

Dott. Agr. Francesco Nardelli  
Via Rosati, 20 71121Foggia  
Tel/Fax 0881770240  
E-mail: [narfranco@tiscali.it](mailto:narfranco@tiscali.it)  
PEC: [dott.fnardelli@pec.epap.it](mailto:dott.fnardelli@pec.epap.it)

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 464/2018 R.G. Es.**

Giudice

**Dott.ssa Rosa D'Ambrosio**

**CREDITORE PROCEDENTE**

**DEBITORE**

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Foggia, 27 giugno 2022

L'esperto d'Ufficio  
dott. agr. Francesco Nardelli

Tribunale di Foggia  
III Sezione Civile

G. E. Dott.ssa Rosa D'Ambrosio

Oggetto: Espropriazione immobiliare promossa da

N. 464/2018 R.G.Es.

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

Lo scrivente dott. agr. Francesco Nardelli, con studio in Foggia alla via Rosati n. 20, con ordinanza del GE dott.ssa Stefania Rignanese del 07/12/2019 veniva nominato CTU dell'epropriazione e all'udienza del 19/02/2020 accettava l'incarico, prestava il giuramento di rito e veniva invitato a rispondere ai seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di 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 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 in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii *per relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto\*) dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

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

1 quater) alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul

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

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

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

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

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

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

- 4 bis) alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
- 5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
- 6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.
- 7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. 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 ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se

pertinenza di fabbricati;

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

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne 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 dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia 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 delle loro costruzioni riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto asserito 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 edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti

speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

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

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

A seguito dell'esame della documentazione agli atti e dell'acquisizione in Catasto delle visure e delle mappe, lo scrivente comunicava a mezzo PEC alle parti costituite e a mezzo lettera raccomandata a/r alle parti convenute che il giorno 5 marzo 2020 si sarebbe recato in agro di Ischitella per visionare gli immobili oggetto di valutazione. In tale giorno, lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali che proseguivano poi a fasi alterne per l'epidemia in corso e per le sospensioni delle attività di sopralluogo per le abitazioni occupate da residenti, nei giorni 28 maggio, 9 e 23 giugno, 1 e 28 luglio, 11 novembre 2020. Per le abitazioni principali le operazioni peritali venivano sospese fino al 31/12/2020. Le operazioni peritali riprendevano in data 20 e 27 gennaio, 10 febbraio

e 3 marzo 2021. A seguito della comunicazione del ctu al GE della mancata dichiarazione di successione di \_\_\_\_\_ e della incompleta dichiarazione di successione di Voto Antonio le operazioni peritali venivano sospese dal 21/3/2021 al 29/3/2022. In data 19 aprile 2022 le operazioni peritali riprendevano e proseguivano nei giorni 12 e 24 maggio per concludersi il giorno 21 giugno 2022. Nel corso di tale periodo lo scrivente si è recato 6 volte presso il comune di Ischitella per ritirare il Certificato di destinazione urbanistica e per rintracciare tra tantissime difficoltà la documentazione progettuale e per verificare la regolarità urbanistica della rilevante massa di beni oggetto di pignoramento.

Ulteriori accertamenti ha effettuato presso:

- l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio per acquisire le visure storiche, le planimetrie catastali degli immobili pignorati e notizie in ordine al mercato immobiliare;
- Agenzie, operatori del settore, colleghi operanti in zona e studi notarili, per confrontare i prezzi di mercato praticati in loco per immobili aventi caratteristiche simili con quelli interessati dalla procedura esecutiva.

**I dati elementari rilevati sono di seguito riportati:**

Valori Agricoli medi Anno 2019-Regione Agraria n.5

-bosco ceduo € 2.150,00; uliveto € 16.320,00; agrumeto € 17.340,00; agrumeto irriguo € 32.950,00.

-Atto 15/6/2017 per Notaio D'Addetta Rep. 24249, Ha 1.56.10 uliveto 4, F. 36 € 30.000,00;

-Atto del 23/11/2018 per Notaio D'Addetta, Rep. 25389, Ha 1.55.92, di cui Ha 1,34 di uliveto 2/3° ed il restante a seminativo, F. 35 € 20.000,00;

-Atto del 12/12/2018 per Notaio D'Addetta, Rep. 25431, Ha 1.54.67 di uliveto 3° F. 35, € 31.500,00; Ha 1.80.49 uliveto 3°, F. 35 € 31.500,00.

-Atto del 6/3/2020 per Notaio D'Addetta, Rep. 26296, Ha 0.89.78 uliveto F. 36 € 28.500,00 ed Ha 0.29.93 di uliveto F. 36 € 9.500,00.

-Atto del 31/5/2019 Notaio D'Addetta Rep. 25757, Ha 1.14.25 F. 33 uliveto € 16.250,00; Ha. 0.92.96 F. 33 uliveto F.36 Ha 0.83.01 uliveto € 32.500,00; Ha 1.09.61 uliveto e seminativo F. 36 € 16.250,00.

-Atto del 15/6/2017 Notaio D'Addetta Rep. 24249 F.36 Ha 1.56.10 uliveto € 30.000,00.

-Atto del 14/5/2018 Notaio D'Addetta Rep. 24985 F. 35 Ha 2.19.13 uliveto € 77.500,00.

-Atto del 3/5/2019 Notaio Gentile Rep. 46973 Appartamento alla Via Agricola n. 45 sup. catastale mq. 81 F. 48 € 55.000,00

-Atto del 26/4/2019 Notaio D'Addetta rep. 25703, appartamento alla via Del Conte F. 48 vani 6,5, locale al pt uso deposito di mq. 20, € 59.500,00.

-Atto dell'11/6/2020 Notaio Gentile Rep. 47553, appartamento al piano seminterrato, loc. Valloncello Via Borgo Nuovo, F. 14 sup. catastale mq. 114 € 100.000,00.

-Atto del 13/12/19 Notaio D'Addetta Rep. 26111, locale box a p.t. di mq. 50, alla via Galileo Galilei F. 14 € 30.000,00.

-Atto del 16/4/2020 Notaio D'Addetta rep. 26313, locale a p.t. a uso autorimessa alla via L. da Vinci F. 48, mq. 42, € 25.000,00

Località Isola di Varano

-Atto del 10/3/2020 per Notaio Gentile Rep. 47478, Ha 0.31.38 ad orto F.2 € 15.000.

-Atto del 9/11/2020 per Notaio Gentile Rep. 47837, Ha 0.09. 97 F. 2 € 7.000.

- Atto del 29/1/2020 per Notaio Gentile rep. 47404 Comprensorio immobiliare alla c.da Isola Varano costituito da due corpi di fabbrica con annessa corte, primo corpo di fabbrica: immobile adibito a ristorante/bar ed un altro adibito ad abitazione; secondo corpo di fabbrica comprendente locali ad uso deposito di pertinenza esclusiva del primo fabbricato, area urbana adibita a pertinente corte dei fabbricati di mq. 6831, area comune a tutte le unità immobiliari bene comune non censibile, incolto produttivo di mq. 2845, terreno a pascolo esteso mq. 150, incolto produttivo di Ha 1, incolto produttivo esteso mq. 46747, terreni di natura paludosa. Prezzo complessivo € 350.000,00; di cui € 60.000,00 imputati cumulativamente all'appartamento uso abitazione e appartamento ad uso deposito, € 20.000,00 imputati ai terreni che sono di natura paludosa non coltivabili; € 264.000,00 immobile già adibito a ristorante e bar attualmente in disuso; € 6.000,00 al fabbricato collabente.

Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari-Anno 2021 secondo semestre

Comune di Ischitella Zona B1 Centrale- Corso C. Battisti, ecc.

Destinazione residenziale, abitazioni civili €/mq 500/750 superficie lorda

Comune di Ischitella Zona C1 Semicentrale- Corso Via Valloncello, ecc.

Destinazione residenziale, abitazioni civili €/mq 500/750 superficie lorda

Comune di Ischitella Zona E1 Suburbana- Località Foce Varano

Destinazione residenziale, abitazioni civili €/mq 800/1.200 superficie lorda



**Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono ubicati nel Comune di Ischitella per la maggiore consistenza alla c.da Isola di Varano, altri immobili rustici sono ubicati in contrade diverse e altre unità abitative nel centro urbano del comune di Ischitella.**

**A seguire essi verranno descritti e valutati per lotti di vendita.**

## LEGGENDA

A) Dati elementari rilevati ai fini valutativi	Pag. 7
B) Quesito 1bis) Ricostruzione delle vicende traslative.....	
Cronistoria degli atti di trasferimento	Pag. 11
Cronistoria delle particelle catastali	Pag. 24
C) Quesito n.1 ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali...	Pag. 30
D) Quesito n.1 quater alla verifica della sussistenza di altre procedure...	Pag. 30
E) Quesito n.1 quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore	Pag. 30
1) Albergo-Ristorante e aree di pertinenza di un complesso immobiliare alla Località Isola Varano F. 1 p.lla 358 sub 4	Pag. 33
2) Appartamento a pt di compendio immobiliare F. 1 p.lla 166 sub 5 (Loc. Isola Varano)	Pag. 50
3) Appartamento piano 1 e 2 di compendio immobiliare F. 1 p.lle 166 sub 8 e 10 (Loc. Isola Varano)	Pag. 58
4) Appartamento piano terra e piano 1 e locale sottotetto di compendio immobiliare F. 1 p.lle 166 sub 4 e 9 (Loc. Isola Varano)	Pag. 66
5) Appartamento piano terra e piano 1° di compendio immobiliare F. 1 p.lle 166 sub 11 e 7 (Loc. Isola Varano)	Pag. 76
6) Appartamento piano terra e piano 1° di compendio immobiliare F. 1 p.lle 166 sub 2 e 6 (Loc. Isola Varano)	Pag. 85
7) Appartamento piano terra e piano 1° di compendio immobiliare F. 1 p.lle 373 sub 1 (Loc. Isola Varano)	Pag. 93
8) Appartamento piano terra e piano 1° e locale deposito interrato di compendio immobiliare F. 1 p.lle 373 sub 2 e 3 (Loc. Isola Varano)	Pag. 102
9) Fondo rustico alla c.da Isola Varano di Ha 2.78.88 F. 1 p.lle 271/322/323/324/325/326/327/329/351/352	Pag. 111

10) Fondi rustici alla c.da Isola Varano di Ha 3.29.90	
F. 1 p.lle 75/81/184/263/266/268/183/120	Pag.119
11) Lotti di terreno alla c.da Isola Varano di Ha 0.47.95	
F. 1 p.lle 354/355/363	Pag.128
12) Appezamento di terreno agricolo di Ha 2.33.25 alla c.da Chianca del Comune di Ischitella F.36 p.lle 53/389	Pag.135
13) Appezamenti di terreni agricoli di complessivi Ha 1.08.27 e quota di fabbricato rurale diruto alle c.de Belvedere/S. Pietro-Fontanelle-La Pietra del Comune di Ischitella F.18 p.lle 320/4-F.19 p.la 91-F. 45 p.la 91	Pag.140
14) Immobili urbani alla c.da isola varano-Viale Uria-Terza palazzina del fabbricato a schiera	Pag.149
15) Immobile urbano nel comune di Ischitella – Corso C. Battisti n. 158 P. 1° - F. 48 p.la 732 sub 3	Pag.161
16) Immobile urbano nel comune di Ischitella – Corso C. Battisti n. 158 P. 2° e 3° - F. 48 p.la 732 sub 9	Pag.167
17) Immobile urbano nel comune di Ischitella — Via Valloncello n. 82 P. 2° F. 14 p.la 944 sub 8	Pag.173
18) Immobile urbano nel comune di Ischitella — Via Valloncello n. 82 P. 3° <u>EDIFICATO SU LASTRICO SOLARE PIGNORATO</u> F. 14 p.la 944 sub 12	Pag. 179

### RELAZIONE PERITALE

**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 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;**

La documentazione indicata nel quesito è agli atti ed è completa. Nel corso degli esami degli atti si è rilevato che non è stata presentata la denuncia di successione di

\_\_\_\_\_ morto al coniuge

né tanto meno risulta presentata l'accettazione della eredità da

parte degli aventi diritto. Nell'atto di pignoramento immobiliare redatto dall'Avv. \_\_\_\_\_ no gli immobili in questione risultano pignorati pro quota agli eredi del *de cuius*.

Relativamente a Voto Antonio, n. a Ischitella il 12/7/1929, deceduto il 29/1/2002, la sua dichiarazione di successione è stata inoltrata all'U.R. di S. Severo in data 22/7/2002 n. 881/191. Nella stessa non risulta inserita la quota dell'immobile destinata ad albergo ristorante, al F. 1 p.lla 358 sub 4 del comune di Ischitella. Il creditore precedente ha pignorato la quota di 2/36 astrattamente di spettanza del figlio di \_\_\_\_\_ a nome \_\_\_\_\_

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

L'espropriazione riguarda una pluralità di immobili ubicati in luoghi diversi afferenti ad attività produttive e locali ad uso abitazione, depositi ed altro. Pertanto, si procederà per semplificare le operazioni raggruppando gli immobili per ubicazione ed atti di provenienza.

#### **Cronistoria degli atti di trasferimento**

##### Agro di Ischitella-Località "Isola di Varano"-

a)Le seguenti particelle del Catasto Terreni F. 1 n. 322, 323, 324, 325, 326, 327, 329, 351, 352, 481, 482, 361, 363, 364, 367, 368, 370, 371, 374, 375, 271 hanno la seguente cronistoria degli atti di trasferimento:

All'impianto meccanografico del 9/9/1977 del Catasto Terreni erano in ditta \_\_\_\_\_

Antecedente all'impianto meccanografico alla data del 3/10/1968 le particelle erano intestate a \_\_\_\_\_ virtù di atto pubblico del 3/10/1968 per Notaio De Maio rep. 8412 reg. a Vico G.co l'11/11/1968 al n. 287-voltura in atti dal 29/12/1981

Con sentenza dell'AG del 25/9/1982, voltura in atti dal 12/4/1984 Rep. 23 Pretura di Rodi, reg a S. Severo al n. 164 del 22/2/1984(n. 1006.1/1994) sono passate in ditta \_\_\_\_\_

**-Trascrizione contro** atto giudiziario del 21/12/2018 Tribunale di Foggia, rep. 7843/2018. Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili. Richiedente Avv. Sabrina Prignano Trascritto a Foggia in data 18/01/2019 Reg. Part. N. 328 Reg. Gen. 418.

**h)Stato di occupazione**

I beni sono occupati dagli esecutati e da terzi.

**i)Regolarità edilizio-urbanistiche**

Il terreno ricade in zona agro-turistica con ift 0.01 mc/mq. Lotto minimo d'intervento mq 10.000.

All'interno di tale area sono ubicati due prefabbricati in legno ed uno in lamiera sulle particelle 326 e 351 ed un fabbricato in muratura con annesso prefabbricato sulle p.lle 324 e 327. Il piccolo fabbricato in muratura in cattivo stato di manutenzione ha la superficie lorda di mq. 31 e un'altezza di m. 2,80 circa e quello prefabbricato annesso ha una superficie di mq. 15 circa.

Per quanto attiene i prefabbricati essi sono stati realizzati senza titolo abilitativo per cui andranno rimossi a cura e spese dei proprietari. Per quanto attiene il fabbricato in muratura e il prefabbricato entrambi realizzati senza titolo abilitativo non essendo l'abuso sanabile si dovrà provvedere alla demolizione. Tenuto conto che il lotto di terreno è frazionabile qualora si distaccasse la parte di terreno non edificata da porre in vendita il problema non si porrebbe.

Il costo di demolizione e trasporto a rifiuto si è calcolato pari a € 3.500,00.

**l)Conformità catastale**

Il fabbricato in muratura non è accatastato. Il costo di accatastamento si è calcolato in € 500,00.

**m)L'abitabilità e l'agibilità**

Non interessa il caso in esame.

**n)Valore a base d'asta**

Lotto Unico: € 25.615,00

**10)Fondi rustici alla c.da Isola Varano di Ha 3.29.90**

**F. 1 p.lle 75/81/184/263/266/268/183/120**

Quesito n. 2 - all'identificazione dei beni,.....

I beni sono costituiti da tre corpi di terreni agricoli ubicati alla c.da Isola di Varano del comune di Ischitella e distano km 12 circa dal centro cittadino e sono raggiungibili percorrendo le SS 518 e 89 e la SP 41 San Nicandro Stazione di Ischitella e stradina comune con terzi che si diparte dalla SP. 41.

a) il primo corpo di Ha 3.12.40 confina con la p.lla 355 di ..... + 11, p.lle 627 e 629 di ..... canale, salvo altri.

In Catasto in ditta

a)

F. 1 p.lla 75 AA orto irriguo 2° Ha 0.46.00 RD 118,79 RA 49,89

AB pascolo 2 Ha 0.73.66 RD 13,31 RA 5,71

F. 1 p.lla 81 pascolo 2 Ha 0.06.45 RD 1,17 RA 0,50

F. 1 p.lla 184 AA seminat 2° Ha 0.50.92 RD 22,35 RA 13,15

AB agrumeto 3 Ha 1.33.00 RD 89,30 RA 61,82

F. 1 p.lla 263 seminat 2° Ha 0.00.47 RD 0,21 RA 0,12

F. 1 p.lla 266 pasc 2° Ha 0.01.80 RD 0,33 RA 0,14

F. 1 p.lla 268 pasc 2° Ha 0.0.10 RD 0,02 RA 0,01

Ha 3.12.40

b) il secondo corpo di Ha 0.10.00 confina con p.lle 361, 351, 329 tutte in ditta /  
..... salvo altri

In Catasto in ditta

F. 1 p.lla 183 seminat 2° Ha 0.10.00 RD 4,39 RA 2,58

c) il terzo corpo di Ha 0.07.50 confina con p.lle 353 in ditta ..... salvo  
altri, p.lla 72 ..... e con SP 41.

In Catasto in ditta

F. 1 p.lla 120 seminat 2° Ha 0.07.50 RD 3,29 RA 1,94

### **Quesito n. 2 bis – alla esatta individuazione dei fabbricati .....**

L'Allegato "Sovrapposizione mappe catastali e foto satellitari", riporta i corpi di terreno in accertamento e le mappe catastali.

### **Quesito n. 3 – alla analitica descrizione dei beni, .....**

a) il primo corpo di Ha 3.12.40, ubicato a sud-sudest del nucleo dei fabbricati, è

costituito da circa Ha 1,50 di agrumeti di cui ha 1,20 circa con piante adulte in buono stato vegeto produttivo e la residua parte con piante nella fase a produttività crescente in discreto stato vegeto produttivo oltre ad alcuni alberi di olivo; Ha 1,10 circa di seminativi irrigui; la restante superficie di Ha 0,50 circa a pascolo arborato su cui insistono manufatti. La giacitura è pianeggiante ed il terreno vegetale ha tessitura sabbiosa. La risorsa idrica è costituita dalla falda superficiale facilmente emungibile.

Ad essi si accede dalla strada provinciale attraverso la viabilità comune del complesso.

All'interno di tale area sono ubicati due prefabbricati in legno e due in lamiera ed un piccolo fabbricato in muratura con annesso prefabbricato

b) il secondo corpo di Ha 0.10.00, di forma rettangolare, è ubicato a ovest dell'albergo ed è costituito da terreno seminativo allo stato incolto sul quale insiste un piccolo box in lamiera. Ad esso si accede dalla strada provinciale attraverso la viabilità comune del complesso.

c) il terzo corpo di Ha 0.07.50, di forma quadrangolare, è ubicato a est dell'albergo a confine con la SP 41. Esso è costituito da terreno seminativo allo stato incolto e prende accesso direttamente dalla strada provinciale.

#### **Quesito n. 4 – alla stima dei beni\* in base al valore di mercato,**

##### 4.1. Criterio di stima

L'aspetto economico da considerare, tenuto conto della finalità della stima e della natura dei beni da valutare, è il "più probabile valore di mercato" che verrà ricercato con metodi "diretti (sintetici)".

Ai fini, quindi, della determinazione del più probabile valore di mercato, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo con riferimento a parametri tecnici unitari.

Il procedimento sintetico si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento della stima, dei quali si evidenziano tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e gli eventuali vincoli su di essi esistenti; dalla scala formata dei prezzi noti dei beni analoghi si determina il valore di mercato dell'immobile in esame da stimare, attraverso l'inserimento di esso nel gradino della scala dei valori che presenta maggiori analogie.

Per il procedimento di stima sintetico-comparativo il parametro tecnico unitario di riferimento scelto è per i terreni l'ettaro di superficie.

Le caratteristiche tecniche prese in considerazione sono le seguenti:

caratteristiche agronomiche, giacitura, tessitura, presenza o meno di fonti di approvvigionamento idrico, presenza di fabbricati rurali, il rientrare o meno in un comprensorio consortile, collegamento alla rete viaria principale, distanza dai centri urbani; caratteristiche tecniche ed epoca di realizzazione degli impianti, tipologie delle colture, specializzazione colturale.

#### 4.2 – Rilevazione dati elementari

Sono state effettuate indagini di mercato tendenti a ricercare atti transattivi riferiti ad immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto di stima, ubicati nella stessa zona di quest'ultimo o in zone limitrofe e relativi ad epoche di riferimento prossime alla data della presente stima.

Le indagini sono state svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, nonché da agenzie immobiliari, da professionisti del settore, da colleghi operanti in zona, da atti notarili, integrandole con le conoscenze del mercato di chi scrive.

#### 4.3) Il più probabile valore dell'immobile

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei valori di mercato di cui alla premessa, lo scrivente ritiene che i più probabili valori possano essere i seguenti:

##### a) Primo Corpo

-agrumeto

Ha 1,20 x 50.000,00 €/Ha= € 60.000,00

-agrumeto

Ha 0,30 x 45.000,00 €/Ha= € 13.500,00

-seminativo irriguo

Ha 1,10 x 50.000,00€/Ha = € 55.000,00

-pascolo arborato

Ha 0,52 x 25.000,00 €/Ha= € 13.000,00

€ **141.500,00**

##### b) Secondo Corpo

-seminativo

Ha 0,10 x 45.000,00€/Ha = € **4.500,00**

##### c) Terzo Corpo

-seminativo incolto

Ha 0,075 x 60.000,00€/Ha = € 4.500,00

**Il più probabile valore del compendio pignorato € 150.500,00**

#### 4.4) Adeguamento e correzione della stima

Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:

Probabile valore di mercato:	€ 150.500,00
-spese per demolizione fabbricati abusivi	€ 5.000,00
<u>Valore di mercato corretto</u>	<u>€ 145.500,00</u>

**Quesito n. 4 bis alla specificazione, in forma tabellare,**

Non riguarda il caso in esame.

**Quesito n. 5 alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato.**

La problematica non riguarda il bene in oggetto.

**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 UNICO**

**Consistenza:**

Piena proprietà di Ha 3.29.90 di fondi rustici in tre corpi di terreno coltivati a seminativo, agrumeto e incolto ubicati nel Comune di Ischitella alla località Isola Varano.

a) primo corpo di Ha 3.12.40 a agrumeto, seminativo irriguo e pascolo arborato

Confina con la p.lla 355 di + 11, p.lle 627 e 629 di

canale, salvo altri.

In Catasto

F. 1 p.lla 75 AA orto irriguo 2° Ha 0.46.00 RD 118,79 RA 49,89

AB pascolo 2 Ha 0.73.66 RD 13,31 RA 5,71

F. 1 p.lla 81 pascolo 2 Ha 0.06.45 RD 1,17 RA 0,50

F. 1 p.lla 184 AA seminat 2° Ha 0.50.92 RD 22,35 RA 13,15

AB agrumeto 3 Ha 1.33.00 RD 89,30 RA 61,82

F. 1 p.lla 263 seminat 2° Ha 0.00.47 RD 0,21 RA 0,12

F. 1 p.lla 266 pasc 2° Ha 0.01.80 RD 0,33 RA 0,14

F. 1 p.lla 268 pasc 2° Ha 0.0.10 RD 0,02 RA 0,01

Ha 3.12.40

b) il secondo corpo di Ha 0.10.00 a seminativo

Confina con p.lle 361, 351, 329 tutte in ditta + 11, salvo altri

In Catasto



F. 1 p.lla 183 seminat 2° Ha 0.10.00 RD 4,39 RA 2,58

c) il terzo corpo di Ha 0.07.50 a seminativo incolto

Confina con p.lle 353 in ditta + 11, salvo altri, p.lla 72 e  
con SP 41.

In Catasto

F. 1 p.lla 120 seminat 2° Ha 0.07.50 RD 3,29 RA 1,94

**Prezzo base: € 145.500,00**

**Quesito n. 7 alla individuazione dello stato di possesso dei beni, .....**

Il bene risulta nella disponibilità degli esecutati.

**Quesito n. 8 all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale\*,**

A tutt'oggi non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni immobili pignorati, che resteranno a carico dell'acquirente.

**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;**

A seguire verranno riportati sui beni immobili pignorati le iscrizioni e trascrizioni di cui alla documentazione depositata in atti.

**-Trascrizione contro** atto giudiziario del 4/09/2018 Tribunale di Foggia, rep. 5489/2018. Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili. Richiedente Avv. Trascritto a Foggia in data 27/09/2018 Reg. Part. N. 6353 Reg. Gen. 7745.

**-Trascrizione contro** atto giudiziario del 21/12/2018 Tribunale di Foggia, rep. 7843/2018. Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili. Richiedente Avv. Trascritto a Foggia in data 18/01/2019 Reg. Part. N. 328 Reg. Gen. 418.

**Quesiti n. 10 alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni,**

Il Comune di Ischitella, Area tecnica - Servizio urbanistica in data 26/4/2022 ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica.

I terreni in questione ricadono in zona EA8 con le seguenti caratteristiche: A) destinazione agroturistica; B) i.f.t.: 0,01 mc/mq; C) lotto minimo d'intervento: mq.

10.000. Ad eccezione delle particelle 81 e 268 del F. 1 che ricadono in zona EA6 con le seguenti caratteristiche: A) area di rispetto fluviale lacustre, ecc., soggetta a divieto assoluto di edificazione fino alla fascia di 200 m dalla battigia del lago o del corso d'acqua, nella rimanente fascia sono consentite piccole costruzioni rimovibili connesse alla attività agricola o ittica; B) i.f.f.: 0,01 mc/mq.

**Quesiti n. 11 alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore**

All'interno dell'area pignorata sono ubicati due prefabbricati in legno e due in lamiera ed un piccolo fabbricato in muratura con annesso prefabbricato.

Per quanto attiene queste strutture esse sono state realizzate senza titolo abilitativo per cui andranno rimosse. Per quanto attiene il fabbricato in muratura realizzato senza titolo abilitativo non essendo l'abuso sanabile si dovrà provvedere alla demolizione.

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

La problematica non riguarda il caso in questione.

## **SPECCHIO RIEPILOGATIVO**

### **a) Tipologia dei beni**

Piena proprietà di Ha 3.29.90 di fondi rustici in tre corpi di terreno coltivati a seminativo, agrumeto e incolto ubicati nel Comune di Ischitella alla località Isola Varano.

### **b) Descrizione sommaria**

a) il primo corpo di Ha 3.12.40, ubicato a sud-sudest del nucleo dei fabbricati, è costituito da circa Ha 1,50 di agrumeti di cui ha 1,20 circa con piante adulte in buono stato vegeto produttivo e la residua parte con piante nella fase a produttività crescente in discreto stato vegeto produttivo oltre ad alcuni alberi di olivo; Ha 1,10 circa di seminativi irrigui; la restante superficie di Ha 0,50 circa a pascolo arborato su cui insistono manufatti. La giacitura è pianeggiante ed il terreno vegetale ha tessitura sabbiosa. La risorsa idrica è costituita dalla falda superficiale facilmente emungibile.

Ad essi si accede dalla strada provinciale attraverso la viabilità comune del complesso.

All'interno di tale area sono ubicati due prefabbricati in legno e due in lamiera ed un piccolo fabbricato in muratura con annesso prefabbricato

b) il secondo corpo di Ha 0.10.00, di forma rettangolare, è ubicato a ovest dell'albergo ed è costituito da terreno seminativo allo stato incolto sul quale insiste un piccolo box in lamiera. Ad esso si accede dalla strada provinciale attraverso la viabilità comune del complesso.

c) il terzo corpo di Ha 0.07.50, di forma quadrangolare, è ubicato a est dell'albergo a confine con la SP 41. Esso è costituito da terreno seminativo allo stato incolto e prende accesso direttamente dalla strada provinciale.

**c) Comune di ubicazione, ecc.**

Il comune di ubicazione è Ischitella loc. Isola Varano.

**d) Confini e dati catastali**

a) primo corpo di Ha 3.12.40 a agrumeto, seminativo irriguo e pascolo arborato

Confina con la p.lla 355 di + 11, p.lle 627 e 629 di  
anale, salvo altri.

In Catasto

F. 1 p.lla 75 AA orto irriguo 2° Ha 0.46.00 RD 118,79 RA 49,89

AB pascolo 2 Ha 0.73.66 RD 13,31 RA 5,71

F. 1 p.lla 81 pascolo 2 Ha 0.06.45 RD 1,17 RA 0,50

F. 1 p.lla 184 AA seminat 2° Ha 0.50.92 RD 22,35 RA 13,15

AB agrumeto 3 Ha 1.33.00 RD 89,30 RA 61,82

F. 1 p.lla 263 seminat 2° Ha 0.00.47 RD 0,21 RA 0,12

F. 1 p.lla 266 pasc 2° Ha 0.01.80 RD 0,33 RA 0,14

F. 1 p.lla 268 pasc 2° Ha 0.0.10 RD 0,02 RA 0,01

Ha 3.12.40

b) il secondo corpo di Ha 0.10.00 a seminativo

Confina con p.lle 361, 351, 329 tutte in ditta + 11, salvo altri

In Catasto

F. 1 p.lla 183 seminat 2° Ha 0.10.00 RD 4,39 RA 2,58

c) il terzo corpo di Ha 0.07.50 a seminativo incolto

Confina con p.lle 353 in ditta + 11, salvo altri, p.lla 72  
con SP 41.

In Catasto

F. 1 p.lla 120 seminat 2° Ha 0.07.50 RD 3,29 RA 1,94

**)Proprietà e titolo di provenienza**

I beni sono in comproprietà degli esecutati. I dati relativi sono riportati nella parte generale della perizia.

**f)Eventuale stato di comproprietà**

I beni sono in comproprietà degli esecutati.

**g)Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul medesimo**

-**Trascrizione contro** atto giudiziario del 4/09/2018 Tribunale di Foggia, rep. 5489/2018. Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili. Richiedente Avv. \_\_\_\_\_ Trascritto a Foggia in data 27/09/2018 Reg. Part. N. 6353 Reg. Gen. 7745.

-**Trascrizione contro** atto giudiziario del 21/12/2018 Tribunale di Foggia, rep. 7843/2018. Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili. Richiedente Avv. \_\_\_\_\_ Trascritto a Foggia in data 18/01/2019 Reg. Part. N. 328 Reg. Gen. 418.

**h)Stato di occupazione**

I beni sono nella disponibilità degli esecutati.

**i)Regolarità edilizio-urbanistiche**

I terreni in questione ricadono in zona EA8 con le seguenti caratteristiche: A) destinazione agroturistica; B) i.f.t.: 0,01 mc/mq; C) lotto minimo d'intervento: mq. 10.000. Ad eccezione delle particelle 81 e 268 del F. 1 che ricadono in zona EA6 con le seguenti caratteristiche: A) area di rispetto fluviale lacustre, ecc., soggetta a divieto assoluto di edificazione fino alla fascia di 200 m dalla battigia del lago o del corso d'acqua, nella rimanente fascia sono consentite piccole costruzioni rimovibili connesse alla attività agricola o ittica; B) i.f.f.: 0,01 mc/mq.

All'interno dell'area pignorata sono ubicati due prefabbricati in legno e due in lamiera ed un piccolo fabbricato in muratura con annesso prefabbricato.

Per quanto attiene queste strutture esse sono state realizzate senza titolo abilitativo per cui andranno rimosse. Per quanto attiene il fabbricato in muratura realizzato senza titolo abilitativo non essendo l'abuso sanabile si dovrà provvedere alla demolizione. Per un costo previsto di € 5.000,00.

**l)Conformità catastale**

Non interessa il caso in esame.

**m) L'abitabilità e l'agibilità**

Non interessa il caso in esame.

**n) Valore a base d'asta**

Lotto Unico: € 145.500,00

**11) Lotti di terreno alla c.da Isola Varano di Ha 0.47.95**

**F. 1 p.lle 354/355/363**

**Quesito n. 2 - all'identificazione dei beni,.....**

I beni sono costituiti da due corpi di terreno ubicati alla c.da Isola di Varano del comune di Ischitella ricompresi nel compendio alberghiero agriturismo. Essi distano km 12 circa dal centro cittadino e sono raggiungibili percorrendo le SS 518 e 89 e la SP 41 San Nicandro Stazione di Ischitella e stradina comune con terzi che si diparte dalla SP. 41.

a) il primo corpo di Ha 0.35.14 Confina con la p.lla 353 e 356 di Agricola Maria + 11, p.lle 184 di Voto Francesco, salvo altri.

Nel Catasto Terreni è in ditta:

Agricola Maria n. a Ischitella il 25/10/1932 prop. 3/36

Martella Libera n. a Ischitella il 18/5/1929 prop. 3/36

Voto Anna, n. a Ischitella il 17/6/1956 prop. 2/36

Voto Antonietta n. a Ischitella il 25/5/1957 prop. 2/36

Voto Antonio, n. a Ischitella 1/7/1982 nuda prop. 1/36

Voto Colomba n. a Ischitella il 7/2/1960 prop. 2/36

Voto Francesco n. a Ischitella il 21/10/1926 prop. 9/36

Voto Libera, n. a Ischitella il 19/4/1980 nuda prop. 1/36 bene personale

Voto Luigi n. a Ischitella il 21/8/1962 prop. 2/36

Voto Michelina, n. a Ischitella il 15/9/1958 prop. 2/36

Voto Rocco n. a Ischitella il 3/9/1934 prop. 9/36

Voto Luigi n. a Ischitella il 21/8/1953 usufruttuario per 2/36

F. 1 p.lla 354 Seminat. 2° Ha 0.13.24 RD € 5,81 RA € 3,42

F. 1 p.lla 355 Seminat. 2° Ha 0.21.90 RD € 9,61 RA € 5,66

b) il secondo corpo di Ha 0.12.81 Confina con p.lle 361, 364, 481 tutte in ditta Agricola Maria + 11, salvo altri.

In Catasto nella medesima ditta

F. 1 p.lla 363 Seminat. 2° Ha 0.12.81 RD € 5,62 RA € 3,31

## **12) Appezamento di terreno agricolo di Ha 2.33.25 alla c.da Chianca del Comune di Ischitella F.36 p.lle 53/389**

**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;**

Il bene oggetto dell'esecuzione è ubicato nel Comune di Ischitella alla contrada Chianca, dista km 10 circa dal centro cittadino ed è raggiungibile percorrendo la Strada Ischitella-Stazione di Ischitella, un breve tratto della SS 89 e la strada comunale Mercadante con la quale confina. E' costituito da un appezzamento di terreno agricolo, di forma irregolare, coltivato a oliveto tradizionale, di complessivi Ha 2.33.25.

Nel Catasto Terreni del Comune di Ischitella è in ditta:

-Voto Sergio, nato a Ischitella il 25/5/1969

F. 36 p.la 53 AA Uliveto 4° Ha 0.69.00 RD 24,94 RA 12,47

AB Pascolo Arb. 1° Ha 0.08.39 RD 0,87 RA 0,74

Ha 0.77.39

-Voto Milena, nata a S. Severo l'1/5/1978

F. 36 p.la 389 Uliveto 4° Ha 1.55.86 RD 56,35 RA 28,17

Confina con p.la 44 in ditta con p.la 52 in ditta

on strada comunale Mercadante, salvo altri.

**Quesito n. 2 bis – alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto**

L'Allegato "Sovrapposizione mappe catastali e foto satellitari", riporta il corpo di terreno in accertamento e le mappe catastali.

**Quesito n. 3 – alla analitica descrizione dei beni,**

Il bene oggetto dell'esecuzione è ubicato nel Comune di Ischitella alla contrada Chianca, dista km 10 circa dal centro cittadino ed è raggiungibile percorrendo la Strada Ischitella-Stazione di Ischitella, un breve tratto della SS 89 e la strada comunale Mercadante con la quale confina.

E' costituito da un appezzamento di terreno agricolo privo di risorse idriche, di forma irregolare, tendenzialmente pianeggiante, con tessitura argilloso calcarea, ricco di ciottoli.

Esso è coltivato ad oliveto tradizionale con piante adulte nella fase a produttività

costante. Il sesto d'impianto, nella maggiore superficie, è di m. 7x7. L'oliveto presenta una zona minoritaria posizionata a Levante con numerose fallanze. Nel complesso di buona qualità e produttività.

#### **Quesito n. 4 – alla stima dei beni\* in base al valore di mercato,**

##### 4.1. Criterio di stima

L'aspetto economico da considerare, tenuto conto della finalità della stima e della natura dei beni da valutare, è il "più probabile valore di mercato" che verrà ricercato con metodi "diretti (sintetici)".

Ai fini, quindi, della determinazione del più probabile valore di mercato, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo con riferimento a parametri tecnici unitari.

Il procedimento sintetico si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento della stima, dei quali si evidenziano tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e gli eventuali vincoli su di essi esistenti; dalla scala formata dei prezzi noti dei beni analoghi si determina il valore di mercato dell'immobile in esame da stimare, attraverso l'inserimento di esso nel gradino della scala dei valori che presenta maggiori analogie.

Per il procedimento di stima sintetico-comparativo il parametro tecnico unitario di riferimento scelto è per i terreni l'ettaro di superficie.

Le caratteristiche tecniche prese in considerazione sono le seguenti:

caratteristiche agronomiche, giacitura, tessitura, presenza o meno di fonti di approvvigionamento idrico, presenza di fabbricati rurali, il rientrare o meno in un comprensorio consortile, collegamento alla rete viaria principale, distanza dai centri urbani; caratteristiche tecniche ed epoca di realizzazione degli impianti, tipologie delle colture, specializzazione colturale.

##### 4.2 – Rilevazione dati elementari

Sono state effettuate indagini di mercato tendenti a ricercare atti transattivi riferiti ad immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto di stima, ubicati nella stessa zona di quest'ultimo o in zone limitrofe e relativi ad epoche di riferimento prossime alla data della presente stima.

Le indagini sono state svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, nonché da agenzie immobiliari, da professionisti del settore, da colleghi operanti in zona, da atti notarili, integrandole con le conoscenze del mercato di chi scrive.

I dati elementari rilevati sono riportati nella "Premessa" della relazione peritale.

##### 4.3) Il più probabile valore dell'immobile

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato dell'oliveto nella fase della piena produttività, si aggiri intorno ad € 28.000 - € 30.000.

Corpo Unico – oliveto adulto in asciutto

di Ha 2.33.25 x 30.000,00 €/Ha= € 69.975,00

**Il più probabile valore del compendio pignorato** € **69.975,00**

4.4) Adeguamento e correzione della stima

Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:

Probabile valore di mercato: € 69.975,00

-riduzione del 5% a garanzia per eventuali vizi occulti € 00000,00

Valore di mercato corretto arr. € **70.000,00**

**Quesito n. 4 bis alla specificazione, in forma tabellare,**

Non riguarda il caso in esame.

**Quesito n. 5 alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso,**

La problematica non riguarda il bene in oggetto.

**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 UNICO**

**Consistenza:**

Piena proprietà di appezzamento di terreno coltivato ad oliveto adulto in asciutto in agro di Ischitella alla contrada "Chianca", di complessivi Ha 2.33.25 catastali.

**Confini:**

Confina con p.lla 44 in ditta \_\_\_\_\_, con p.lla 52 in ditta \_\_\_\_\_  
con strada comunale Mercadante, salvo altri.

**Dati catastali:**

F. 36 p.lla 53 AA Uliveto 4° Ha 0.69.00 RD 24,94 RA 12,47

AB Pascolo Arb. 1° Ha 0.08.39 RD 0,87 RA 0,74

F. 36 p.lla 389 Uliveto 4° Ha 1.55.86 RD 56,35 RA 28,17

**Prezzo base: € 70.000,00**

**Quesito n. 7 alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli**



**anni ha pagato l'ICI/IMU)**

Il bene risulta nella disponibilità degli esecutati.

**Quesito n. 8 all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale\*,**

A tutt'oggi non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni immobili pignorati, che resteranno a carico dell'acquirente.

**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;**

A seguire verranno riportati sui beni immobili pignorati le iscrizioni e trascrizioni di cui alla documentazione depositata in atti.

Periodo dall'1/1/1982 al 13/1/2018 – Trascrizioni/Iscrizioni contro: Nessuna

Periodo dall'1/1/1971 al 13/1/2018 – Trascrizioni/Iscrizioni contro: Nessuna

-**Trascrizione contro** atto giudiziario del 4/09/2018 Tribunale di Foggia, rep. 5489/2018. Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili. Richiedente Avv. † Trascritto a Foggia in data 27/9/201 Reg. Part. N. 6353 Reg. Gen. 7745.

**Quesiti n. 10 alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni,**

Il Comune di Ischitella, Area tecnica - Servizio urbanistica in data 26/4/2022 ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Zona EA1 - A) Destinazione agricola; B)i.f.f.: 0,03 mc/mq; C)Lotto minimo d'intervento mq 10.000.

**Quesiti n. 11 alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore**

Il Comune di Ischitella, Area tecnica - Servizio urbanistica in data 26/4/2022 ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Zona EA1 - A) Destinazione agricola; B)i.f.f.: 0,03 mc/mq; C)Lotto minimo d'intervento mq 10.000.

**12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199**

La problematica non riguarda il caso in questione.

## SPECCHIO RIEPILOGATIVO

### **a) Tipologia dei beni**

Piena proprietà di appezzamento di terreno coltivato ad oliveto adulto in asciutto in agro di Ischitella alla contrada "Chianca", di complessivi Ha 2.33.25 catastali.

### **b) Descrizione sommaria**

Il bene oggetto dell'esecuzione è ubicato nel Comune di Ischitella alla contrada Chianca, dista km 10 circa dal centro cittadino ed è raggiungibile percorrendo la Strada Ischitella-Stazione di Ischitella, un breve tratto della SS 89 e la strada comunale Mercadante con la quale confina.

E' costituito da un appezzamento di terreno agricolo privo di risorse idriche, di forma irregolare, tendenzialmente pianeggiante, con tessitura argilloso calcarea, ricco di ciottoli.

Esso è coltivato ad oliveto tradizionale con piante adulte nella fase a produttività costante. Il sesto d'impianto, nella maggiore superficie, è di m. 7x7. L'oliveto presenta una zona minoritaria posizionata a Levante con numerose fallanze. Nel complesso di buona qualità e produttività.

### **c) Comune di ubicazione, ecc.**

Il comune di ubicazione è Ischitella c.da Chianca .

### **d) Confini e dati catastali**

Confina con p.lla 44 in ditta ..... con p.lla 52 in ditta .....  
..... n strada comunale Mercadante, salvo altri.

### **Dati catastali:**

F. 36 p.lla 53 AA Uliveto 4° Ha 0.69.00 RD 24,94 RA 12,47

AB Pascolo Arb. 1° Ha 0.08.39 RD 0,87 RA 0,74

F. 36 p.lla 389 Uliveto 4° Ha 1.55.86 RD 56,35 RA 28,17

### **e) Proprietà e titolo di provenienza**

I beni sono di proprietà degli esecutati. I dati relativi sono riportati nella parte generale della perizia.

### **f) Eventuale stato di comproprietà**

I beni sono nella disponibilità degli esecutati.

### **g) Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul medesimo**

-Trascrizione contro atto giudiziario del 4/09/2018 Tribunale di Foggia, rep. 5489/2018. Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili. Richiedente

Avv. Trascritto a Foggia in data 27/09/2018 Reg. Part. N. 6353 Reg.

Gen. 7745.

**h) Stato di occupazione**

I beni sono nella disponibilità degli esecutati.

**i) Regolarità edilizio-urbanistiche**

Il Comune di Ischitella, Area tecnica - Servizio urbanistica in data 26/4/2022 ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Zona EA1 - A) Destinazione agricola; B) i.f.f.: 0,03 mc/mq; C) Lotto minimo d'intervento mq 10.000.

**l) Conformità catastale**

Non interessa il caso in esame.

**m) L'abitabilità e l'agibilità**

Non interessa il caso in esame.

**n) Valore a base d'asta**

Lotto Unico: € 70.000,00

**13) Appezamenti di terreni agricoli di complessivi Ha 1.08.27 e quota di fabbricato rurale diruto alle c.de Belvedere/S. Pietro-Fontanelle-La Pietra del Comune di Ischitella F.18 p.lle 320/4-F.19 p.lla 91-F. 45 p.lla 91**

**Quesito n. 2 - all'identificazione dei beni,.....**

I fondi rustici oggetto dell'esecuzione sono ubicati nel Comune di Ischitella alle contrade Belvedere/S. Pietro, Fontanella e La Pietra.

a) Il fondo alla c.da Belvedere/S. Pietro, dista km. 1,5 circa dal centro abitato ed è raggiungibile percorrendo la strada vicinale Belvedere e fondo rustico p.lla 5 del F. 18. Confina con p.lla 5 di Carbonella Angela, p.lla 91 di Contursi Giuseppe e p.lla 459 di Maiorano Domenico, salvo altri.

In Catasto in ditta

Rosa Vittoria, n. a Ischitella il 22/5/1953 prop. 2/45

Voto Francesco n. a Ischitella il 21/10/1926 prop. 15/45

Avv. Sabrina Prignano Trascritto a Foggia in data 27/09/2018 Reg. Part. N. 6353 Reg. Gen. 7745.

**h)Stato di occupazione**

I beni sono nella disponibilità degli esecutati e di terzi.

**i)Regolarità edilizio-urbanistiche**

Il Comune di Ischitella, Area tecnica - Servizio urbanistica in data 26/4/2022 ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica.

F.18 p.lla 4 e 320 Zona EA1 - A) Destinazione agricola; B)i.f.f.: 0,03 mc/mq; C)Lotto minimo d'intervento mq 10.000. F.19 p.lla 91 e F. 45 p.lla 91 Zona EA6 A)Destinazione: Area di rispetto fluviale e lacustre ecc. soggetta a divieto assoluto di edificazione fino alla fascia di 200 m dalla battigia del lago o del corso d'acqua, nella rimanente fascia sono consentite piccole costruzioni rimovibili connesse alla attività agricola o ittica B)i.f.f.: 0,01 mc/mq.

Il piccolo fabbricato rurale al F. 18 p.lla 4 risulta diruto.

**l)Conformità catastale**

Non interessa il caso in esame.

**m)L'abitabilità e l'agibilità**

Non interessa il caso in esame.

**n)Valore a base d'asta**

Lotto Unico: € 17.500,00

## **14)IMMOBILI URBANI ALLA C.DA ISOLA DI VARANO -VIALE URIA - TERZA PALAZZINA DEL FABBRICATO A SCHIERA**

F. 1 p.lle 273 sub 4 e sub 15

**Quesito n. 2 - all'identificazione dei beni,**

Appartamento al piano rialzato e appartamento al piano seminterrato, facente parte di un compendio immobiliare con tipologia a schiera.

Essi sono ubicati alla c.da Isola di Varano, Viale Uria, del comune di Ischitella, dista km 13 circa dal centro cittadino ed è raggiungibile percorrendo le SS 518 e 89 e la SP 41 San Nicandro Stazione di Ischitella e una strada privata condomuniale da cui prende accesso diretto.

a) fabbricato di abitazione al piano rialzato ricompreso nella terza palazzina del fabbricato a schiera, ha una superficie lorda commerciale di mq. 93 circa e si compone di soggiorno cucina, due camere da letto, un bagno, oltre veranda coperta antistante l'ingresso sul fronte strada e balcone nella parte retrostante.

Nel Catasto Fabbricati è in ditta:

Rosa Vittoria, nata a Ischitella il 22/05/1953, usufrutto per 1/1

Voto Silvana, nata a S. Giovanni R. il 24/06/1982, nuda prop. 1/1

F. 1 p.lla 273 sub4, ctg C/1, cl 3, viale Uria pt, consistenza mq. 68, sup. catastale 64 mq.

Rendita € 702,38

Confina con p.lla 273 sub 3 in ditta ed altri, p.lla 273 sub 34 in ditta

con aree comuni, salvo altri.

b) fabbricato di abitazione al piano seminterrato ricompreso nella terza palazzina del fabbricato a schiera, ha una superficie lorda commerciale di mq. 100 circa e si compone di soggiorno cucina, tre camere da letto, un ripostiglio, un bagno, oltre veranda coperta antistante l'accesso dall'area comune retrostante gli immobili.

Le due unità immobiliari sono fra di loro collegate per il tramite di una scala a chiocciola interna.

Nel Catasto Fabbricati è in ditta:

F. 1 p.lla 273 sub15, ctg C/6, cl 2, viale Uria S1, consistenza mq. 68, sup. catastale 89 mq. Rendita € 168,57

Confina con p.lla 273 sub 14 in ditta ed altri, p.lla 273 sub 35 in ditta

, con aree comuni, salvo altri.

**Quesito n. 2 bis – alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento,**

L'Allegato "Sovrapposizione mappe catastali e foto satellitari", riporta il compendio immobiliare, comprendente i beni in accertamento, e le mappe catastali.

**Quesito n. 3 – alla analitica descrizione dei beni, mediante l'allegazione di planimetrie catastali**

Gli immobili sono compresi in un compendio immobiliare con tipologia a schiera e sono ubicati rispettivamente al piano rialzato e al piano seminterrato del terzo fabbricato che si completa con altro immobile al piano primo.

Il fabbricato comprendente gli immobili in oggetto ha struttura portante in c.a. e copertura a tetto a falde inclinate. Esso risulta intonacato e tinteggiato e con scalinata

esterna di accesso per l'immobile al piano primo.

a) fabbricato di abitazione al piano rialzato, con accesso da strada ed area comune antistante, ha una superficie lorda commerciale di mq. 93 circa, altezza interna di m. 2,80, e si compone di soggiorno cucina, due camere da letto, un bagno, oltre veranda coperta antistante l'ingresso sul fronte strada e balcone nella parte retrostante. Esso risulta intonacato e tinteggiato con pavimentazione in ceramica 30 x 30 cm identica in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno. Il bagno, anch'esso pavimentato con piastrelle in ceramica 30x30, è rivestito fino a m. 2,50 sempre piastrelle di ceramica ed è dotato di servizi igienici completi. L'angolo cottura è rivestito con piastrelle. In prossimità dell'ingresso è stato realizzato un camino. Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in anticorodal con tapparelle in plastica. L'impianto di riscaldamento è a stufa alimentata a pellet. L'impianto elettrico è dotato di relais differenziale. L'impianto idrico è collegato ad un pozzo comune.

Il fabbricato nel complesso è in buone condizioni di conservazione e di manutenzione.

b) fabbricato di abitazione al piano seminterrato con accesso da area comune retrostante, ha una superficie lorda commerciale di mq. 100 circa, altezza interna m. 2,50 circa, e si compone di soggiorno cucina, tre camere da letto, un ripostiglio, un bagno, oltre veranda coperta antistante l'accesso dall'area comune retrostante gli immobili. Esso risulta intonacato e tinteggiato con pavimentazione in ceramica 30 x 30 cm identica in tutti gli ambienti. Il bagno è rivestito fino a m. 2,35 sempre con piastrelle di ceramica ed è dotato di servizi igienici completi. L'angolo cottura è rivestito con piastrelle. Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in anticorodal con tapparelle in plastica. L'impianto di riscaldamento è a stufa alimentata a pellet. L'impianto elettrico è dotato di relais differenziale. L'impianto idrico è collegato ad un pozzo comune.

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ischitella, è emerso che la rete fognaria e quella idrica generale della zona sono in fase di completamento.

Il fabbricato nel complesso è in buone condizioni di conservazione e di manutenzione.

Le due unità immobiliari sono fra di loro collegate per il tramite di una scala a chiocciola interna.

#### **Quesito n. 4 – alla stima dei beni\* in base al valore di mercato,**

4.1. Criterio di stima

4.2 – Rilevazione dati elementari

I dati elementari sono riportati nella premessa della relazione peritale.

#### 4.3) Il più probabile valore dell'immobile

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato risulti il seguente:

-per i fabbricati di abitazione per quanto detto in precedenza intorno a 800/1000 €/mq di superficie lorda commerciale.

Pertanto, il valore degli immobili pignorati si può così determinare:

a) fabbricato al piano rialzato ad uso abitativo comprensivo della veranda

coperta:	93 mq x 900 €/mq =	€ 83.700,00
	<u>Il più probabile valore dell'immobile</u>	€ 83.700,00

Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:

-riduzione del 6% per assenza di garanzie per vizi

del fabbricato di abitazione

€ 83.700,00 x 3% =	€ 2.500,00
--------------------	------------

-riduzione per spese condominiali insolute -----

-spese per opere edilizie necessarie alla divisione

in due unità con soppressione della scala a chiocciola interna	€ 1.500,00
--	------------

-rilascio certificazione impianti -----

-spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione

urbanistica/edilizia/sismica e catastale, oltre alle sanzioni

amministrative	€ 2.016,00
----------------	------------

-stato d'uso e di manutenzione -----

-stato di possesso -----

-riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili

nel corso del procedimento esecutivo -----

-spese per operazioni di demolizione dei fabbricati

realizzati senza titolo abilitativo	€ -----
-------------------------------------	---------

Importo a correzione della stima	€ 6.016,00
----------------------------------	------------

Il più probabile dell'immobile	€ 83.700,00
--------------------------------	-------------

<u>Valore di mercato corretto dell'intero lotto arr.</u>	€ 77.700,00
--	-------------

#### Quesito n. 4 bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate

In riferimento all'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, la superficie commerciale dell'intero immobile è così determinata:

altezza	Superficie	Coefficiente	Superf. Commerc.
---------	------------	--------------	------------------

	H (m)	lorda (mq)	di ragguaglio	ragguagliata (mq)
- fabbricato di abitazione p.t.	2,80		1,00	86,26
- portico anteriore		9,29	0,30	2,79
-balcone		14,05	0,30	<u>4,21</u>
			Totale	93 arr.

b) fabbricato al piano seminterrato ad uso abitativo

con altezza interna di 2,50 m. e terrazzino : mq 100 x 700 €/mq € 70.000,00

Il più probabile valore dell'immobile € 70.000,00

Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:

-riduzione del 3% per assenza di garanzie per vizi

del fabbricato di abitazione

€ 70.000,00 x 3% = € 2.100,00

-riduzione per spese condominiali insolute -----

-spese per opere edilizie necessarie alla divisione

in due unità con soppressione della scala a chiocciola interna € 1.500,00

-rilascio certificazione impianti

-rilascio certificazione impianti € -----

-spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione

urbanistica/edilizia/sismica e catastale, oltre alle sanzioni

amministrative € 2.532,00

-stato d'uso e di manutenzione -----

-stato di possesso -----

-riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili

nel corso del procedimento esecutivo -----

-spese per operazioni di demolizione dei fabbricati

realizzati senza titolo abilitativo

Importo a correzione della stima € 6.132,00

Il più probabile valore dell'intero lotto € 70.000,00

Valore di mercato corretto dell'intero lotto arr. € 63.900,00

#### **Quesito n. 4 bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate**

In riferimento all'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, la superficie commerciale dell'intero immobile è così determinata:



	altezza H (m)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superf. Commerc. ragguagliata (mq)
- fabbricato di abitazione S1	2,50		1,00	95,62
- verande coperta		14,05	0,30	<u>4,21</u>
			Totale	100 arr.

**Quesito n. 5 alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato.**

La problematica non riguarda il bene in oggetto.

**Quesito n. 6 alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita,**

#### **PRIMO LOTTO**

**Comune di Ischitella (FG) c.da Isola di Varano - Viale Uria - Terza palazzina del fabbricato a schiera F. 1 p.lle 273 sub 4**

#### **Consistenza:**

Piena proprietà di fabbricato di abitazione al piano rialzato comprensivo di veranda e balcone, della superficie lorda commerciale di mq. 93 circa.

#### **Confini:**

P.lla 273 sub 3 in ditta ' ed altri, p.lla 273 sub 34 in ditta con aree comuni, salvo altri.

#### **Dati catastali:**

Nel Catasto Fabbricati:

F. 1 p.lla 273 sub4, ctg C/1, cl 3, viale Uria pt, consistenza mq. 68, sup. catastale 64 mq.

Rendita € 702,38

**Prezzo base: € 77.700,00**

#### **SECONDO LOTTO**

**Comune di Ischitella (FG) c.da Isola di Varano - Viale Uria - Terza palazzina del fabbricato a schiera F. 1 p.lle 273 sub 15**

#### **Consistenza:**

Piena proprietà di fabbricato di abitazione al piano seminterrato con veranda coperta, della superficie lorda commerciale di mq. 100 circa.

#### **Confini:**

P.lla 273 sub 14 in ditta ed altri, p.lla 273 sub 35 in ditta / con aree comuni, salvo altri.

**Dati catastali:**

Nel Catasto Fabbricati:

F. 1 p.lla 273 sub15, ctg C/6, cl 2, viale Uria S1, consistenza mq. 68, sup. catastale 89 mq. Rendita € 168,57

**Prezzo base: € 63.900,00**

**Quesito n. 7 alla individuazione dello stato di possesso dei beni,**

a) l'immobile è nella disponibilità di \_\_\_\_\_ usufruttuaria e \_\_\_\_\_, nuda proprietaria;

b) l'immobile è nella disponibilità di \_\_\_\_\_

**Quesito n. 8 all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri,**

A tutt'oggi non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni immobili pignorati che resteranno a carico dell'acquirente.

**Quesito n. 9 all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri,**

A seguire verranno riportati sui beni immobili pignorati le iscrizioni e trascrizioni di cui alla documentazione depositata in atti.

Immobili:

a) in ditta

- **Trascrizione contro** atto giudiziario del 4/09/2018 Tribunale di Foggia, rep. 5489/2018. Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili. Richiedente Avv. \_\_\_\_\_ Trascritto a Foggia in data 27/09/2018 Reg. Part. N. 6353 Reg. Gen. 7745.

a) in ditta

- **Trascrizione contro** atto giudiziario del 4/09/2018 Tribunale di Foggia, rep. 5489/2018. Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili. Richiedente Avv. \_\_\_\_\_ Trascritto a Foggia in data 27/09/2018 Reg. Part. N. 6353 Reg. Gen. 7745.

**Quesiti n. 10 alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni,**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Ischitella è risultato che:

Gli immobili fanno parte di un fabbricato costruito dalla Società \_\_\_\_\_ con Concessione edilizia n. 240/79 rilasciata dal Comune di Ischitella il 31/12/1981, volturata a favore della società venditrice giusta detremina del comune di Ischitella in

data 2/1/1982 prot. N. 5/82.

a) Immobile al piano rialzato F. 1 p.la 273 sub4

In data 30/4/1986 è stata presentata da richiesta di concessione in sanatoria L. 47/1985, per cambio di destinazione da attività commerciale a civile abitazione in difformità della Concessione edilizia 240/79. Il Comune in data 30/9/1988 ha rilasciato Concessione edilizia in sanatoria Prot. N. 4194 pratica n. 320/86.

Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato variazioni di distribuzione interna e costruzione senza titolo di un balcone nella parte retrostante dell'immobile.

b) Immobile al piano seminterrato F. 1 p.la 273 sub15

Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato:

- il cambio di destinazione d'uso da locale box auto ad abitazione;
- realizzazione di tramezzature interne con creazione di bagno, ripostiglio e angolo cottura, nonché di veranda antistante l'accesso all'abitazione.

**Quesiti n. 11 alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore**

Per il fabbricato di abitazione il tecnico abilitato predisporrà l'A.P.E.

a1) L'immobile fabbricato d'abitazione al piano rialzato risulta accatastato come attività commerciale.

a2) L'immobile al piano seminterrato risulta accatastato come locale autorimessa.

b) Gli accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo hanno evidenziato quanto segue:

b1) fabbricato di abitazione al piano rialzato

-la planimetria presentata in Catasto risulta difforme per variazioni di distribuzione interna e costruzione senza titolo di un balcone nella parte retrostante dell'immobile. di tramezzature interne, creazione di due aperture ad arco e di due vani porta sulla muratura portante interna, chiusura di due vani porta sulla muratura portante interna ed esterna.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione è necessario provvedere alla presentazione di nuove planimetrie al Catasto con la procedura DOCFA per la rappresentazione corretta dell'immobile, con un costo stimato di € 500,00.

b2) fabbricato di abitazione al piano seminterrato

-la planimetria presentata in Catasto risulta difforme per variazioni di distribuzione

interna con realizzazione di tramezzature interne con creazione di bagno, ripostiglio e angolo cottura, nonché di veranda antistante l'accesso all'abitazione.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione è necessario provvedere alla presentazione di nuove planimetrie al Catasto con la procedura DOCFA per la rappresentazione corretta dell'immobile, con un costo stimato di € 500,00.

c/d/e) Gli immobili fanno parte di un fabbricato costruito dalla Società [redacted] con Concessione edilizia n. 240/79 rilasciata dal Comune di Ischitella il 31/12/1981, volturata a favore della società venditrice giusta detremina del comune di Ischitella in data 2/1/1982 prot. N. 5/82.

a) Immobile al piano rialzato F. 1 p.lla 273 sub4

In data 30/4/1986 è stata presentata da [redacted] richiesta di concessione in sanatoria L. 47/1985, per cambio di destinazione da attività commerciale a civile abitazione in difformità della Concessione edilizia 240/79. Il Comune in data 30/9/1988 ha rilasciato Concessione edilizia in sanatoria Prot. N. 4194 pratica n. 320/86.

Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato variazioni di distribuzione interna e costruzione senza titolo di un balcone nella parte retrostante dell'immobile.

L'importo per la regolarizzazione è pari a € 1.516,00.

b) Immobile al piano seminterrato F. 1 p.lla 273 sub15

Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato:

- il cambio di destinazione d'uso da locale box auto ad abitazione;
- realizzazione di tramezzature interne con creazione di bagno, ripostiglio e angolo cottura, nonché di veranda antistante l'accesso all'abitazione.

L'importo per la regolarizzazione è pari a € 2.032,00.

f) La problematica non riguarda il caso in questione.

## **12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge**

La problematica non riguarda il caso in questione.

## **SPECCHIO RIEPILOGATIVO**

### **a) Tipologia dei beni**

a1) Piena proprietà di fabbricato di abitazione al piano rialzato comprensivo di veranda e balcone, della superficie lorda commerciale di mq. 93 circa.

a2) Piena proprietà di fabbricato di abitazione al piano seminterrato con veranda coperta, della superficie lorda commerciale di mq. 100 circa.



10/9/1984 al n. 4353, voltura in atti dal 16/3/1989 (n. 113/1984) (antecedente all'impianto meccanografico)

Con testamento olografo del 16/6/2014 per successione testamentaria di Voto Matteo, reg. a S. Severo in data 19/6/2015 vol. 713/9990/15, trascritta a Lucera il 23/7/2015 ai n.ri 5358/4299; rettifica presentata all'Uff. registro S. Severo in data 9/2/2016 n. 166/9990/2016, trascritta a Lucera in data 14/3/2016 ai n. 1915/1476, è pervenuta a

per 1/1

a prop. 1/1

e2) L'appartamento al piano seminterrato

Con atto di c/v del 4/6/1984 per Notaio De Maio Rep. 17178, reg. a Ischitella il 10/9/1984 al n. 4353, voltura in atti dal 16/3/1989 (n. 113/1984) (antecedente all'impianto meccanografico).j

Con testamento olografo del 16/6/2014 per successione testamentaria di reg. a S. Severo in data 19/6/2015 vol. 713/9990/15, trascritta a Lucera il 23/7/2015 ai n.ri 5358/4299; rettifica presentata all'Uff. registro S. Severo in data 9/2/2016 n. 166/9990/2016, trascritta a Lucera in data 14/3/2016 ai n. 1915/1476, è pervenuta a

prop. 1/1

#### **f) Eventuale stato di comproprietà**

I beni sono in proprietà degli esecutati.

#### **g) Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul medesimo**

a) in ditta

- **Trascrizione contro** atto giudiziario del 4/09/2018 Tribunale di Foggia, rep. 5489/2018. Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili. Richiedente Avv. \_\_\_\_\_ ascritto a Foggia in data 27/09/2018 Reg. Part. N. 6353 Reg. Gen. 7745.

a) in ditta Voto Milena

- **Trascrizione contro** atto giudiziario del 4/09/2018 Tribunale di Foggia, rep. 5489/2018. Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili. Richiedente Avv. \_\_\_\_\_ Trascritto a Foggia in data 27/09/2018 Reg. Part. N. 6353 Reg. Gen. 7745.

#### **h) Stato di occupazione**

h1) l'immobile al piano rialzato è nella disponibilità di \_\_\_\_\_ usufruttuaria e \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ da proprietaria;

h2) l'immobile al piano seminterrato è nella disponibilità di \_\_\_\_\_

### **i)Regolarità edilizio-urbanistiche**

a)Immobile al piano rialzato F. 1 p.la 273 sub4

In data 30/4/1986 è stata presentata da richiesta di concessione in sanatoria L. 47/1985, per cambio di destinazione da attività commerciale a civile abitazione in difformità della Concessione edilizia 240/79. Il Comune in data 30/9/1988 ha rilasciato Concessione edilizia in sanatoria Prot. N. 4194 pratica n. 320/86.

Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato variazioni di distribuzione interna e costruzione senza titolo di un balcone nella parte retrostante dell'immobile.

L'importo per la regolarizzazione è pari a € 1.516,00.

b) Immobile al piano seminterrato F. 1 p.la 273 sub15

Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato:

- il cambio di destinazione d'uso da locale box auto ad abitazione;
- realizzazione di tramezzature interne con creazione di bagno, ripostiglio e angolo cottura, nonché di veranda antistante l'accesso all'abitazione.

L'importo per la regolarizzazione è pari a € 2.032,00.

### **l)Conformità catastale**

l1)fabbricato di abitazione al piano rialzato

-la planimetria presentata in Catasto risulta difforme per variazioni di distribuzione interna e costruzione senza titolo di un balcone nella parte retrostante dell'immobile. di tramezzature interne, creazione di due aperture ad arco e di due vani porta sulla muratura portante interna, chiusura di due vani porta sulla muratura portante interna ed esterna.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione è necessario provvedere alla presentazione di nuove planimetrie al Catasto con la procedura DOCFA per la rappresentazione corretta dell'immobile, con un costo stimato di € 500,00.

l2)fabbricato di abitazione al piano seminterrato

-la planimetria presentata in Catasto risulta difforme per variazioni di distribuzione interna con realizzazione di tramezzature interne con creazione di bagno, ripostiglio e angolo cottura, nonché di veranda antistante l'accesso all'abitazione.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione è necessario provvedere alla presentazione di nuove planimetrie al Catasto con la procedura DOCFA per la rappresentazione corretta dell'immobile, con un costo stimato di € 500,00.

### **m)L'abitabilità e l'agibilità**

Non sono stati reperiti presso il Comune il certificato di abitabilità-agibilità.

**n) Valore a base d'asta**

Primo Lotto: € 77.700,00

Secondo Lotto: € 63.900,00

## **15) IMMOBILE URBANO NEL COMUNE DI ISCHITELLA – CORSO C. BATTISTI n. 158 P. 1°**

### **F. 48 p.lla 732 sub 3**

**Quesito n. 2 - all'identificazione dei beni,**

Appartamento al primo piano, facente parte di un compendio immobiliare a quattro piani fuori terra, ubicato in Ischitella al Corso Cesare Battisti n. 158. Esso ha una superficie lorda commerciale di mq 60 circa e si compone di soggiorno-cucina, due camere, piccolo ripostiglio e wc.

Nel Catasto Fabbricati è in ditta:

F. 48 p.lla 732 sub 3 Corso C. Battisti n. 158 p.1°, ctg A/4, cl. 2, vani 4, sup. catastale 59 mq, totale escluse aree scoperte 58 mq, rendita € 184,48  
Confina con Corso C. Battisti, via A. De Gasperi, proprietà di altri.

**Quesito n. 2 bis – alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento,**

L'Allegato "Sovrapposizione mappe catastali e foto satellitari", riporta il compendio immobiliare, comprendente i beni in accertamento, e le mappe catastali.

**Quesito n. 3 – alla analitica descrizione dei beni, mediante l'allegazione di planimetrie catastali**

Il fabbricato comprendente l'immobile in oggetto ha struttura portante in muratura e copertura a tetto.

L'appartamento, ubicato al primo piano, ha una superficie lorda commerciale di mq. 60 circa, altezza interna di m. 2,95 e si compone di soggiorno-cucina, due camere, piccolo ripostiglio e wc. Esso risulta intonacato e tinteggiato con pavimentazione in ceramica 30 x 30 cm identica in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno. Il bagno, anch'esso pavimentato con piastrelle in ceramica è rivestito fino a m. 2,00 ed è dotato di servizi



igienici completi. L'angolo cottura è rivestito con piastrelle. Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in legno-alluminio coibentati con persiane in alluminio anodizzato e porta d'ingresso blindata. L'impianto di riscaldamento con caldaia a gas e stufa alimentata a pellet. Condizionatore singolo in soggiorno. L'impianto elettrico è dotato di relais differenziale.

Il fabbricato nel complesso è in buone condizioni di conservazione e di manutenzione.

#### **Quesito n. 4 – alla stima dei beni\* in base al valore di mercato,**

##### 4.1. Criterio di stima

##### 4.2 – Rilevazione dati elementari

I dati elementari sono riportati nella premessa della relazione peritale.

##### 4.3) Il più probabile valore dell'immobile

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato risulti il seguente:

-per i fabbricati di abitazione per quanto detto in precedenza intorno a 500/750 €/mq di superficie lorda commerciale.

Pertanto, il valore degli immobili pignorati si può così determinare:

a) fabbricato al piano rialzato ad uso abitativo comprensivo della veranda

coperta: 60 mq x 750 €/mq = € 45.000,00

Il più probabile valore dell'immobile € 45.000,00

Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:

-riduzione del 3% per assenza di garanzie per vizi

del fabbricato di abitazione

€ 45.000,00 x 3% = € 1.350,00

-riduzione per spese condominiali insolute

-----

-rilascio certificazione impianti

€ 500,00

-spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione

urbanistica/edilizia/sismica e catastale, oltre alle sanzioni

amministrative

€ 2.016,00

-stato d'uso e di manutenzione

-----

-stato di possesso

-----

-riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili

nel corso del procedimento esecutivo

-----

-spese per operazioni di demolizione dei fabbricati

realizzati senza titolo abilitativo	€ -----
Importo a correzione della stima	€ 3.866,00
Il più probabile dell'immobile	€ 45.000,00
<u>Valore di mercato corretto dell'intero lotto arr.</u>	<u>€ 41.100,00</u>

**Quesito n. 4 bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate**

In riferimento all'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, la superficie commerciale dell'intero immobile è così determinata:

	altezza H (m)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superf. Commer. ragguagliata (mq)
- fabbricato di abitazione p.1.	2,95	59	1,00	59,00
-balcone		4,20	0,30	<u>1,26</u>
			Totale	60 arr.

**Quesito n. 5 alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato.**

La problematica non riguarda il bene in oggetto.

**Quesito n. 6 alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita,**

**UNICO LOTTO**

**Comune di Ischitella (FG) C.so C. Battisti n. 158 p. 1° F. 48 p.lla 732 sub 3**

**Consistenza:**

Piena proprietà di appartamento al primo piano, della superficie lorda commerciale di mq 60 circa costituito da soggiorno-cucina, due camere, piccolo ripostiglio e wc.

**Confini:**

Corso C. Battisti, via A. De Gasperi, proprietà di .. .. salvo altri.

**Dati catastali:**

Nel Catasto Fabbricati:

F. 48 p.lla 732 sub 3 Corso C. Battisti n. 158 p.1°, ctg A/4, cl. 2, vani 4, sup. catastale 59 mq, totale escluse aree scoperte 58 mq, rendita € 184,48

**Prezzo base: € 41.100,00**

**Quesito n. 7 alla individuazione dello stato di possesso dei beni,**

L'immobile è nella disponibilità di

**Quesito n. 8 all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri,**

A tutt'oggi non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni immobili pignorati che resteranno a carico dell'acquirente.

**Quesito n. 9 all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri,**

A seguire verranno riportati sui beni immobili pignorati le iscrizioni e trascrizioni di cui alla documentazione depositata in atti.

Immobili:

-**Trascrizione contro** atto giudiziario del 4/09/2018 Tribunale di Foggia, rep. 5489/2018. Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili. Richiedente Avv. Frascritto a Foggia in data 27/09/2018 Reg. Part. N. 6353 Reg. Gen. 7745.

**Quesiti n. 10 alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni,**

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Ischitella non hanno consentito di reperire la documentazione progettuale del piano primo, mentre si sono reperiti i progetti di sopraelevazione.

Il confronto dello stato dei luoghi con la planimetria di accatastamento ha evidenziato la realizzazione di una apertura nella muratura perimetrale della cameretta dell'appartamento con affaccio su via A. De Gasperi.

**Quesiti n. 11 alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore**

Per il fabbricato di abitazione il tecnico abilitato predisporrà l'A.P.E.

a) L'immobile risulta accatastato.

b) La planimetria presentata in Catasto risulta difforme per una apertura nella muratura perimetrale della cameretta dell'appartamento con affaccio su via A. De Gasperi.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione è necessario provvedere alla presentazione di nuove planimetrie al Catasto con la procedura DOCFA per la rappresentazione corretta dell'immobile, con un costo stimato di € 500,00.

c/d/e)

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Ischitella non hanno consentito di reperire la documentazione progettuale del piano primo, mentre si sono reperiti i progetti di sopraelevazione.

Il confronto dello stato dei luoghi con la planimetria di accatastamento ha evidenziato la realizzazione di una apertura nella muratura perimetrale della cameretta dell'appartamento con affaccio su via A. De Gasperi.

L'importo per la regolarizzazione è pari a € 1.516,00.

f) La problematica non riguarda il caso in questione.

**12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge**

La problematica non riguarda il caso in questione.

## **SPECCHIO RIEPILOGATIVO**

### **a) Tipologia dei beni**

Piena proprietà di appartamento al primo piano, della superficie lorda commerciale di mq 60 circa costituito da soggiorno-cucina, due camere, piccolo ripostiglio e wc.

### **b) Descrizione sommaria**

L'appartamento, ubicato al primo piano, ha una superficie lorda commerciale di mq. 60 circa, altezza interna di m. 2,95 e si compone di soggiorno-cucina, due camere, piccolo ripostiglio e wc. Esso risulta intonacato e tinteggiato con pavimentazione in ceramica 30 x 30 cm identica in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno. Il bagno, anch'esso pavimentato con piastrelle in ceramica è rivestito fino a m. 2,00 ed è dotato di servizi igienici completi. L'angolo cottura è rivestito con piastrelle. Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in legno-alluminio coibentati con persiane in alluminio anodizzato e porta d'ingresso blindata.

### **c) Comune di ubicazione, ecc.**

Il comune di ubicazione è Ischitella, corso C. Battisti n. 158

### **d) Confini e dati catastali**

#### **Confini:**

Corso C. Battisti, via A. De Gasperi, proprietà di Cataneo Giuseppe, salvo altri.

#### **Dati catastali:**

Nel Catasto Fabbricati:

F. 48 p.IIa 732 sub 3 Corso C. Battisti n. 158 p.1°, ctg A/4, cl. 2, vani 4, sup. catastale 59 mq, totale escluse aree scoperte 58 mq, rendita € 184,48

### **e) Proprietà e titolo di provenienza**

**n) Valore a base d'asta**

Lotto Unico: € 41.100,00

**16) IMMOBILE URBANO NEL COMUNE DI  
ISCHITELLA – CORSO C. BATTISTI, 158 P. 2° e 3°**

F. 48 p.lla 732 sub 9

**Quesito n. 2 - all'identificazione dei beni,**

Appartamento al piano secondo e terzo, facente parte di un compendio immobiliare a quattro piani fuori terra, ubicato in Ischitella al Corso Cesare Battisti n. 158. Esso ha una superficie lorda commerciale di mq 131 circa e si compone al piano secondo di ampio locale a cucina-soggiorno, camera, bagno e ripostiglio; al piano terzo di cucina-soggiorno, camera, bagno e ripostiglio.

Nel Catasto Fabbricati è in ditta:

. 1/1 in regime di separazione dei beni.

F. 48 p.lla 732 sub 9 Corso C. Battisti n. 136 p.2 e 3°, ctg A/3, cl. 3, vani 6,5, sup. catastale totale 134 mq, totale escluse aree scoperte 131 mq, rendita € 386,05

Confina con Corso C. Battisti, via A. De Gasperi, proprietà di \_\_\_\_\_ salvo altri.

**Quesito n. 2 bis – alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento,**

L'Allegato "Sovrapposizione mappe catastali e foto satellitari", riporta il compendio immobiliare, comprendente i beni in accertamento, e le mappe catastali.

**Quesito n. 3 – alla analitica descrizione dei beni, mediante l'allegazione di planimetrie catastali**

Il fabbricato comprendente l'immobile in oggetto ha struttura portante in muratura e copertura a tetto.

L'appartamento, ubicato al secondo piano, ha una superficie lorda commerciale di mq. 70 circa, altezza interna di m. 2,90 e si compone di ampio locale a cucina-soggiorno, camera, bagno e ripostiglio. L'altro, al piano terzo, ha una superficie lorda commerciale di mq. 61 e si compone di cucina-soggiorno, camera, bagno e ripostiglio. L'altezza interna variabile da m. 1,90 a m. 3,20.

Gli appartamenti, tra di loro collegati per il tramite di una scala interna, risultano intonacati e tinteggiati in parte a spatola, con pavimentazione in ceramica. I bagni

risultano rivestiti con piastrelle in ceramica e dotati di servizi igienici completi ad eccezione della doccia mancante al piano secondo. Le pareti delle cucine risultano rivestite con piastrelle. Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in legno-alluminio con tapparelle in plastica e/o persiane in alluminio e porta d'ingresso blindata. L'impianto di riscaldamento con caldaia a gas. L'impianto elettrico è dotato di relais differenziale.

Il fabbricato nel complesso è in buone condizioni di conservazione e di manutenzione.

#### **Quesito n. 4 – alla stima dei beni\* in base al valore di mercato,**

##### 4.1. Criterio di stima

##### 4.2 – Rilevazione dati elementari

I dati elementari sono riportati nella premessa della relazione peritale.

##### 4.3)Il più probabile valore dell'immobile

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato risulti il seguente:

-per i fabbricati di abitazione per quanto detto in precedenza intorno a 500/750 €/mq di superficie lorda commerciale.

Pertanto, il valore dell'immobile pignorato si può così determinare:

a)fabbricato d'abitazione:

-al piano secondo

70 mq x 750 €/mq = € 52.500,00

-piano terzo

61 mq x 650 €/mq = € 39.650,00

Il più probabile valore dell'immobile € 92.150,00

Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:

-riduzione del 3% per assenza di garanzie per vizi

del fabbricato di abitazione

€ 92.150,00 x 3% = € 2.765,00

-riduzione per spese condominiali insolute

-----

-rilascio certificazione impianti

€ 500,00

-spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione

urbanistica/edilizia/sismica e catastale, oltre alle sanzioni

amministrative

€ 2,016,00

-stato d'uso e di manutenzione	-----
-stato di possesso	-----
-riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	-----
-spese per operazioni di demolizione dei fabbricati realizzati senza titolo abilitativo	€ -----
Importo a correzione della stima	€ 5.281,00
Il più probabile dell'immobile	€ 92.150,00
<u>Valore di mercato corretto dell'intero lotto arr.</u>	<u>€ 86.850,00</u>

**Quesito n. 4 bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate**

In riferimento all'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, la superficie commerciale dell'intero immobile è così determinata:

	altezza H (m)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superf. Commerc. ragguagliata (mq)
- fabbricato di abitazione				
Piano 2°	2,90	69	1,00	69,00
balcone		3,04	0,30	<u>0,90</u>
			Totale arr.	70
Piano 3°	1,90/3,20	59	1,00	59,00
Terrazzo		7,08	0,30	<u>2,12</u>
			Totale arr.	61,00
			<b>Totale gener.</b>	<b>131,00</b>

**Quesito n. 5 alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato.**

La problematica non riguarda il bene in oggetto.

**Quesito n. 6 alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita,**

**UNICO LOTTO**

**Comune di Ischitella (FG) C.so C. Battisti n. 158 p.2° e 3° F. 48 p.lla 732 sub 9**

**Consistenza:**

Piena proprietà di appartamento ai piani secondo e terzo, della superficie lorda commerciale di mq 131 circa e si compone al piano secondo di ampio locale a cucina-soggiorno, camera, bagno e ripostiglio; al piano terzo di cucina-soggiorno, camera,

bagno e ripostiglio.

**Confini:**

Corso C. Battisti, via A. De Gasperi, proprietà di \_\_\_\_\_ salvo altri.

**Dati catastali:**

Nel Catasto Fabbricati:

F. 48 p.lla 732 sub 9 Corso C. Battisti n. 136 p.2 e 3°, ctg A/3, cl. 3, vani 6,5, sup. catastale totale 134 mq, totale escluse aree scoperte 131 mq, rendita € 386,05

**Prezzo base: € 86.850,00**

**Quesito n. 7 alla individuazione dello stato di possesso dei beni,**

L'immobile è nella disponibilità di \_\_\_\_\_ e dei figli con sentenza del Tribunale, per quanto riferito.

**Quesito n. 8 all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri,**

A tutt'oggi non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni immobili pignorati che resteranno a carico dell'acquirente.

**Quesito n. 9 all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri,**

A seguire verranno riportati sui beni immobili pignorati le iscrizioni e trascrizioni di cui alla documentazione depositata in atti.

Immobili:

-**Trascrizione contro** atto giudiziario del 4/09/2018 Tribunale di Foggia, rep. 5489/2018. Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili. Richiedente Avv. \_\_\_\_\_ trascritto a Foggia in data 27/09/2018 Reg. Part. N. 6353 Reg. Gen. 7745.

**Quesiti n. 10 alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni,**

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Ischitella hanno consentito di reperire la seguente documentazione progettuale:

-C.E. prot. 1772 del 31/1/1980 pratica n. 56/78 per lavori dicostruzione di un piano secondo in sopraelevazione ;

-C.E. prot. 8612 del 19/12/96 pratica n. 142/96 lavori di costruzione di una copertura a tetto;

-C.E. prot. 121 del 16/1/1997 pratica n. 1/97 lavori di costruzione di una copertura a tetto variante della C.E. 142/96.

Il confronto dello stato dei luoghi con la planimetria di accatastamento ha evidenziato la realizzazione di variazioni interne e di prospetto.



camera, bagno e ripostiglio. L'altro, al piano terzo, ha una superficie lorda commerciale di mq. 61 e si compone di cucina-soggiorno, camera, bagno e ripostiglio. L'altezza interna variabile da m. 1,90 a m. 3,20.

Gli appartamenti, tra di loro collegati per il tramite di una scala interna, risultano intonacati e tinteggiati in parte a spatola, con pavimentazione in ceramica. I bagni risultano rivestiti con piastrelle in ceramica e dotati di servizi igienici completi ad eccezione della doccia mancante al piano secondo. Le pareti delle cucine risultano rivestite con piastrelle. Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in legno-alluminio con tapparelle in plastica e/o persiane in alluminio e porta d'ingresso blindata.

**c) Comune di ubicazione, ecc.**

Il comune di ubicazione è Ischitella, corso C. Battisti n. 158

**d) Confini e dati catastali**

**Confini:**

Corso C. Battisti, via A. De Gasperi, proprietà di Cataneo Giuseppe, salvo altri.

**Dati catastali:**

Nel Catasto Fabbricati:

F. 48 p.lla 732 sub 9 Corso C. Battisti n. 136 p. 2 e 3°, ctg A/3, cl. 3, vani 6,5, sup. catastale totale 134 mq, totale escluse aree scoperte 131 mq, rendita € 386,05

**e) Proprietà e titolo di provenienza**

Alla data del 12/6/2017 per accordo di mediazione che accerta l'usucapione, rogante Notaio Gentile, rep. 45825 è in ditta

**f) Eventuale stato di comproprietà**

I beni sono in proprietà di

**g) Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul medesimo**

-**Trascrizione contro** atto giudiziario del 4/09/2018 Tribunale di Foggia, rep. 5489/2018. Atto esecutivo cautelare verbale di pignoramento immobili. Richiedente Avv. \_\_\_\_\_ io Trascritto a Foggia in data 27/09/2018 Reg. Part. N. 6353 Reg. Gen. 7745.

**h) Stato di occupazione**

L'immobile è nella disponibilità di \_\_\_\_\_ con sentenza del Tribunale, per quanto riferito.

**i) Regolarità edilizio-urbanistiche**

**Quesiti n. 11 alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore**

Per il fabbricato di abitazione il tecnico abilitato predisporrà l'A.P.E.

a) L'immobile risulta accatastato.

b) La planimetria presentata in Catasto risulta difforme per variazioni interne e di prospetto.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione è necessario provvedere alla presentazione di nuova planimetria al Catasto con la procedura DOCFA per la rappresentazione corretta dell'immobile, con un costo stimato di € 500,00.

c/d/e)

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Ischitella hanno consentito di reperire la seguente documentazione progettuale:

-C.E. prot. 1772 del 31/1/1980 pratica n. 56/78 per lavori di costruzione di un piano secondo in sopraelevazione ;

-C.E. prot. 8612 del 19/12/96 pratica n. 142/96 lavori di costruzione di una copertura a tetto;

-C.E. prot. 121 del 16/1/1997 pratica n. 1/97 lavori di costruzione di una copertura a tetto variante della C.E. 142/96.

L'importo per la regolarizzazione è pari a € 1.516,00.

f) La problematica non riguarda il caso in questione.

**12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge**

La problematica non riguarda il caso in questione.

## **SPECCHIO RIEPILOGATIVO**

### **a) Tipologia dei beni**

Piena proprietà di appartamento ai piani secondo e terzo, della superficie lorda commerciale di mq 131 circa e si compone al piano secondo di ampio locale a cucina-soggiorno, camera, bagno e ripostiglio; al piano terzo di cucina-soggiorno, camera, bagno e ripostiglio.

### **b) Descrizione sommaria**

L'appartamento, ubicato al secondo piano, ha una superficie lorda commerciale di mq. 70 circa, altezza interna di m. 2,90 e si compone di ampio locale a cucina-soggiorno,

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Ischitella hanno consentito di reperire la seguente documentazione progettuale:

-C.E. prot. 1772 del 31/1/1980 pratica n. 56/78 per lavori di costruzione di un piano secondo in sopraelevazione ;

-C.E. prot. 8612 del 19/12/96 pratica n. 142/96 lavori di costruzione di una copertura a tetto;

-C.E. prot. 121 del 16/1/1997 pratica n. 1/97 lavori di costruzione di una copertura a tetto variante della C.E. 142/96.

L'importo per la regolarizzazione è pari a € 1.516,00.

#### **D) Conformità catastale**

b) La planimetria presentata in Catasto risulta difforme per variazioni interne e di prospetto.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione è necessario provvedere alla presentazione di nuova planimetria al Catasto con la procedura DOGFA per la rappresentazione corretta dell'immobile, con un costo stimato di € 500,00.

#### **m) L'abitabilità e l'agibilità**

Non sono stati reperiti presso il Comune il certificato di abitabilità-agibilità.

#### **n) Valore a base d'asta**

Lotto Unico: € 86.850,00

## **17) IMMOBILE URBANO NEL COMUNE DI ISCHITELLA – Via Valloncello, 82 P. 2°**

**F. 14 p.lla 944 sub 8**

#### **Quesito n. 2 - all'identificazione dei beni,**

Appartamento al piano secondo, facente parte di un compendio immobiliare a quattro piani fuori terra, ubicato in Ischitella alla Via Valloncello n. 82. Esso ha una superficie lorda commerciale di mq 136 circa e si compone di ampio locale a cucina-soggiorno, tre camere bagno e due ripostigli, oltre balconi.

Nel Catasto Fabbricati è in ditta:

prop. 1/2 e n. a Ischitella

l'11/06/1951 prop. per 1/2

F. 148 p.lla 944 sub 8 Via Valloncello, p. 2, int. 4, ctg A/3, cl. 3, vani 5, sup. catastale totale 136 mq, totale escluse aree scoperte 130 mq, rendita € 296,96. Riserva n. 6 stato

Dott. Agr. Francesco Nardelli  
Via Rosati, 20 71121 Foggia  
Tel/Fax 0881770240  
E-mail: narfranco@tiscali.it  
PEC: dott.fnardelli@pec.epap.it

Foggia, 27 giugno 2022

L'esperto d'ufficio  
dott. agr. Francesco P. Nardelli

#### ALLEGATI

- n. 15 verbali di sopralluogo;
- fotografie;
- copia certificati catastali del fascicolo integrati;
- certificato di destinazione urbanistica;
- estratti atti di matrimonio;
- schema rapporti di parentela tra le parti;
- banca dati OMI;
- sovrapposizione, planimetrie catastali, planimetrie catastali quotate, documentazione urbanistica di ogni singolo lotto;

Foggia, 27 giugno 2022

L'esperto d'ufficio  
dott. agr. Francesco P. Nardelli