

# TRIBUNALE DI FOGGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Sig. Giudice

**Dott.ssa Stefania RIGNANESE**

**n° 39/2014 R.G.**

**Procedente:** Consorzio di Difesa delle Produzioni Intensive della

Provincia di Foggia

Avv. Fabrizio Fesce

**Esecutato:** Sig. ██████████

Avv. Giovanni Tucci

## INCARICO

Il Sig. Giudice Dott.ssa Stefania Rignanese, con provvedimento del giorno 29 settembre 2016, nominava lo scrivente dott. ing. Bartolomeo Cataneo EdG nella procedura di cui trattasi, e nell'udienza del 28 Marzo 2017, dopo averlo sottoposto al giuramento di rito gli poneva i quesiti di seguito riportati.

"Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed 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

**dott. ing.**  
**BARTOLOMEO CATANEO**  
Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 - 3384723559  
email: bartolomeo.cataneo@gmail.it  
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu  
71121 FOGGIA



iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice della esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.

**1bis)** alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto (in mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale), e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato, nel corso del tempo;

**1ter)** alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizioni, 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 (in tal caso l'Esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.);

- 2 -



dott. ing.

**BARTOLOMEO CATANEO**

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559  
email: bartolomeo.cataneo@email.it  
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu  
71121 FOGGIA



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

**1quinqies)** 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;

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

**3)** alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile



dott. ing.

**BARTOLOMEO CATANEO**

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559  
email: bartolomeo.cataneo@email.it  
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu  
71121 FOGGIA



interna, le finiture e le caratteristiche interne ed esterne, 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 adeguamento;

4) alla stima dei beni (l'Esperto dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa ((quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio)) ed anche formando - al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione di beni - la suddivisione del compendio staggiato in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione), in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del



dott. ing.

**BARTOLOMEO CATANEO**

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559  
email: bartolomeo.catanEO@gmail.it  
pec: bartolomeo.catanEO@ingpec.eu  
71121 FOGGIA



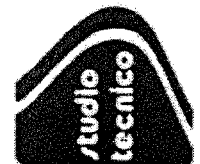
bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

**4bis)** alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato n°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



dott. ing.

**BARTOLOMEO CATANEO**

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559  
email: bartolomeo.cataneo@email.it  
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu  
71121 FOGGIA



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 (indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ((es. spese condominiali ordinarie)); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem), 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,



dott. ing.

**BARTOLOMEO CATANEO**

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559  
email: bartolomeo.cataneo@email.it  
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu  
71121 FOGGIA



anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

**10)** alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistico 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 staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

In pericolare 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 quantificare i costi occorrenti;

**b)** verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difficoltà 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;



dott. ing.

**BARTOLOMEO CATANEO**

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559  
email: bartolomeo.cataneo@email.it  
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu  
71121 FOGGIA



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

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

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

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative; per gli immobili 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,



dott. ing.

**BARTOLOMEO CATANEO**

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559  
 email: bartolomeo.cataneo@email.it  
 pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu  
 71121 FOGGIA





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 da essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n°199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia predisposta 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 dei vani ed accessori, numero civico, piano e numero interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene ; l'eventuale



dott. ing.

**BARTOLOMEO CATANEO**

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559  
email: bartolomeo.cataneo@email.it  
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu  
71121 FOGGIA



stato di proprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti;  
lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità  
catastale; l'abitabilità e l'agibilità, il valore del bene da porre a base  
d'asta, precisandone diritto e quota.

Assegna all'esperto il termine sino al **30 maggio 2017** per il deposito  
telematico dell'elaborato peritale, rappresentandosi che non saranno  
concesse proroghe, se non per motivate ed eccezionali ragioni, da  
esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza  
dell'indicato termine e di cui si dovrà dare atto nella relativa nota  
spese da inviare al G.E.

L'Esperto non potrà sospendere per alcun motivo (tantomeno su  
richiesta delle parti) le operazioni di stima se non a seguito di apposito  
provvedimento del G.E. ai sensi dell'art. 642 bis c.p.c. o negli altri casi  
specificatamente indicati nel presente verbale e dovrà fornire con  
sollecitudine, per il caso di imprecisioni o carenze dell'elaborato, gli  
opportuni chiarimenti o integrazioni (in forma scritta) al custode  
giudiziario od al professionista delegato, dietro semplice richiesta degli  
ausiliari, rappresentandosi che in tal caso non sarà riconosciuto il  
diritto ad un ulteriore compenso.

L'esperto avrà cura di espletare almeno tre tentativi di accesso  
all'immobile staggiato, all'esito dei quali e per il caso di mancata  
collaborazione dell'esecutato, dovrà relazionare al Magistrato per le  
determinazioni di competenza in ordine al prosieguo delle operazioni  
peritali.

Autorizza l'Esperto:

- 10 -



dott. ing.

**BARTOLOMEO CATANEO**

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 - 3384723559  
email: bartolomeo.catanep@emali.it  
pec: bartolomeo.catanep@ingpec.eu  
71121 FOGGIA



- ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione;
- ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico,
- a fare uso del mezzo proprio

Terminata la relazione, l'esperto dovrà inviare copia ai creditori procedenti e intervenuti, e al debitore, anche se non costituito, almeno quaratacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi (all'Esperto non sono opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice).

Qualora le parti abbiano provveduto a inviare note all'Esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art.569 c.p.c. l'Esperto dovrà intervenire alla detta udienza, per rendere chiarimenti,

Il Sig. Giudice rinviava la procedura al giorno **19 ottobre 2017**.

**BENI CADUTI IN ESECUZIONE =====**

Con atto giudiziario del tribunale di Foggia del 20 gennaio 2014 n°520 venivano pignorati con richiesta dello Consorzio di Difesa delle Produzioni Intensive, n°3 del 17.04.2014 ai n.ri 3436/2846 i seguenti

**dott. ing.**  
**BARTOLOMEO CATANEO**  
 Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881890604 3384723559  
 email: bartolomeo.cataneo@email.it  
 pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu  
 71121 FOGGIA



beni appartenenti al Sig. Esecutato [REDACTED] tutti al catasto di Lucera, per la intera quota:

**a) Terreno**

Foglio	Particella	Natura	Consistenza
80	142	terreno	are 11 c. are 24 (mq =1124)

**b) Fabbricati**

Fogl.	Part.	Sub.	Natura
80	368	1	C/2 Magazzini e Locali di Deposito
80	368	2	C/2 Magazzini e Locali di Deposito

ambidue in Piano Terra in contrada Mezzanella

Per i beni caduti in esecuzione vi è istanza di vendita in atti.

**INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI =====**

Dopo aver studiato il fascicolo della procedura esecutiva, veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali, per il giorno 7 aprile 2017, in in agro di Lucera e presso gli immobili caduti in esecuzione, attestati sulla Strada Statale n°17; via per Campobasso.

All'appuntamento risultavano presenti il Sig. [REDACTED] con il suo Avvocato Giovanni Tucci, che mi consentivano di prendere visione degli immobili, di effettuare fotografie e rilevare misure. Del sopralluogo si redigeva verbale, che sottoscritto dai presenti, è qui in copia, in allegato a pag. n°1.

**SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI CADUTI IN ESECUZIONE ==**

Gli immobili caduti in esecuzione, in agro di Lucera in località "Contrada Mezzanelle", sono attestati sulla Strada Statale n°17 che da Foggia porta a Campobasso, sulla sinistra, per l'osservatore che



dott. ing.

**BARTOLOMEO CATANEO**

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559  
email: bartolomeo.cataneo@email.it  
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu  
71121 FOGGIA



procede con questa dirittura di marcia. L'appezzamento di terreno di circa mq 1.124. di forma rettangolare, regolare o quasi, si presenta con uno dei suoi lati corti, confinante con la strada statale, con fronte protetto da leggera recinzione metallica e cancello di ingresso (foto n°1; 2; 3). L'osservatore che accede dalla statale trova un piazzale in terra battuta, sufficientemente consolidato, e sul fondo di questo, una tettoia ed una costruzione a piano terra (foto n°4; 5; 17). La disposizione della tettoia e della costruzione, è riportata graficamente, come rilevate in sede di sopralluogo, in allegato a pag.23. L'osservatore accedendo dalla strada statale al piazzale, tanto sulla destra, quanto sulla sinistra non lo vede delimitato da alcuna recinzione. Le costruzioni sono invece ben definite sul confine, perché delimitate da muro di cinta (foto n. 6; 8; 19). La tettoia è con struttura metallica in acciaio, pilastri con profilati ad "H" (foto n°13; 14), copertura a doppia falda (foto n°8; 9), con capriate ed arcarecci sempre in acciaio, su cui poggiano lamiere ondulate (foto n°10; 11). Nel complesso struttura alquanto esile, con altezza: nella zona di compluvio di circa m=4.30 ed al colmo di circa m=5,60. Il fabbricato, a piano terra, ha locali adibiti a deposito con una zona dove è ricavato un ufficio (foto n°16; 17; 7; 10; 12; 19; 28; 29) . Questo vano ufficio presenta grosse aperture (foto n°22; 24; 25) che prospettano sul piazzale, ed hanno proprio lo scopo di controllare la movimentazione dei mezzi che su questo si svolge. L'Esecutato era in attività lavorativa, con impiego di autotreni. Nel fabbricato vi è anche un box bagno, dotato di tazza e due lavabi (foto n°30; 31; 32; 33). E'



dott. ing.

**BARTOLOMEO CATANEO**

Via Vittime Civili, 68 + Tel. 088180604 3384723559  
email: bartolomeo.cataneo@email.it  
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu  
71121 FOGGIA



bene subito far presente che il fondo non ha un suo pozzo per alimentare di acqua il servizio igienico, ne un suo pozzo nero. La copertura è a falda unica, con stillicidio verso il piazzale; con altezza interna di circa m=3,15 sulla parete verso il piazzale e di circa m=3,40 sulla parete di confine. La parte di questa costruzione a piano terra, per la zona in angolo con la tettoia, ha copertura orizzontale (foto n°7; 9; 10). La costruzione a piano terra, che si protende sul piazzale, presenta una finestra corrente tra la copertura e la parete perimetrale (foto n°12; 28; 29). Le costruzioni sono molto modeste, sia dal punto di vista della consistenza, sia dal punto di vista dei materiali da costruzione utilizzati. Sono opere finalizzate ad attività lavorativa, per depositi di attrezzi e per un minimo di protezione dagli agenti atmosferici, ma di scarsissimo valore economico. L'eventuale acquirente ed assegnatario del lotto, farà bene a demolirli e ricostruirli in maniera rispondente alle moderne esigenze tecniche, utilizzandole solo per la volumetria concretizzata e presente sul posto.

Il fondo è collocato in zona agricola, fuori dal centro abitato di Lucera, ma su un asse viario di rilievo, con una comoda accessibilità per i mezzi, soprattutto per quelli con direzione verso Foggia. Gli stralci di mappa riportati in allegato da pag. 2 a pag.7 consentono di individuare la posizione del sito aziendale.

**STATO DI POSSESSO DEI BENI =====**

Il Fondo aziendale è nella disponibilità dell'Esecutato Sig. [REDACTED] [REDACTED] come confermato in presenza del suo Legale, in sede di sopralluogo.



dott. ing.

**BARTOLOMEO CATANEO**

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559  
email: bartolomeo.cataneo@email.it  
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu  
71121 FOGGIA



## PROVENIENZA DEI BENI CADUTI IN ESECUZIONE

Il fondo, è pervenuto al Sig. [REDACTED]  
[REDACTED] con atto pubblico di donazione, rogato dal Sig.  
Notaio Talani Giovanni, del 5 ottobre 1981, repertorio 114734  
registrato a Lucera il 5 ottobre 1981 al n°1201, dal padre [REDACTED]  
[REDACTED]

## REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA =====

Su fondo insistono una tettoia ed una costruzione a piano terra. La  
tettoia ha ricevuto una concessione in sanatoria dal Comune di Lucera  
in data 25 marzo 1995, la cui copia come estratta dall'Ufficio Tecnico è  
in allegato a pag. 12. In allegato, da pag.13 a pag.16 sono riportati  
stralci del progetto presentato, in Comune, per la sanatoria della  
tettoia dove si vede che questa è molto più grande di quella che  
insiste sul fondo dell'Esecutato. Infatti la tettoia, come assentita con  
concessione in sanatoria insiste anche su fondo attiguo a quello di cui  
trattasi.

Per i fabbricati è stata presentata al Comune di Lucera domanda di  
sanatoria, e sono state pagate anche quote degli oneri di oblazione,  
ma la pratica non è stata completata e le Autorità Comunali non hanno  
avuto modo sino ad ora di emettere alcuna concessione in sanatoria.  
In allegato, a pag.17 è riportata in copia la domanda di sanatoria ed a  
pag.19 si vede l'oblazione versata per ben lire 7.000.000,00. A pagina  
20 si vedono anche le foto della costruzione a piano terra, allegate alla  
domanda di condono, dove i locali erano un po' diversi da quelli rilevati  
dallo scrivente EdG in sede di sopralluogo. Documentazione questa in



dott. ing.

**BARTOLOMEO CATANEO**

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 - 3384723559  
email: bartolomeo.catanEO@email.it  
pec: bartolomeo.catanEO@ingpec.eu  
71121 FOGGIA



atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Lucera ed acquisita dall'EdG.

Il terreno, su cui peraltro insistono le costruzioni, è secondo il piano regolatore del Comune di Lucera, posto in verde agricolo, con indice di fabbricabilità fondiaria di 0.03 mc/mq. ma per interventi su lotti di terreno di almeno mq 10.000, ovvero un ettaro. Di conseguenza, tutt'al più, regolarizzando la domanda di condono presentata nel marzo del 1995, si può riuscire a conservare la volumetria già realizzata. Il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Lucera allo scrivente EdG, è in copia nell'allegato a pag. 21.

Dal punto di vista urbanistico la tettoia si può ritenere regolare, mentre per la costruzione a piano terra si deve completare l'iter della domanda di condono sino ad ottenere la concessione in sanatoria.

Il lotto di terreno, ha una consistenza di poco superiore ai 1.000 metri quadrati, ed il certificato di destinazione urbanistica, lo colloca in verde agricolo, sul quale è possibile edificare con un indice di 0,03 mc/mq, ma su aree di almeno un ettaro, che non è il caso di cui trattasi. Il possibile acquirente del lotto, ove di suo interesse. deve curare e cercare di completare l'iter amministrativo, con oneri a suo carico, della domanda di condono già presentata per la costruzione in piano terra, in modo da cristallizzare la cubatura attualmente su questo insistente.

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI =====

Sulla base della documentazione in atti alla procedura esecutiva, sui beni in esecuzione, gravano le formalità di seguito riportate.

1) **Ipoteca legale**, per atto amministrativo n°5620/43 del 21 settembre



dott. ing.

**BARTOLOMEO CATANEO**

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 088180604 3384723559  
email: bartolomeo.cataneo@email.it  
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu  
71121 FOGGIA





2010 iscritto presso L'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare-Sezione staccata di Lucera con domanda n°36 del 24 settembre 2010 ai nn. RG.7969; Rp:1975 a favore di Equitalia ETR spa con sede in Cosenza C.F.12158250154 per € 198.078,16.

**2) Pignoramento immobiliare**, con atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 20 gennaio 2014 n°520; iscritto presso L'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare-Sezione staccata di Lucera con domanda n°3 del 17 aprile 2014 a favore di Consorzio di Difesa delle Produzioni Intensive C.F.80002140715, in Foggia alla via Piazza Padre Pio.

**INDIVIDUAZIONE DEGLI INDICI DI MERCATO =====**

Si fa riferimento per individuare il più probabile valore di mercato, all'attualità, degli immobili agli indici di mercato proposti dall'Agenzia delle Entrate, con il suo Osservatorio Immobiliare, nonché a quelli proposti dal Borsino Immobiliare e dall'organizzazione Immobiliare.it, riportati ove fosse necessaria una loro consultazione in allegato alle pag.ne 24 e 25.

**Agenzia delle Entrate dati OMI (2° semestre 2016)**

	min	med	max	
Box	600	700	800	€/mq

**Borsino (gennaio 2017)**

Box	545	608	671	€/mq
-----	-----	-----	-----	------

**Immobiliare (dicembre 2016)**

	min	med	max
--	-----	-----	-----

**dott. ing. BARTOLOMEO CATANEO**  
 Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559  
 email: bartolomeo.catanep@e-mail.it  
 pec: bartolomeo.catanep@ingpec.eu  
 71121 FOGGIA



Rustico/Casale 697 €/mq

Sulla base dei comparabili indici di mercato di cui sopra, si assume il seguente indice di mercato, a meno degli aggiustamenti per vetusta, posizione, vista ed altro dell'immobile, di cui si terrà conto nella individuazione del prezzo da porre a base d'asta.

Attendibile indice di mercato per box €/mq 700,00

**INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA =====**

**ALTRI DATI =====**

Di seguito per il lotto unico, terreno con insistenti; tettoia e locali a piano terra, s'indicheranno: l'ubicazione, i dati catastali, i confini, la consistenza ed il valore ovvero il suo prezzo a base d'asta.

**Lotto unico: Terreno in agro di Lucera Fg.80 part.142**

**Ubicazione. =====**

Il lotto di terreno su cui insistono una tettoia in acciaio ed un fabbricato a piano terra, è in agro di Lucera, in località "Contrada Mezzanelle", attestato sulla Strada Statale n°17 che da Foggia porta verso Campobasso.

**Certificazione Energetica. =====**

I locali non hanno alcun impianto di riscaldamento invernale, e alcun impianto di raffrescamento estivo, per cui non si è emesso l'attestato di Prestazione Energetica, che resta a carico, anche come onere economico, dell'acquirente ed assegnatario del lotto di cui si terrà conto nella individuazione del prezzo del lotto da porre a base d'asta.

**Dati Catastali. =====**

I dati catastali che individuano il bene sono quelli di seguito indicati,

**dott. ing.**  
**BARTOLOMEO CATANEO**  
Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559  
email: bartolomeo.cataneo@gmail.it  
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu  
71121 FOGGIA



intestati per l'intero all'Esecutato,

**A)Terreno**

Con variazione d'Ufficio del 25.11.2011 protocollo n.FG 0331310 in atti dal 25.11.2011 (n.7220.1/2011), il terreno veniva così allibrato:

Fog.	Part.	Qualità	Superficie	Reddito (€)
			ha are ca	domin. agrar.
80	142	fu d'accertare	11 24	

Annotazioni particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78.2010.

In precedenza con frazionamento n.5781 in atti dal 18.12.1985 risulta così allibrato:

Fog.	Part.	Qualità	CI	Superficie	Reddito (€)
				ha are ca	domin. agrar.
80	142	seminativo	1°	11 24	6,39 3,77

Particella questa proveniente dal frazionamento della n°47 che aveva generato le particelle nn. 142; 143; 144; in base ad atto di donazione rogato dal Notaio Talani Giovanni del 5.10.1981 Rep.n.114734, registrato a Lucera il 5.10.1981 n:1201. Prima del frazionamento risultava così allibrata:

Fog.	Part.	Qualità	CI	Superficie	Reddito (£)
				ha are ca	domin. agrar.
80	47	seminativo	1°	51 89	57.079 33.720

Intestata

**dott. ing.**  
**BARTOLOMEO CATANEO**  
Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559  
email: bartolomeo.catanEO@email.it  
pec: bartolomeo.catanEO@ingpec.eu  
71121 FOGGIA



La visura catastale è in allegato alla pag.na 8

B) Urbano

Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita (€)
------	-------	------	------	-----	-------	-------------

80	368	1	C/2	4°	70 mq	202,45
----	-----	---	-----	----	-------	--------

80	368	2	C/2	4°	90 mq	260,29
----	-----	---	-----	----	-------	--------

Località Mezzanelle S.N.C. piano T

Intestati a

Particella e subalterni generate d'Ufficio nel 25.11.2011 protocollo n.FG 0331310 in atti dal 25.11.2011 (n.7220.1/2011),

**Notifica** Pubblicazione all'albo pretorio conclusa il 02.07.2012 (prot. n°FG0069000 del 2012).

Le visure catastali sono in allegato alle pag.ne 10 ed 11.

L'estratto di mappa del Foglio 80 di Lucera mostra la particella n°142, ma non la presenza della 368, si veda in allegato, lo stralcio a pag. 9.

Vediamo di spiegare, in pratica cosa è successo. Il Sig. [redacted] in qualità di proprietario del terreno sin dall'ottobre 1981 a seguito di donazione del padre [redacted] ha successivamente costruito prima una tettoia in acciaio e poi dei locali a piano terra. L'Agenzia delle Entrate con un accertamento di Ufficio effettuato con foto aerea, ha rilevato la presenza sul fondo delle costruzioni, ed ha notificato al Sig. [redacted] l'inadempienza, intimandogli di accatastare, come per legge, all'urbano gli immobili, e sanzinandolo con una multa che non è stata onorata. Nella notifica veniva indicato che i fabbricati avrebbe assunto al foglio n°80 il numero 368 con i subalterni 1 e 2, e gli veniva anche indicata la nuova



dott. ing.

**BARTOLOMEO CATANEO**

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881980604 3384723559  
email: bartolomeo.cataneo@email.it  
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu  
71121 FOGGIA



rendita. Purtroppo l'Esecutato, Sig. ██████████ ██████████ non ha ottemperato ad eseguire l'accatastamento degli immobili e non ha pagato neanche le sanzioni che ora sono iscritte a ruolo dal 24 febbraio 2017 al n°159 presso l'Agenzia delle Entrate per una somma a quella data di € 950.

Resta a carico del possibile acquirente ed assegnatario del lotto, l'onere tecnico ed economico non solo di pagare le sanzioni, ma anche di regolarizzare presso l'agenzia delle Entrate (catasto) con un suo tecnico di fiducia, dopo un accurato e più preciso rilievo degli immobili l'accatastamento dei fabbricati. Di questo onere economico che qui si assume onnicomprensivo per € 5.000 riguardante: sanzioni da pagare, spese del tecnico che dovrà curare il rilievo e gli elaborati da esibire, spese per l'accatastamento, e quanto altro necessario, se ne terrà conto nell'individuare il prezzo dell'immobile da porre a base d'asta.

**Confini. =====**

Il lotto in esecuzione immobiliare confina: con la Strada Statale n°17 Foggia Campobasso da cui si accede, con proprietà ██████████ Domenico 8.3.1930 (part. n°143); con proprietà ██████████ ██████████ (part. n°126), con proprietà ██████████ (part. n°152), con proprietà ██████████ (part. n°330).

**Consistenza. =====**

Il terreno ha una consistenza catastale di circa 1124 mq, su cui insistono due fabbricati della consistenza catastale uno di 70 mq e l'altro di 90 mq.



dott. ing.

**BARTOLOMEO CATANEO**

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559  
email: bartolomeo.cataneo@email.it  
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu  
71121 FOGGIA



Dai rilievi in sede di sopralluogo, planimetria degli immobili in allegato a pag.23, la superficie coperta dalla tettoia in acciaio è di mq 140 circa, mentre quella dei locali coperti a piano terra è di mq 125 circa.

Si assume la superficie commerciale di circa mq 276,00; sommando alla superficie coperta del piano terra, la superficie accessoria omogeneizzata alla principale, come disposto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n°138, ovvero per la pertinenza della tettoia al suo 50%, e per l'area scoperta mq 864 (mq 1.124 - (140+120)), al suo 10%; di conseguenza:

Sup. coperta a piano terra = mq 120,00 +

Sup tettoia mq 140 x 50% = mq 70,00 +

Sup area scoperta mq 864 x 10% = mq 86,40 +

Sup commerciale mq 276,40

Si assume come superficie commerciale quella di circa mq 276 da intendersi in ogni caso a corpo e non a misura.

**Oneri a carico dell'acquirente del lotto =====**

Restano a carico dell'acquirente tutti gli oneri sia dal punto di vista tecnico che economico per regolarizzare: sia la cubatura dei fabbricati presso le autorità Comunali, sia l'accatastamento dei fabbricati, con tutti annessi e connessi, compreso quanto qui non previsto o sfuggito.

Questi oneri in maniera onnicomprensiva vengono qui individuati in € 8.000,00, che verranno sottratti al valore dell'immobile caduto in esecuzione per l'individuazione del suo prezzo da porre a base d'asta.

**Valore del lotto. =====**

In precedenza si è assunto come più probabile ed attendibile indice di



dott. ing.

**BARTOLOMEO CATANEO**

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559  
email: bartolomeo.cataneo@email.it  
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu  
71121 FOGGIA



mercato per immobili in Lucera e nella zona urbana di cui trattasi quello di €/mq 700,00.

Le costruzioni che insistono sul terreno, tanto la tettoia, quanto i locali a piano terra, hanno veramente una modesta consistenza. Gli impianti, elettrico, termico, idrico sanitario, fornitura acqua sono pressoché assenti. Anche la posizione del lotto, in relazione alla distanza dalla maglia urbana di Lucera è legata all'attività di famiglia dell'Esecutato, per cui deve trovare un acquirente interessato e motivato. Allo stato attuale quanto presente richiede un energico intervento di ristrutturazione, che non esclude il suo totale rifacimento secondo i correnti canoni costruttivi per renderlo idoneo e funzionale all'uso a cui si può destinare. Questi elementi portano ad un aggiustamento dell'indice di mercato, che viene di conseguenza ridotto ed assunto per €/mq 450,00.

Sulla base di questo indice di mercato e della superficie commerciale di circa mq=276, l'immobile di cui trattasi avrebbe come più probabile valore commerciale quello di mq 276 x 450 €/mq = € 124.200,00.

Restano a carico del possibile acquirente ed assegnatario dell'immobile diversi oneri economici già in precedenza indicati di cui se ne tiene conto per individuare il prezzo da porre a base d'asta.

Più probabile valore di mercato circa € 124.200,00+

Oneri a carico dell'acquirente circa € -8.000,00+

Imprevisti circa € 1.200,00=

**Totale € 115.000,00**

Si ritiene che il prezzo a base d'asta con tutti gli oneri economici,



dott. ing.

**BARTOLOMEO CATANEO**

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 - 3384723559  
email: bartolomeo.cataneo@email.it  
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu  
71121 FOGGIA



previsti e con quanto altro necessario e non previsto, che restano a carico de possibile acquirente ed assegnatario, sia quello di €115.000,00 (centotretamilaeuro), da intendersi in ogni caso a corpo e non a misura.

### CONCLUSIONI

Cade in Lucera, in Contrada Mazzarelle un terreno di circa mq 1.124, attestato con un lato corto sulla Strada Stale n°17 che da Foggia porta verso Campobasso. Su questo terreno insistono due costruzioni, una tettoia in acciaio di circa mq=140 ed vani a piano terra per circa mq=120. Le costruzioni sono molto modeste, nella loro consistenza materiale e gli impianti sono assenti o inadeguati. Non vi è presenza di pozzo per la fornitura di acqua, e non vi è pozzo nero per gli scarichi igienici. I fabbricati non sono stati accatastati e deve essere curata la loro regolarizzazione presso l'Agenzia delle Entrate pagando anche le sanzioni economiche già inflitte e non onorate dall'Esecutato. Per le costruzioni a piano terra è stata fatta istanza di condono alle Autorità con il versamento di una prima parte di oneri oblativi, ma la concessione in sanatoria non è stata mai emessa, e pertanto occorre completare l'iter amministrativo, per confermare la cubatura oggi esistente.

Il Terreno in atti al catasto

Fog.	Part,	Qualità	Superficie	Reddito (€)
			ha are ca	domin. agrar.
80	142	fu d'accertare	11 24	

I fabbricati in atti al catasto come allibrati d'ufficio, ma ancora non

**dot. ing.**  
**BARTOLOMEO CATANEO**  
 Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881890604 3384723559  
 email: bartolomeo.cataneco@email.it  
 pec: bartolomeo.cataneco@ingpec.eu  
 71121 FOGGIA





presenti in mappa, perché non regolarmente accatastati

Fog.	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita (€)
------	-------	------	------	-----	-------	-------------

80	368	1	C/2	4°	70 mq	202,45
----	-----	---	-----	----	-------	--------

80	368	2	C/2	4°	90 mq	260,29
----	-----	---	-----	----	-------	--------

La superficie commerciale dell'insieme, fabbricati a piano terra con la superficie della tettoia e dell'area esterna a questa omogeneizzata come disposto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n°138 e di circa mq 276. Il più probabile valore di mercato del lotto è da ritenersi di circa €124.200,00.

Il **prezzo base del lotto unico**, terreno con tettoia e locali in piano terra, in agro di Lucera località "Contrada Mezzanelle", è assunto per **€115.000,00** (centoquindicimila euro), restando a carico del possibile acquirente, tutti gli oneri necessari per renderlo regolare sia dal punto di vista catastale che urbanistico, e di quanto altro non previsto, nello stato di fatto e di uso in cui si trova, da intendersi in ogni caso a corpo e non a misura.

Foggia li 15.05.2015

l'Esperto

**dott. ing. Bartolomeo Cataneo**

n° 622 Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia

**INDICE**

**CONFERIMENTO INCARICO ===== pag. 1**

**BENI CADUTI IN ESECUZIONE ===== pag.11**

**INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI ===== pag.12**

- 25 -



dott. ing.

**BARTOLOMEO CATANEO**

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 - 3384723559  
email: bartolomeo.cataneo@email.it  
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu  
71121 FOGGIA



SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI =====	pag.12
STATO DI POSSESSO DEI BENI =====	pag.14
PROVENIENZA DEI BENI IN ESECUZIONE =====	pag. 15
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA =====	pag.15
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI =====	pag.16
INDIVIDUAZIONE DEGLI INDICI DI MERCATO ===	pag.17
<b>LOTTO DA PORRE IN VENDITA = ALTRI DATI</b>	
Ubicazione. =====	pag.18
Certificazione Energetica. =====	pag.18
Dati Catastali. =====	pag.18
Confini. =====	pag.21
Consistenza. =====	pag.21
Oneri a carico dell'acquirente del lotto =====	pag.22
Valore del lotto =====	pag.22
CONCLUSIONI =====	pag.24



**dott. ing.**  
 **BARTOLOMEO CATANEO**  
Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 - 3384723559  
email: bartolomeo.catanEO@gmail.it  
pec: bartolomeo.catanEO@ingpec.eu  
71121 FOGGIA

