritte in merito al Lotto 9 alle quali si rimanda.



LOTTO N. 11 – Uliveto di classe 1 di cui alla particella 3 del F°21 di Ha 0.43.00

A tutto il 25/06/2019 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) l'immobile oggetto del pignoramento appartiene alla sig.ra XXXX XXXX, [REDACTED]

La cronistoria delle vicende traslative dell'immobile è la seguente:

All'impianto meccanografico era intestato ai coniugi XXXX XXXX e XXXX XXXX per quote di ½ ciascuno.

In data 22/04/1998 la proprietà è passata a XXXX XXXX a seguito di compravendita in pari [REDACTED]

A seguito di successione causa morte del sig. XXXX XXXX, nato in Carpino il 24 gennaio [REDACTED], giusta dichiarazione di successione numero 1101, volume 196, presentata all'Agenzia delle Entrate di San Severo il 21 novembre 2007 e trascritta in Foggia il 26 agosto 2008, ai numeri 8021/5799 e relativa accettazione di eredità con beneficio di inventario a rogito del Notaio Carla D'Addetta del 27 maggio 2009, Repertorio numero 16795, registrata in San Severo nei termini e trascritto in Lucera il 25 giugno 2009, ai numeri 6128/4018, la quota di 100/100 del de cuius cadeva in successione alla moglie XXXX XXXX ed ai due figli XXXX [REDACTED]

LOTTO N. 12 – ULIVETO di classe 3 – F°22 – P.lla 109

A tutto il 25/06/2019 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) l'immobile oggetto del [REDACTED]

XXXX nato a Carpino il 24/01/1963 e XXXX XXX [REDACTED], per le quote di 1/3 per ciascuno di essi.

A seguito di successione causa morte del sig. XXXX XXXX [REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO 13 – Immobile tipo Rurale sito in Comune di Carpino in Via Santa Lucia n°41 ed accatastato al N.C.E.U di Carpino al foglio 21 p.lla 3 della consistenza di 1,5 vani.

A tutto il 25/06/2019 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) l'immobile oggetto del pignoramento appartiene alla sig.ra XXXX XXXX, [REDACTED] XXXXXXXXXX, per la **quota di 1/18**.

La proprietà è pervenuta alla XXXX XXXX a seguito di successione.

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 risultano alcune difformità catastali tra i dati riportati nell'atto di pignoramento di tutti gli immobili e quanto risultante dalla verifica catastale degli stessi immobili.

Tali difformità esistevano sin da prima dell'atto di pignoramento.

In particolare per il lotto n°1 non vi è corrispondenza della planimetria dello stato di fatto con quella catastale risultando la prima sostanzialmente identica alla seconda ma con dimensioni attuali di fatto più grandi.

Pertanto vi sono state variazioni della consistenza dell'immobile che vanno allineate.

Analogamente per il lotto n°2 (garage) vi è una planimetria simile ma con dimensioni reali maggiori rispetto a quelle indicate nella planimetria.

Per gli immobili di cui ai lotti relativi al bar le planimetrie catastali non risultano conformi allo stato di fatto perché oggi l'immobile adibito a bar è costituito dall'accorpamento ed unione degli immobili di cui alla p.lla 348 sub 6 del foglio n°63 e p.lla 342 sub 2, sempre del foglio n°63, sono stati accorpati e resi intercomunicanti, con annessi terrazzi esterni che ricoprono due ripostigli e dei quali non esistono le planimetrie catastali (di cui uno accatastato per 6mq anziché per 16mq) che vanno ad integrare il magazzino di cui alla particella 342 sub.1 sottostante.

Ovviamente la regolarizzazione catastale di tale situazione di fatto può essere fatta solo dopo una regolarizzazione al Comune con pratica edilizia in sanatoria che rispecchi l'attuale stato di fatto.

Analoga situazione sussiste per l'immobile a piano terra della via Beato Faa di Bruno.

Si allegano alla presente sia le planimetrie catastali (All. 8) e sia le planimetrie degli immobili nello stato di fatto attuale (All. 9).

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 nonché da indagini fatte dal sottoscritto, 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 è risultato che la sig.ra XXXX XXXX nata a [REDACTED] risulta residente in Carpino in Via Mazzini n°209 (ex n°137) risulta di stato libero per decesso del coniuge XXXX XXXX a San Giovanni Rotondo in data 28/10/2007.A

Si allegano i certificati di residenza e Stato di Famiglia (All.11-12).

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”

Allo stato attuale sono state riscontrate diverse difformità circa l’identificazione dei beni consistenti in variazione dei dati catastali come la soppressione degli immobili di cui al foglio n°64 ed inseriti nel foglio n°65, nonché accorpamenti di beni immobili che non sono stati oggetto di variazione catastale per fusione di beni come si è detto in risposta al quesito n°1 bis della presente relazione, al quale si rimanda, nonché variazione edilizie di immobili non accatastati.

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”

Gli immobili in argomento costituiscono parte di due complessi di edilizia condominiale e parte di immobili isolati. Si allegano ortofoto reperite da Google map dove si evince che gli

immobili pignorati sono posti in Via Mazzini 209, Via San Cirillo, Piazza del Popolo nn°43-44-45-46, Via Di Vittorio 2, Via Beato Faa Di Bruno 20-22-28, Via Santa Lucia 41.

Si esibiscono tali ortofoto degli immobili (All.10).

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”

Dopo aver proceduto alle esatte misurazioni degli immobili oggetto del presente procedimento, si sono riscontrate diverse difformità sia per stato dei luoghi diverso da quello indicato nelle planimetrie catastali, sia per fusione allo stato attuale di immobili non opportunamente segnalate o variate al Catasto per cui saranno necessarie delle adeguate correzioni prima della vendita o, essendo rimasta senza alcuna risposta la richiesta di adeguamento che il sottoscritto ha fatto a mezzo preventivo [REDACTED] come da istanza agli atti, si procederà indicando che trattasi di attività a carico degli acquirenti che dovranno essere consapevoli di tale situazione ed accollarsi gli oneri necessari post vendita di sanatoria delle pratiche edilizie e catastali, senza alcuna futura pretesa verso il curatore.

Ovviamente le variazioni catastali dovranno essere fatte dopo la regolarizzazione delle pratiche amministrative presso il Comune.

Si allegano le planimetrie dello stato di fatto degli immobili rilevati. (All.9)

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 delle unità immobiliari pignorate si è pervenuti utilizzando il metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

In esito alle indagini di mercato svolte in zona si è accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per metro quadro di superficie commerciale, in base al Borsino Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate, per immobili di caratteristiche simili a quelli di cui trattasi, oscilla tra € 400 e 600 per abitazioni civili, da 350 a 500 per box e/o magazzini, tra € 500,00 e € 800,00 per negozi, mentre per il Bar su piazza del Popolo, che ha anche un valore storico particolare, per il quale si può considerare un valore unitario compreso tra € 2.000,00 e € 3.000,00.

Fonti di informazione: Anche 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 Ascoli Satriano – operatori del settore immobiliari di Carpino – indagini di mercato dirette svolte nella zona in cui insiste l'immobile pignorato.

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, si ritiene congruo assumere quale più probabile valore di mercato unitario per metro quadro di superficie commerciale quelli appresso indicati:

- € 800,00 per l'appartamento di Via Mazzini (in considerazione della sua buona esposizione e del buon livello di finitura)
- € 500,00 per il garage di Via San Cirillo (in considerazione dello stato grezzo in cui trovasi all'interno);
- € 700,00 per l'immobile a piano terra di via Beato Faa di Bruno;
- € 700,00 per l'immobile a piano primo, secondo e terzo di via Beato Faa di Bruno;
- € 2.500,00 per il Bar di Piazza del Popolo.

- € 2.500,00 per l'immobile di Piazza del Popolo oggi adibito a Sala Giochi annessa al Bar (in considerazione della zona centrale di tale immobile e della storicità dello stesso da sempre punto di incontro di avventori locali e forestieri).
- € 900,00 per gli immobili adibiti a depositi annessi al Bar (in considerazione della zona centrale degli stessi);
- € 30.000,00 ad Ha per i terreni adibiti ad uliveto;
- € 400,00 per l'immobile rurale di Via Santa Caterina.

LOTTO N. 1: Immobile sito nel Comune di Carpino (FG) posto al piano terra, di Via Giuseppe Mazzini n°209 (ex n° 137), distinto al Catasto Fabbricati al foglio 15, p.lla 98, sub 2, Cat. A/3, classe 3, vani 5, Superficie catastale 109 mq., Rendita € 296,96. Quota possesso 100/100.

In considerazione della superficie commerciale, comprensiva dello spessore dei muri esterni cui va aggiunta la superficie del balcone pari ad $\frac{1}{4}$ e cioè 1 mq, si ha che il più probabile valore del lotto n. 01 è pari a:

$$\text{m}^2 111,00 \times \text{€/m}^2 800 = \text{€ } 88.800,00$$

in cifra tonda pari a € 89.000,00

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

Immobile	Sup. commerciale	Valore intero	Valore di diritto
Appartamento	111,00 mq	€ 89.000,00	€ 89.000,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima:

- Riduzione dell'1% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto € 890,00
 - Riduzione forfettaria per pratiche al Comune e allineamento
Catastale ed APE: € 3.200,00
 - Riduzione per eventuali spese insolute ed altro: € 910,00
- Sommano: € 5.000,00**

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 € 84.000,00, **in cifra tonda € 84.000,00.**

Su tale immobile, unitamente a quello del lotto n°2, grava un mutuo residuo di € 68.000,00 (alla data del 10/12/2019) a garanzia di un'ipoteca volontaria di € 136.000,00 giusto contratto di mutuo fondiario della durata di anni diciassette a rogito del notaio Carla D'Addetta di Vico del Gargano del 16 marzo 2018 iscritta a Lucera in pari data ai nn°2406/181.

Le rate di mutuo risultano regolarmente pagate a tutto il 10/12/2019.

LOTTO N. 2: Immobile sito nel Comune di Carpino (FG) posto al piano terra, di Via San Cirillo SN, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 15, p.lla 98, sub 7, Cat. C/2, classe 1, Superficie catastale 106 mq., Rendita € 272,69. Quota possesso 4/6.

In considerazione della superficie commerciale, che è risultata di mq 116 comprensiva dei muri esterni, si ha che il più probabile valore del lotto n. 01 è pari a:

$$m^2 116,00 \times \text{€/m}^2 500 = \text{€ } 58.000,00$$

in cifra tonda pari a € 58.000,00

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

Immobile	Sup. commerciale	Valore intero	Valore di diritto
Garage	116,00 mq	€ 58.000,00	€ 38.667,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima:

- Riduzione dell'1% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto € 387,00
 - Riduzione forfettaria per pratiche al Comune e allineamento Catastale ed APE: € 3.200,00
 - Riduzione per eventuali spese insolute ed altro: € 413,00
- Sommano: € 4.000,00**

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 € 34.667,00, **in cifra tonda € 35.000,00.**

Su tale immobile, unitamente a quello del lotto n°1, grava un mutuo residuo di € 68.000,00 (alla data del 10/12/2019) a garanzia di un'ipoteca volontaria di € 136.000,00 giusto contratto di mutuo fondiario della durata di anni diciassette a rogito del notaio Carla D'Addetta di Vico del Gargano del 16 marzo 2018 iscritta a Lucera in pari data ai nn°2406/181.

Risulta allo scrivente che le rate di mutuo a tutto il 10/12/2019 sono state regolarmente pagate.

N.B. I LOTTI NN°5 e 4 OGGI ADIBITI A BAR E SALA GIOCHI SONO DA ACCORPARE COSI' PURE I LOTTI NN°3-6-7 ADIBITI A MAGAZZINI ANNESSI AL BAR SONO DA ACCORPARE

Per ovvie ragioni, anche perché le quote di possesso sono differenti, le teniamo separate nella valutazione dei beni.

LOTTO N. 03: Immobile sito nel Comune di Carpino (FG) posto al piano S1, di Piazza del Popolo n° 44, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 63, p.lla 342, sub 1, Cat. C/2, classe 1, Superficie catastale 52 mq., Rendita € 96,58. Quota possesso 4/6. (Oggi adibito a deposito annesso al Bar)

In considerazione della superficie commerciale che è in realtà di mq.62, si ha che il più probabile valore del lotto n. 03 è pari a:

$$\text{m}^2 62,00 \times \text{€}/\text{m}^2 900 = \text{€ } 55.800,00$$

in cifra tonda pari a € 55.800,00

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

Immobile	Sup. commerciale	Valore intero	Valore di diritto
Deposito- saletta	62,00 mq	€ 55.800,00	€ 37.200,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima:

- Riduzione dell'1% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto € 372,00
- Riduzione forfettaria per pratiche al Comune e allineamento

Catastale ed APE al 50% con lotto 4:	€ 1.600,00
• Riduzione per eventuali spese insolute ed altro:	€ 128,00
Sommano:	€ 2.100,00

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 € 35.100,00, **in cifra tonda € 35.100,00.**

LOTTO N. 04: Immobile sito nel Comune di Carpino (FG) posto al piano Terra, di Piazza del Popolo n° 46, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 63, p.lla 342, sub 2, Cat. C/1, classe 3, Superficie catastale 45 mq., Rendita € 312,20. Quota possesso 4/6. (Oggi adibito a sala giochi)

In considerazione della superficie commerciale, si ha che il più probabile valore del lotto n. lotto n°4 è pari a:

$$\text{m}^2 46,00 \times \text{€}/\text{m}^2 2.500 = \text{€ } 115.000,00$$

in cifra tonda pari a € 115.000,00

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

Immobile	Sup. commerciale	Valore intero	Valore di diritto
Sala Giochi annessa al BAR	46,00 mq	€ 115.000,00	€ 76.670,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima:

• Riduzione dell'1% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	€ 767,00
• Riduzione forfettaria per pratiche al Comune e allineamento	
Catastale ed APE al 50% con lotto 4:	€ 1.600,00
• Riduzione per eventuali spese insolute ed altro:	€ 133,00
Sommano:	€ 2.500,00

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 € 74.170,00, **in cifra tonda € 74.170,00.**

LOTTO N. 05: Immobile sito nel Comune di Carpino (FG) posto al piano Terra, di Via Di Vittorio n° 2, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 63, p.lla 342, sub 6, Cat. C/1, classe 6, Superficie catastale 27 mq., Rendita € 319,17. Quota possesso 2/6. (Adibito a Bar)

In considerazione della superficie commerciale, comprensiva di terrazzo esterno valutato al 25%, si ha che il più probabile valore del lotto n. 03 è pari a:

$$\text{m}^2 57,30 \times \text{€}/\text{m}^2 2.500 = \text{€ } 143.250,00$$

in cifra tonda pari a € 143.250,00

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

Immobile	Sup. commerciale	Valore intero	Valore di diritto
Bar	57,30 mq	€ 143.250,00	€ 47.750,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima:

- Riduzione dell'1% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto € 477,00
 - Riduzione forfettaria per pratiche al Comune e allineamento Catastale ed APE: € 1.500,00
 - Riduzione per eventuali spese insolute ed altro: € 223,00
- Sommano: € 2.200,00**

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 € 45.550,00, **in cifra tonda € 45.550,00.**

LOTTE ADIBITI A DEPOSITI E MAGAZZINI SOTTO IL BAR E SALA GIOCHI

Trattasi di lotti censiti (n°6 e n°7) che si abbinano ad altro deposito-saletta di cui al lotto 3, non accatastati che verranno considerati come un lotto unico come da planimetria allegata dello stato di fatto di superficie complessiva di mq. 100. Essi avendo quote diverse di diritto, verranno stimati separatamente.

N.B. DI TALI IMMOBILI NON ESISTE PLANIMETRIA CATASTALE CHE QUINDI DOVRA' ESSERE PRESENTATA ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO.

LOTTO N. 06: Immobile sito nel Comune di Carpino (FG) posto al piano S1, di Piazza del Popolo n° 43, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 63, p.lla 343, Cat. C/2, classe 3, Superficie catastale 22 mq., Rendita € 46,48. Quota possesso 2/6.

In considerazione della superficie commerciale complessiva, pari a mq. 101, si ha che il più probabile valore del lotto n. 06 è pari a:

$$\text{m}^2 22,00 \times \text{€/m}^2 900 = \text{€ } 19.800,00$$

in cifra tonda pari a € 19.800,00

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

Immobile	Sup. commerciale	Valore intero	Valore di diritto
Deposito	22,00 mq	€ 19.800,00	€ 6.600,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima:

- Riduzione dell'1% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto € 66,00
 - Riduzione forfettaria per pratiche al Comune, accatastamento e allineamento Catastale: € 1.200,00
 - Riduzione per eventuali spese insolute ed altro: € 134,00
- Sommano: € 1.400,00**

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 € 5.200,00, **in cifra tonda € 5.200,00.**

LOTTO N. 07: Immobile sito nel Comune di Carpino (FG) posto al piano S1, di Piazza del Popolo n° 45, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 63, p.lla 317, Cat. C/2, classe 3, Consistenza 6 mq., Rendita € 23,24. Quota possesso 2/3.

In considerazione della superficie commerciale complessiva, pari in realtà a mq. 16, si ha che il più probabile valore del lotto n. 07 è pari a:

$$\text{m}^2 16,00 \times \text{€/m}^2 900 = \text{€ } 14.400,00$$

in cifra tonda pari a € 14.400,00

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

Immobile	Sup. commerciale	Valore intero	Valore di diritto
Deposito	16,00 mq	€ 14.400,00	€ 9.600,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima:

- Riduzione dell'1% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto € 96,00
 - Riduzione forfettaria per pratiche al Comune, accatastamento e allineamento Catastale: € 800,00
 - Riduzione per eventuali spese insolute ed altro: € 104,00
- 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 € 8.600,00, **in cifra tonda € 8.600,00.**

I LOTTI CHE SEGUONO FACENTI PARTI DI UN'UNICA PALAZZINA DI CUI L'ESECUTATA HA UNA QUOTA DI POSSESSO PARI AD 1/9 VENGONO TRATTATI COMPLESSIVAMENTE IN UNICO CORPO AI FINI DELLA VALUTAZIONE.

LOTTO N. 08: Immobile sito nel Comune di Carpino (FG) posto al piano 1, di Via Faa di Bruno n° 20, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 64, p.lla 705, sub 1, Cat. A/6, classe 5 vani 1,5, Rendita € 77,47. Quota possesso 1/9. Superficie lorda vendibile mq 96,50 (12,70mx7,60m).

LOTTO N. 09: Immobile sito nel Comune di Carpino (FG) posto al piano Terra, di Via Beato Faa di Bruno n° 22, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 65, p.lla 705, sub

2, Cat. A/6, classe 3, Superficie catastale 38 mq., Rendita € 79,53. Quota possesso 1/9. Superficie lorda vendibile mq 96,50 (12,70mx7,60m).

LOTTO N. 10: Immobile sito nel Comune di Carpino (FG) posto al piano Secondo e Terzo, di Via Faa di Bruno n° 28, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 65, p.lla 705, sub 4, Cat. A/4, classe 3, Superficie catastale 152 mq., Rendita € 340,86. Quota possesso 1/9. Superficie lorda vendibile $2 \times \text{mq.} 96,50 = \text{mq.} 193$ $= 2 \times (12,70 \text{mx} 7,60 \text{m})$.

In considerazione della superficie commerciale complessiva dell'intero fabbricato costituito dai lotti nn°8-9-10 pari mq.386, si ha che il più probabile valore dell'intero lotto è pari a:

$$\text{m}^2 386,00 \times \text{€}/\text{m}^2 700 = \text{€ } 270.200,00$$

in cifra tonda pari a € 270.000,00

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

Immobile	Sup. commerciale	Valore intero	Valore di diritto
Appartamenti	193,00 mq	€ 270.000,00	€ 30.000,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima:

- Riduzione dell'1% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto € 300,00
 - Riduzione forfettaria per pratiche al Comune, accatastamento e allineamento
Catastale Certificazione APE: € 3.700,00
 - Riduzione per eventuali spese insolute ed altro: € 200,00
- Sommano: € 4.200,00**

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 € 25.800,00, **in cifra tonda € 25.800,00.**

Ove sia necessario vendere singolarmente ciascun lotto, si riporta qui di seguito il valore delle singole quote:

- Lotto 8 =€ 6.450,00
- Lotto 9 =€ 6.450,00

- Lotto 10 **=€ 12.900,00**
- Torna il totale **=€ 25.800,00**

Di tali lotti sia il piano terra che il primo piano dovranno essere oggetto di presentazione al Catasto delle relative planimetrie.

LOTTO N. 11: Terreno sito nel Comune di Carpino (FG) distinto al Catasto Terreni al foglio 21, p.lla 3, classe 1, Superficie catastale 4.300 mq., qualità Uliveto, Reddito agrario € 13,32. Quota possesso 1/3.

In considerazione della superficie commerciale, si ha che il più probabile valore del lotto n. 03 è pari a:

$$\text{m}^2 4300,00 \times \text{€/m}^2 3 = \text{€ } 12.900,00$$

in cifra tonda pari a € 12.900,00

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

Immobile	Sup. commerciale	Valore intero	Valore di diritto
Uliveto	4300,00 mq	€ 12.900,00	€ 4.300,00

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 € 4.300,00, **in cifra tonda € 4.300,00.**

LOTTO N. 12: Terreno sito nel Comune di Carpino (FG) distinto al Catasto Terreni al foglio 22, p.lla 109, classe 3, Superficie catastale 650 mq., qualità Uliveto, Reddito agrario € 1,51. Quota possesso 1/9.

In considerazione della superficie commerciale, si ha che il più probabile valore del lotto n. 03 è pari a:

$$\text{m}^2 650,00 \times \text{€/m}^2 3 = \text{€ } 1.950,00$$

in cifra tonda pari a € 1.950,00

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

Immobile	Sup. commerciale	Valore intero	Valore di diritto
Uliveto	650,00 mq	€ 1.950,00	€ 217,00

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 € 217,00, **in cifra tonda € 217,00.**

LOTTO N. 13: Immobile tipo rurale sito nel Comune di Carpino (FG) distinto al Catasto Terreni al foglio 21, p.lla 3, Cat.A/6, Consistenza pari ad un vano sito alla Via Santa Lucia n.41. Quota possesso 1/18.

In considerazione della superficie commerciale, si ha che il più probabile valore del lotto n. 13 è pari a € 1800,00 e quindi la quota di diritto è pari ad **€ 100,00.**

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

Immobile	Sup. commerciale	Valore intero	Valore di diritto
Appartamento	Un vano	€ 1.800,00	€ 100,00

Anche per tale immobile dovrà essere necessario l'accatastamento della planimetria.

RIEPILOGANDO

Si riportano in tabella i valori stimati e quelli di diritto dei beni staggiti:

Immobile	Sup. commerciale	Valore intero	Valore di diritto
LOTTO 1	111,00 mq	€ 89.000,00	€ 84.000,00
LOTTO 2	116,00 mq	€ 58.000,00	€ 35.000,00

LOTTO 3	62,00 mq	€ 55.800,00	€ 35.100,00
LOTTO 4	46,00 mq	€ 115.000,00	€ 74.170,00
LOTTO 5	57,30 mq	€ 143.250,00	€ 45.550,00
LOTTI 6	22,00 mq	€ 19.800,00	€ 5.200,00
LOTTI 7	16,00 mq	€ 14.400,00	€ 8.600,00
LOTTO 8	96,50 mq	€ 67.500,00	€ 6.450,00
LOTTO 9	96,50 mq	€ 67.500,00	€ 6.450,00
LOTTO 10	193 mq	€ 135.000,00	€ 12.900,00
LOTTO 11	4.300,00 mq	€ 8.600,00	€ 4.300,00
LOTTO 12	650,00 mq	€ 9.750,00	€ 217,00
LOTTO 13	Un Vano	€ 1.800,00	€ 100,00
TOTALE VALORE		€ 785.400,00	€ 318.037,00

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 degli immobili rilevati è quella indicata nella valutazione dei singoli lotti ai quali si rimanda.

Non vi sono pertinenze, tranne che per l'immobile n°1 appartamento per il quale i balconi sul retro che affacciano su Via Cirillo sono stati rilevati ed omogeneizzati con incidenza pari ad un quarto.

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”

Ciascuno degli immobili pignorati è indivisibile e vi sono difficoltà di vendita, dovute alle varie difformità ed a quelle relative alle quote di comproprietà.

Il tutto ad eccezione dell’immobile 1 – appartamento che è al 100/100 di proprietà dell’esecutata.

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	Ubicazione	Consistenza	Confini	Dati catastali	Prezzo base
01	Appartamento ad uso civile abitazione ubicato in Carpino (FG) Via Giuseppe Mazzini n°209 (ex n°137). Quota di possesso 1/1	Superficie commerciale: mq 111.00 compreso balconi	Via Giuseppe Mazzini a Sud-Ovest; Traversa di Via Mazzini a Sud Est, Via S. Cirillo a Nord Est	Foglio 15 p.la 98 sub 2 cat. A/3 cl.3 vani 5 Superficie catastale totale: 109 mq Rendita € 296,96	€ 84.000,00
02	Garage-magazzino sito in Carpino (FG) alla via San Cirillo n°148 quota di possesso 4/6.	Superficie commerciale di mq.116 di cui superficie nettautile interna di mq.110 più due soppalchi interni di mq.27	Via Giuseppe Mazzini a Sud-Ovest; Traversa di Via Mazzini a Sud Est, Via S. Cirillo a Nord Est	Foglio 15 p.la 98 sub 7 Cat. C/2 classe 1 sup.catastale mq.106 Rendita € 272,69	€ 35.000,00
03	Immobile sito nel Comune di Carpino (FG) posto al piano S1, di Piazza del Popolo n° 44. Quota possesso 4/6. (Oggi adibito a deposito annesso al Bar)	Superficie commerciale di mq,62	Piazza del Popolo a Nord Est, Via Di Vittorio ad Est Sud Est, altri immobili oggetto del presente procedimento	Foglio 63, p.la 342, sub 1, Cat. C/2, classe 1, Superficie catastale 52 mq., Rendita € 96,58.	€ 35.100,00
04-05	Locale sala giochi e Bar sito nel Comune	Superficie Commerciale di	Piazza del Popolo a Nord Est, Via Di	Foglio 63, p.la 342, sub 2, Cat.	€ 119.720,00

	di Carpino su Piazza del Popolo n°46 e Via Di Vittorio n°2 quota di Possesso pari ad 1/3 il Bar e 2/3 Sala Giochi	mq. 103,30 compresi terrazzini esterni di mq.35 aventi incidenza del 25%	Vittorio ad Est Sud Est.	C/1, classe 3, Superficie catastale 45 mq., Rendita € 312,20. Foglio 63, p.lla 342, sub 61, Cat. C/1, classe 3, Superficie catastale 27 mq., Rendita € 319,17.	
06	Immobile sito nel Comune di Carpino (FG) posto al piano S1, di Piazza del Popolo n° 43. Quota possesso 1/3. (Oggi adibito a deposito annesso al Bar) Quota di possesso 1/3.	Superficie Commerciale di mq. 22,00	Piazza del Popolo a Nord Est, Via Di Vittorio ad Est Sud Est, altri immobili oggetto del presente procedimento	Foglio 63, p.lla 343, Cat. C/2, classe 3, Superficie catastale 22 mq., Rendita € 46,48.	€ 5.200,00
07	Immobile sito nel Comune di Carpino (FG) posto al piano S1, di Piazza del Popolo n° 45. Quota possesso 1/3. (Oggi adibito a deposito annesso al Bar) Quota di possesso 2/3	Superficie commerciale di mq.16,00	Piazza del Popolo a Nord Est, altri immobili della presente procedura	Foglio 63, p.lla 317, Cat. C/2, classe 3, Superficie catastale 6 mq.6 Rendita € 23,24	€ 8.600,00
08	Immobile sito nel Comune di Carpino (FG) posto al piano 1, di Via Faa di Bruno n° 20, Quota possesso 1/9.	Superficie Commerciale mq.96,50	A Nord Via Santa Lucia a Sud Via Beato Faa di Bruno Ad EST Menonna Grazia o suoi aventi causa e ad ovest Silvestri Michelina o suoi aventi causa	F 64, p.lla 705, sub 1, Cat. A/6, classe 5 vani 1,5, Rendita € 77,47.	€ 6.450,00
09	Immobile sito nel Comune di Carpino (FG) posto al piano terra, di Via Faa di Bruno n° 22, Quota possesso 1/9.	Superficie Commerciale mq.96,50	A Nord Via Santa Lucia a Sud Via Beato Faa di Bruno Ad EST Menonna Grazia o suoi aventi causa e ad ovest Silvestri Michelina o suoi aventi causa	F 64, p.lla 705, sub 2, Cat. A/6, classe 3, Superficie catastale 38 mq., Rendita € 79,53.	€ 6.450,00
10	Immobile sito nel Comune di Carpino (FG) posto al piano 2 e 3, di Via Faa di	Superficie Commerciale mq.193,00	A Nord Via Santa Lucia a Sud Via Beato Faa di Bruno Ad EST Menonna Grazia o suoi aventi causa e ad ovest Silvestri Michelina o	F 64, p.lla 705, sub 1, Cat. A/4, classe 5 vani 1,5, Rendita € 340,86.	€ 12.900,00

	Bruno n° 28, Quota possesso 1/9.		suoi aventi causa		
11	Terreno sito nel Comune di Carpino (FG) al Quota possesso 1/3.	Superficie commerciale mq.4300	I confini sono quelli delle particelli circostanti rilevabili dall'estratto di mappa allegato alla presente.	Catasto Terreni Foglio 21, p.lla 3, classe 1, Superficie catastale 4.300 mq., qualità Uliveto, Reddito agrario € 13,32.	€ 4.300,00
12	Terreno sito nel Comune di Carpino (FG) Quota possesso 1/9.	Superficie commerciale mq.650,00	I confini sono quelli delle particelli circostanti rilevabili dall'estratto di mappa allegato alla presente.	Catasto Terreni al foglio 22, p.lla 109, classe 3, Superficie catastale 650 mq., qualità Uliveto, Reddito agrario € 1,51.	€ 217,00
13	Immobile tipo rurale sito nel Comune di Carpino (FG) distinto sito alla Via Santa Lucia n.41. Quota possesso 1/18.	Di tale immobile è irreperibile sia la planimetria catastale e sia la pratica di denuncia all'Urbano	Di tale immobile non è statao possibile effettuare l'accesso.	Catasto Terreni al foglio 21, p.lla 3, Cat.A/6, Consistenza pari ad un vano	€ 100,00

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”

L'abitazione di cui al lotto 1 è abitata dalla famiglia della sig.ra XXXX XXXX alla quale sono intestate le utenze e che nel corso degli anni ha pagato l'IMU e la Tari.

Così pure il Garage di cui al lotto 2.

Il Bar – Sala Giochi e magazzini in piazza del Popolo sono invece condotti dal figlio della sig.ra XXXX XXXX, sig. XXXX XXXXX, a carico del quale sono intestate le utenze e la TARI.

Gli altri immobili di via FAA di Bruno sono gestiti ed in parte abitati dal sig. XXXX XXXX, a cui fanno capo le utenze.

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 risultano altre formalità o altri vincoli od oneri gravanti sul bene e di diritti reali di terzi, ad eccezione dell’ipoteca a favore della BANCA per l’appartamento ed il Garage di cui ai lotti nn°1 e 2.

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”

Il sottoscritto non è riuscito ad avere notizia di eventuali oneri da saldare, ma sicuramente ci saranno da pagare le quote di mutuo residuo sugli immobili di cui ai lotti 1 e 2

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”

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica delle varie unità immobiliari pignorate, oggetto della presente procedura esecutiva, si inoltrava richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Carpino relativi alla richiesta di Concessioni Edilizie e di eventuali varianti.

In risposta il Comune ha comunicato quanto riportato nell'allegato n°11 con Concessioni edilizie esibite di cui agli allegati nn°12°-12b-12c-12d-12e relative all'immobile di Via Faa di Bruno.

Si riporta qui di seguito quanto risposto dal Comune:

- Le unità immobiliari censite Foglio 15, particella 98, sub 2, Cat. A3 e Foglio 15, particella 98, sub 7, Cat. C1, risultano realizzate in seguito a richiesta di autorizzazione [redacted] per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in Via Mazzini, autorizzazione rinnovata in seguito alla richiesta [redacted]
- Le unità immobiliari Foglio 63, particella 342, sub 2, Cat. C1; Foglio 63, particella 342, sub 1, cat. C2; Foglio 63, particella 317, Cat. C1; Foglio 63, particella 343, cat. C2; rientrano nel centro storico e costituiscono parte dei fabbricati siti lungo il perimetro di Piazza del Popolo e, quindi, realizzati secoli addietro e prima della istituzione del Catasto. Per le suddette unità immobiliari non esistono titoli edilizi di riferimento;
Le unità immobiliari Foglio 64, particella 705, sub 1 e Foglio 64, particella 705 sub 4, Cat. A4, sono state realizzate sicuramente prima della istituzione del catasto, sui quali successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi che hanno modificato o ampliato l'immobile:
- Autorizzazione n. 1406 di Prot. del 15/06/1973 per la sostituzione dell'attuale solaio in legno con solaio in latero cemento;
Concessione Edilizia n. 18/88 del 06/04/1988, rilasciata alla Sig.ra XXXX XXXX, residente in Carpino alla Via Faà di Bruno n. 26, per la costruzione di un piano sottotetto;
- Concessione Edilizia n. 78/79 del 29/08/1979, rilasciata alla Sig.ra XXXX XXXX per la demolizione e ricostruzione poggiolo di accesso alla propria abitazione; 21 particella 3, Cat. A6, dalla consultazione cartografica risulta che il bene immobile predetto costituisce un terreno agricolo, sul quale non insiste alcun fabbricato.

Si allegano:

- 1) Autorizzazione n. 1406 di Prot. del 15/05/1973 per la sostituzione di un solaio in legno con solaio in latero cemento;
- 2) Concessione Edilizia n. 18/88 del 06/04/1988, rilasciata alla Sig.ra XXXX XXXX, residente in Carpino alla Via Faà di Bruno n. 26, per la costruzione di un piano sottotetto, con allegato: relazione tecnica ed elaborato grafico;
- 3) Concessione Edilizia n. 78/79 del 29/08/1979, rilasciata alla Sig.ra XXXX XXXX per la demolizione e ricostruzione poggiolo di accesso alla propria abitazione con allegato elaborato grafico.-

Si allegano alla presente tutti gli atti ricevuti dal Comune di Carpino (vedi Allegati 11 - 12a - 12b -12c -12d -12e) ai quali si rimanda.

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”

Non essendo abilitato il sottoscritto ha fatto richiesta dell’ausilio di un tecnico certificatore, presentando apposita istanza al Giudice che l’ha sottoposta all’attenzione dell’esecutore, il quale però non ha dato assenso all’anticipazione delle spese.

Pertanto l’aggiudicatario dovrà provvedere in proprio alla redazione dell’APE la cui spesa è stata defalcata dal valore del singolo bene.

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”

Gli immobili risultano regolarmente accatastati salvo per quello di cui al ripostiglio del lotto n°7, nonché per il piano terra di Via Faa Di Bruno di cui è accatastata solo una parte. Per entrambi e per il lotto n°6 mancano le planimetrie catastali.

Nella valutazione sono stati considerati i costi occorrenti in uno con gli altri costi necessari per la regolarizzazione anche al Comune della pratica Urbanistica.

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 si è constatato che le attuali unità immobiliari oggetto del presente lotto risultano non conformi a quelle depositate agli atti del Catasto, ad eccezione dei terreni.

Per quasi tutte le planimetrie catastali dei lotti da 1 a 9 occorrono interventi di tecnici per i necessari riallineamenti allo stato dei luoghi.

Per queste operazioni sono state di volta in volta valutate per ogni unità le varie spese necessarie il cui importo è stato defalcato dal valore del bene.

Sarà pertanto cura dell'aggiudicatario provvedere all'allineamento catastale delle piantine degli immobili acquisiti.

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”

Gli immobili di cui al presente procedimento di esecuzione immobiliare sono stati tutti costruiti dopo il 01.09.1967 ad eccezione degli immobili relativi al BAR – SALA GIOCHI e depositi che sono edifici storici ottocenteschi che poi sono stati oggetto di variazioni urbanistiche nei vari anni fino alla situazione attuale che non è stata posta all'attenzione del Comune di Carpino per cui l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere, a proprie spese, a regolarizzare sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista Catastale la situazione di fatto attuale, **senza alcuna pretesa nei confronti del Curatore fallimentare.**

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”

Dall'analisi della documentazione ricevuta dal Comune di Carpino, gli immobili oggetto di pignoramento risultano realizzati in base a regolari concessioni edilizie, ma non è stato possibile stabilire la conformità alla planimetria assentita dal titolo abilitativo allo stato attuale dei luoghi, per irreperibilità degli elaborati progettuali richiesti presso il Comune di Carpino.

In particolare, per quanto riguarda il LOTTO N°1, unico peraltro nella piena disponibilità (100/100) della esecutata, dalla richiesta di accesso agli atti in Comune, è risultato che c'è stato il rilascio di regolare concessione edilizia n°1031 risalente al 17/06/1970, successivamente rinnovata con n°1183 del 12/06/1971.

Dopo gli accessi agli atti del Comune ed all'Agenzia del Territorio, è risultato che non sono disponibili gli elaborati progettuali relativi alla planimetria di progetto del fabbricato e la piantina catastale non è conforme allo stato di fatto come da rilievo eseguito.

Alla luce di tanto il sottoscritto non è stato messo nelle condizioni di verificare quanto richiesto dal 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 innanzi relazionato, dalle risultanze dei rilievi effettuati nel corso degli accertamenti peritali, ed alla luce di quanto risposto dal Comune circa l'irreperibilità degli elaborati progettuali approvati, non è possibile affermare che negli immobili pignorati siano presenti delle opere abusive a vario titolo.

A tal proposito il sottoscritto ha esposto al Giudice con relazione intermedia la invendibilità dei beni e la richiesta di affidare a tecnico specialistico ing. Giuseppe Iafelice il compito di stabilire la regolarità amministrativa dei beni pignorati per un costo di circa € 1.200,00 ad immobile.

Non avendo il sig. Leo Francesco Lucio espresso parere favorevole ad accollarsi tali spese, il Giudice ha disposto che il sottoscritto provveda a riferire nella relazione le varie difformità e di tener conto delle stesse ai fini della valutazione dei beni, precisando che sarà onere dell'eventuale acquirente provvedere a regolarizzare tutte le pratiche sia dal punto di vista urbanistico e amministrativo che dal punto di vista catastale, nonché a predisporre i vari APE necessari. .

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 immobili ad uso industriale, né di terreno.

I terreni rientrano 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.

Foggia, 30/08/2023

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