

TRIBUNALE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. RIGNANESE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DA [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

PROCURATORE Avv. ANTONIO LUIGI FRANCESCO CARACCILO

C.T.U. Dott. Agr. Anna Frezza

INTERVENUTI AGENZIA DELLE ENTRATE

EI 50/2021

RELAZIONE TECNICA

Oggetto:

Esecuzione Immobiliare n. 50/2021 promossa da:

- [REDACTED]
[REDACTED];



- [REDACTED]

I sopracitati tutti rappresentati e difesi dall'Avv. Caracciolo Antonio Luigi Francesco con studio in Via Masselli n. 8 a San Severo - contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], rappresentato e difeso dall'Avv. Rosella Angeloro, rosella@avvocatilucera.legalmail.it.

INCARICO, GIURAMENTO E QUESITO

La sottoscritta Dottor Agronomo ANNA FREZZA, regolarmente iscritta all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Foggia, al n. 584, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, nominata C.T.U. nella procedura in oggetto dall'ill.mo G.E. Dott. RIGNANESE in data 10.01.2023 veniva incaricata, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, di rispondere al seguente quesito.

“...Proceda l'esperto:

al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all, art . 561, 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 sia in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

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

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



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

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

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

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

3 - alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, 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 prezza 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

9 - all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10 - alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa



per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se 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 accatastati limitandosi, per il caso negativo a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 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 ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

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

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.

PREMESSA,

Negli atti di pignoramento i beni immobili vengono così pignorati ed individuati:

- **PROPRIETA' 1/1 DI** [REDACTED]

NCEU: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 94, mapp. 3862, sub 15, VIA GIRO ESTERNO NORD

- **PROPRIETA' 1/2 DI** [REDACTED]

NCT: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 24 mapp. 45 e 51



Per facilitare la vendita si suggerisce la costituzione di 3 lotti, così composti:

Lotto 1:

PROPRIETA' 1/1 DI [REDACTED]

NCEU: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 94, mapp. 3862, sub 15, VIA GIRO ESTERNO NORD

Lotto 2:

PROPRIETA' 1/2 DI [REDACTED]

NCT: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 24 mapp. 45

Lotto 3:

PROPRIETA' 1/2 DI [REDACTED]

NCT: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 24 mapp. 51

INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi il sottoscritto ha effettuato:

- ispezioni presso l'Agencia del Territorio - Servizi Catastali;
- ispezioni presso l'Agencia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- ispezioni in **TORREMAGGIORE** per individuare i beni pignorati e, quindi, accertare l'attuale stato di fatto e verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U
- ispezione per ottenere la documentazione necessaria presso gli UT Comunali e Ufficio Anagrafe;
- riprese fotografiche dei beni immobili pignorati;
- indagini di mercato in loco ed ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

Dopo numerosi tentativi di fissare un appuntamento e rinvii per impedimenti di natura personale da parte dell'esecutato il sopralluogo è stato effettuato in data 13.07.2023. e successivamente in data 27.07.2023. Durante il sopralluogo al bene identificato al NCEU del Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 94, mapp. 3862, sub 15, si è potuto da subito verificare che la planimetria estratta presso gli Uffici del Catasto non corrispondeva al bene oggetto di pignoramento. Si è quindi provveduto ad effettuare un primo approfondimento presso il Notaio Emma La Monaca, presso il cui studio era stato stipulato l'atto di vendita grazie a cui l'esecutato era entrato in possesso del bene corrispondente al lotto 1, per verificare se allegato allo stesso vi fosse una copia della planimetria corretta. Nessun allegato era presente. E' stato fissato quindi un secondo



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@pec.epap.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

sopralluogo per il giorno 27.07.2023 durante il quale si è potuto accertare, senza dubbio, che la planimetria catastale presente agli Uffici del Catasto era errata. La sottoscritta ha quindi provveduto a depositare istanza presso gli stessi Uffici segnalando il problema per cui è stato necessario chiedere un'ulteriore proroga del deposito della relazione peritale. Gli Uffici del Catasto hanno quindi provveduto alla correzione ed attualmente tutto è stato regolarizzato. Si allega alla relazione il materiale documentale ottenuto completo.



LOTTO 1

**TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE DOTT. G. E. Rignanese

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 50/2021

DIRITTO VENDUTO

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

PROPRIETARI

PROPRIETA' 1/1 DI

NCEU: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 94, mapp. 3862, sub 15, VIA
GIRO ESTERNO NORD

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

è coniugato ma in regime di separazione dei beni. Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Torremaggiore non è stato possibile reperire il certificato di matrimonio, in quanto risulta contratto nel Comune di Manfredonia. Il comune di Manfredonia tuttavia non è riuscito a produrre alla sottoscritta il certificato di matrimonio. Nell'atto redatto in data 25.11.1996 dal Notaio Giulia D'Avolio viene riportato tuttavia che risulta coniugato ed in regime di separazione dei beni. Il bene corrispondente al lotto 1 è stato acquistato da quando era celibe.

OCCUPANTE

L'immobile attualmente è occupato dall'esecutato.

UBICAZIONE

L'abitazione è posta al limitare nord est del centro urbano di Torremaggiore, in Via Aldo Moro n. 205.



IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Appartamento di complessivi 142 mq catastali escluse aree scoperte al 5 piano di una palazzina con ascensore denominata "Condominio Di Gioia".

DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTATARI: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1

NCEU del Comune di **TORRETAGGIORE**

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Classe	Rendita €
94	3862	15	A/3	6 vani	147 mq (142 mq escluse aree scoperte)	4	511,29

VARIAZIONI CATASTALI

Non vi sono variazioni catastali da segnalare.

PROVENIENZA

[REDACTED] acquistava la piena proprietà del bene in oggetto da [REDACTED] [REDACTED] con atto del Notaio Emma La Monaca rep. 17204 [REDACTED] era proprietario di detti immobili in data anteriore al ventennio.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

L'immobile, costituito da un appartamento al piano quinto di una palazzina di sette piani fuori terra denominata Condominio Di Gioia al numero 205 di Viale Aldo Moro, è posto nella parte nord dell'abitato di Torremaggiore.

L'appartamento, abitato dall'esecutato, ha ottime finiture e uno stato di manutenzione molto buono, non mostra segni di infiltrazioni o di problematiche statiche. La palazzina cui appartiene l'unità immobiliare, pur risalendo alla metà degli anni '60, è anch'essa in



buone condizioni di manutenzione ed ha subito un restauro della facciata nel 2008, il che le conferisce un aspetto moderno e curato. La facciata è dipinta con l'alternanza di superfici salmone e color mattone. Le ringhiere dei poggiali, in metallo, sono verniciate di color marrone. Le persiane avvolgibili sono marroni. Al piano terra, fino all'altezza di 2,5 m, è stato applicato un battiscopa in marmo grigio. Il portone di ingresso è in anticorodal verniciato di colore scuro e vetri oscurati. Il vano scale è luminoso con pareti color crema, scale in lastre di marmo chiaro, balaustra in ferro verniciato color crema e corrimano in legno.

La planimetria depositata al catasto, dopo la correzione sollecitata dalla sottoscritta, è fedele alla divisione degli spazi reali.

L'appartamento è composto da un ingresso, quattro camere, una cucina, un bagno, un corridoio, un ripostiglio e due poggiali a cui si accede per mezzo di porte finestre rispettivamente dalla cucina e da una delle stanze del lato nord. L'altezza utile interna è di circa 3 m e l'illuminazione naturale ottimale.

Il portoncino di ingresso è in legno e blindato. Le pareti sono dipinte di colore crema con l'applicazione di una carta da parati crema a righe, tono su tono, nel corridoio. Al pavimento in tutta la casa è posato un pregiato parquet in listoni di aformosia color marrone scuro ad eccezione che nella cucina e nel servizio igienico dove è presente, rispettivamente, una pavimentazione in marmo e una in gres.

Il servizio igienico è munito di lavabo, WC, bidet, vasca. I sanitari sono in ceramica. Il tutto in buone condizioni. Le pareti sono rivestite fino all'altezza di 2 m circa con piastrelle in gres sui colori del bianco e grigio con motivi floreali.

Gli infissi interni sono in legno massiccio. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera. Esternamente sono posti degli avvolgibili sempre in legno.

Per il riscaldamento dell'acqua sanitaria è presente un impianto con caldaia e termosifoni in ghisa. È presente un impianto di condizionamento per il raffrescamento dell'aria.

Attualmente le utenze risultano attive e a carico dell'esecutato. Esistono delle spese condominiali, il cui pagamento da parte dell'esecutato risulta regolare, che comprendono i costi di fornitura elettrica per la gestione degli spazi comuni, uso e manutenzione dell'ascensore, pulizie e fornitura idrica che ammontano a circa 1100,00 €/annui.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'Ufficio Tecnico del Comune di Torremaggiore non è riuscito a produrre la



documentazione edilizia relativa all'immobile dal momento che il fascicolo, risalente al 1966 (licenza edilizia n 54 del 12.05.1966), non è rintracciabile negli archivi comunali.

Durante le operazioni peritali la sottoscritta ha verificato che presso gli Uffici del catasto era depositata una planimetria catastale incongruente con l'immobile. Si è quindi provveduto ad una segnalazione agli Uffici competenti. L'Ufficio del catasto ha risposto sanando l'incongruenza e aggiornando la planimetria con un elaborato corretto.

Attualmente quindi non vi sono elementi per pensare che l'immobile differisca da quanto concesso e risulta regolare sotto il profilo catastale.

CONFINI

Il lotto 1 confina procedendo dal vertice nord ovest in senso orario con map. 4201, 3954, Viale Aldo Moro, 5305.

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia – Sezione di Lucera

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 1527 R.G. e 1316 R.P. Del 25.02.2021

a favore: [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED];

a carico: [REDACTED];

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 357 del 29.01.2021 dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Foggia;

beni colpiti:

- **PROPRIETA' 1/1 DI** [REDACTED]
NCEU: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 94, mapp. 3862, sub 15, VIA GIRO ESTERNO NORD

- **PROPRIETA' 1/2 DI** [REDACTED]
NCT: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 24 mapp. 45 e 51

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia – Sezione di Lucera

ISCRIZIONI

nn. 8668 R.G. e 683 R.P. Del 31.10.2016

a favore: [REDACTED];

a carico: [REDACTED];



titolo: Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo;

capitale: € 84.021,91 €

somma: 168.043,82 €

beni colpiti:

- **PROPRIETA' 1/1 DI** [REDACTED]

NCEU: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 94, mapp. 3862, sub 15, VIA GIRO ESTERNO NORD

- **PROPRIETA' 1/2 DI** [REDACTED]

NCT: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 24 mapp. 45 e 51 nn. 8693 R.G. e 547R.P. Del 23.11.2012

a favore: [REDACTED];

a carico: [REDACTED];

titolo: Ipoteca legale derivante da ruolo 388/4312 del 15.11.2012;

capitale: € 71.714,57 €

totale: € 143.429,14

beni colpiti:

- **PROPRIETA' 1/1 DI** [REDACTED]

NCEU: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 94, mapp. 3862, sub 15, VIA GIRO ESTERNO NORD

- **PROPRIETA' 1/2 DI** [REDACTED]

NCT: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 24 mapp. 45 e 51

Oltre ad altri beni

nn. 3943 R.G. e 718 R.P. Del 22.05.2006

a favore: [REDACTED];

a carico: [REDACTED];

titolo: Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo, rogito Notaio Lorenzo Cassano rep. 135308/32528 del 11.05.2006;

totale: 100.000,00 €

capitale: 50.000,00 €

beni colpiti:

- **PROPRIETA' 1/1 DI** [REDACTED]

NCEU: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 94, mapp. 3862, sub 15, VIA



GIRO ESTERNO NORD

nn. 1013 R.G. e 89 R.P. Del 06.02.1999

a favore: [REDACTED];

a carico: [REDACTED];

titolo: Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo, rogito Notaio Filippo Impronta rep. 28592 del 02.02.1999;

totale: 140.000,00 €

capitale: 70.000,00 €

beni colpiti:

- PROPRIETA' 1/1 DI [REDACTED]

NCEU: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 94, mapp. 3862, sub 15, VIA GIRO ESTERNO NORD

Al 22.07.2023 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche) e l'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi e quanto desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) aggiornate al secondo semestre 2022. Nell'attribuire il valore al mq si tiene in considerazione il grado manutenzione ottimale dell'immobile e la qualità delle finiture interne, nonché la buona posizione all'interno del centro urbano.

Stima del valore (V, €):

Piano	Ambiente	Superficie commerciale Mq	Coefficiente	Q (quota vendita)	Vu (€/mq)	Valore (€)
5	ingresso/corridoio	17,7	1	1	900,00 €	15.930,00 €
5	camera 1	16,6	1	1	900,00 €	14.940,00 €
5	camera 2	17,2	1	1	900,00 €	15.480,00 €
5	camera 3	21,9	1	1	900,00 €	19.710,00 €
5	camera 4	20,7	1	1	900,00 €	18.630,00 €
5	servizio igienico	6,9	1	1	900,00 €	6.210,00 €
5	ripostiglio	3,2	1	1	900,00 €	2.880,00 €
5	cucina	17,2	1	1	900,00 €	15.480,00 €



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@pec.epap.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

5	poggiolo	8,9	0,25	1	900,00 €	2.002,50 €
5	poggiolo	4	0,25	1	900,00 €	900,00 €

112.162,50 €

Prezzo arrotondato € 112.000,00

diconsi centododicimila euro.



LOTTO 2

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. G. E. Rignanese

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 50/2021

DIRITTO VENDUTO

1/2 DEL DIRITTO DI LIVELLO

PROPRIETARI

1/2 DIRITTO DI LIVELLO DI [REDACTED]

1/2 DIRITTO DI LIVELLO DI [REDACTED]

NCT: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 24 mapp. 45

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

[REDACTED] è coniugato ma in regime di separazione dei beni. Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Torremaggiore non è stato possibile reperire il certificato di matrimonio, in quanto risulta contratto nel Comune di Manfredonia. Il comune di Manfredonia tuttavia non è riuscito a produrre alla sottoscritta il certificato di matrimonio. Nell'atto redatto in data 25.11.1996 dal Notaio Giulia D'Avolio viene riportato tuttavia che [REDACTED] risulta coniugato ed in regime di separazione dei beni.

OCCUPANTE

Il terreno attualmente è condotto dal fratello dell'esecutato per accordi verbali presi privatamente.

UBICAZIONE

Il lotto di terreno di complessivi 5468 mq si trova nella porzione nord est dell'agro di TORREMAGGIORE lungo la SS 16 ter.



IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Appezzamento di terreno agricolo di circa 5468 mq condotto ad uliveto.

DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTATARI: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2

NCT del Comune di TORREMAGGIORE

Foglio	particella	Qualità e Classe	Superficie Mq	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
24	45	Uliveto - 3	5468	22,59	11,30

Si segnala che al catasto nel passaggio di proprietà all'esecutato si perde l'indicazione del diritto di livellario che diventa diritto di proprietà. Tuttavia nel CDU prodotto dal Comune di Torremaggiore viene confermato che sul terreno grava tuttora l'onere di livello.

VARIAZIONI CATASTALI

Il mappale 45 di 5468 mq deriva per FRAZIONAMENTO del 15/03/1988 Pratica n. 135287 in atti dal 20/11/2000 DIV.NEI NN.45-280. (n. 7.1/1988) dal mappale 45 di 6160 mq e ha generato il map 280 di 692 mq.

PROVENIENZA

Il bene è entrato in possesso di [REDACTED] per la quota indivisa di 1/2, e [REDACTED] per la restante quota di 1/2, con atto di compravendita del 25/11/1996 redatto dal notaio D'AVOLIO G. Sede POGGIO IMPERIALE (FG) Repertorio n. 198/43 da [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]. **Nell'atto il bene risulta essere di 6160 mq e non di 5468 mq, superficie del bene pignorato. In realtà risulta un frazionamento del 15/03/1988 Pratica n. 135287 in atti dal 20/11/2000 DIV.NEI NN.45-280. (n. 7.1/1988) che ha modificato la superficie del bene da 6160 mq agli attuali 5468 generando il mappale 280, non oggetto di pignoramento.**

Si segnala che il bene acquistato dai germani [REDACTED] risulta essere gravato da un **diritto di livello nei confronti del Comune di Torremaggiore.**

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] erano titolari della proprietà del bene al ventennio.



DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Terreno di modeste dimensioni, forma trapezoidale e giacitura pianeggiante inserito nel contesto dell'agro di Torremaggiore. Sul terreno insiste un uliveto dal sesto regolare su cui esiste un uliveto disetaneo di circa 150 esemplari. L'uliveto è stato piantato dopo l'espianto graduale di un vigneto.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'Ufficio Tecnico del Comune di TORREMAGGIORE ha prodotto il CDU (in allegato) che descrive la destinazione urbanistica dei singoli mappali.

Il lotto ricade per il 100% nella zona omogenea "E", agricola, ove sono consentiti edifici al servizio dell'agricoltura con $I_f=0,1$ mc/mq di cui 0,3 mc/mq riservati all'abitazione rurale nel rispetto della distanza di m 10 da altri fabbricati, m 5 dai confini, per un'altezza massima di 8 m.

Il lotto ricade parzialmente nell'area individuata dal vigente PPTR Puglia come "6.3.1. Componenti Culturali ed Insediative e relativa UCP Area Di Rispetto Delle Componenti Culturali E Insediative/Area Di Rispetto- Testimonianze Della Stratificazione Insediativa/Segnalazioni Architettoniche/ Aree Appartenenti Alla Rete Dei Tratturi/Aree A Rischio Archeologico" soggette a misure di salvaguardia e utilizzazione.

Si rimanda al CDU per i dettagli.

CONFINI

Il lotto 2 confina procedendo dal vertice nord ovest in senso orario con i mappali 166, 280 e strada vicinale.

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia – Sezione di Lucera

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 1527 R.G. e 1316 R.P. Del 25.02.2021

a favore: [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED];

a carico: [REDACTED];

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 357 del 29.01.2021 dell'Ufficio



Giudiziario del Tribunale di Foggia;

beni colpiti:

- **PROPRIETA' 1/1 DI** [REDACTED]

NCEU: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 94, mapp. 3862, sub 15, VIA GIRO ESTERNO NORD

- **PROPRIETA' 1/2 DI** [REDACTED]

NCT: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 24 mapp. 45 e 51

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia – Sezione di Lucera

ISCRIZIONI

nn. 8668 R.G. e 683 R.P. Del 31.10.2016

a favore: [REDACTED];

a carico: [REDACTED];

titolo: Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo;

capitale: € 84.021,91 €

somma: 168.043,82 €

beni colpiti:

- **PROPRIETA' 1/1 DI** [REDACTED]

NCEU: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 94, mapp. 3862, sub 15, VIA GIRO ESTERNO NORD

- **PROPRIETA' 1/2 DI** [REDACTED]

NCT: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 24 mapp. 45 e 51

nn. 8693 R.G. e 547R.P. Del 23.11.2012

a favore: [REDACTED];

a carico: [REDACTED];

titolo: Ipoteca legale derivante da ruolo 388/4312 del 15.11.2012;

capitale: € 71.714,57 €

totale: € 143.429,14

beni colpiti:

- **PROPRIETA' 1/1 DI** [REDACTED]

NCEU: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 94, mapp. 3862, sub 15, VIA GIRO ESTERNO NORD

- **PROPRIETA' 1/2 DI** [REDACTED]



NCT: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 24 mapp. 45 e 51

Oltre ad altri beni

Al 22.07.2023 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche desunte dal CDU), l'andamento attuale del mercato dei terreni con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi e quanto desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. (OMI).

L'inserimento del mappale, se pur di esigue dimensioni, in un contesto agricolo omogeneo rappresenta un punto di forza per la vendita. Le esigue dimensioni e la quota di proprietà rappresentano un fattore di svalutazione.

Stima del valore (V, €):

Foglio	particella	Qualità e Classe	Superficie	quota	valore	Valore totale (€)
			Mq		(€/mq)	
24	45	Uliveto - 3	5468	0,5	2,50 €	6.835,00 €

€

Prezzo arrotondato € 6.850,00

diconsi **seimilaottocentocinquantac euro.**



LOTTO 3

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. G. E. Rignanese

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 50/2021

DIRITTO VENDUTO

1/2 DEL DIRITTO DI LIVELLO

PROPRIETARI

1/2 DIRITTO DI LIVELLO DI [REDACTED]

1/2 DIRITTO DI LIVELLO DI [REDACTED]

NCT: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 24 mapp. 51

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

[REDACTED] è coniugato ma in regime di separazione dei beni. Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Torremaggiore non è stato possibile reperire il certificato di matrimonio, in quanto risulta contratto nel Comune di Manfredonia. Il comune di Manfredonia tuttavia non è riuscito a produrre alla sottoscritta il certificato di matrimonio. Nell'atto redatto in data 25.11.1996 dal Notaio Giulia D'Avolio viene riportato tuttavia che [REDACTED] risulta coniugato ed in regime di separazione dei beni.

OCCUPANTE

Il terreno attualmente è condotto dal fratello dell'esecutato per accordi verbali presi privatamente.

UBICAZIONE

Il lotto di terreno di complessivi 2997 mq si trova nella porzione nord est dell'agro di TORREMAGGIORE lungo la SS 16 ter.



IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Appezzamento di terreno agricolo di circa 2997 mq condotto ad uliveto.

DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTATARI: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2

NCT del Comune di TORREMAGGIORE

Foglio	particella	Qualità e Classe	Superficie Mq	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
24	51	Uliveto - 3	2997	12,38	6,19

Si segnala che al catasto nel passaggio di proprietà all'esecutato si perde l'indicazione del diritto di livellario che diventa diritto di proprietà. Tuttavia nel CDU prodotto dal Comune di Torremaggiore viene confermato che sul terreno grava tuttora l'onere di livello.

VARIAZIONI CATASTALI

Non vi sono variazioni catastali da segnalare

PROVENIENZA

Il bene nella sua attuale consistenza è entrato in possesso di [REDACTED] [REDACTED] per la quota indivisa di 1/2, e [REDACTED] [REDACTED] per la restante quota di 1/2, con atto di compravendita del 25/11/1996 redatto dal notaio D'AVOLIO G. Sede POGGIO IMPERIALE (FG) Repertorio n. 198/43 da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Si segnala che il bene acquistato dai germani [REDACTED] risulta essere gravato da un diritto di livello nei confronti del Comune di Torremaggiore.

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] erano titolari della proprietà del bene al ventennio.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Terreno di modeste dimensioni, forma trapezoidale e giacitura pianeggiante è inserito nel contesto dell'agro di Torremaggiore. Sul terreno insiste un uliveto dal sesto regolare (7 m per 6 m) insiste un uliveto omogeneo di circa 70 esemplari di età inferiore ai 10 anni con



alcuni esemplari più anziani posti sul confine nord e sud. L'uliveto è stato piantato dopo l'espianto di un vigneto.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'Ufficio Tecnico del Comune di TORREMAGGIORE ha prodotto il CDU (in allegato) che descrive la destinazione urbanistica dei singoli mappali.

Il lotto ricade per il 100% nella zona omogenea "E", agricola, ove sono consentiti edifici al servizio dell'agricoltura con $I_f=0,1$ mc/mq di cui 0,3 mc/mq riservati all'abitazione rurale nel rispetto della distanza di m 10 da altri fabbricati, m 5 dai confini, per un'altezza massima di 8 m.

Il lotto ricade parzialmente nell'area individuata dal vigente PPTR Puglia come "6.3.1. Componenti Culturali ed Insediative e relativa UCP Area Di Rispetto Delle Componenti Culturali E Insediative/Area Di Rispetto- Testimonianze Della Stratificazione Insediativa/Segnalazioni Architettoniche/ Aree Appartenenti Alla Rete Dei Tratturi/Aree A Rischio Archeologico" soggette a misure di salvaguardia e utilizzazione.

Si rimanda al CDU per i dettagli.

CONFINI

Il lotto 3 confina procedendo dal vertice nord ovest strada, 130, altro foglio, 128, 268.

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia – Sezione di Lucera

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 1527 R.G. e 1316 R.P. Del 25.02.2021

a favore: [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED];

a carico: [REDACTED];

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 357 del 29.01.2021 dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Foggia;

beni colpiti:

- **PROPRIETA' 1/1 DI** [REDACTED]

NCEU: Comune di TORREMAGGIORE (FG), Foglio 94, mapp. 3862, sub 15, VIA GIRO ESTERNO NORD



- **PROPRIETA' 1/2 DI** [REDACTED]

NCT: Comune di TORREMACGIORE (FG), Foglio 24 mapp. 45 e 51

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia – Sezione di Lucera

ISCRIZIONI

nn. 8668 R.G. e 683 R.P. Del 31.10.2016

a favore: [REDACTED];

a carico: [REDACTED];

titolo: Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo;

capitale: € 84.021,91 €

somma: 168.043,82 €

beni colpiti:

- **PROPRIETA' 1/1 DI** [REDACTED]

NCEU: Comune di TORREMACGIORE (FG), Foglio 94, mapp. 3862, sub 15, VIA GIRO ESTERNO NORD

- **PROPRIETA' 1/2 DI** [REDACTED]

NCT: Comune di TORREMACGIORE (FG), Foglio 24 mapp. 45 e 51

nn. 8693 R.G. e 547R.P. Del 23.11.2012

a favore: [REDACTED];

a carico: [REDACTED];

titolo: Ipoteca legale derivante da ruolo 388/4312 del 15.11.2012;

capitale: € 71.714,57 €

totale: € 143.429,14

beni colpiti:

- **PROPRIETA' 1/1 DI** [REDACTED]

NCEU: Comune di TORREMACGIORE (FG), Foglio 94, mapp. 3862, sub 15, VIA GIRO ESTERNO NORD

- **PROPRIETA' 1/2 DI** [REDACTED]

NCT: Comune di TORREMACGIORE (FG), Foglio 24 mapp. 45 e 51

Oltre ad altri beni

Al 22.07.2023 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE



La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche desunte dal CDU), l'andamento attuale del mercato dei terreni con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi e quanto desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. (OMI).

L'inserimento del mappale, se pur di esigue dimensioni, in un contesto agricolo omogeneo rappresenta un punto di forza per la vendita. Le esigue dimensioni e la quota di proprietà rappresentano un fattore di svalutazione. Si sottolinea che in sede di vendita dovrà essere appurata l'occupazione da parte di altro soggetto dell'immobile.

Stima del valore (V, €):

Foglio	particella	Qualità e Classe	Superficie	quota	valore	Valore totale (€)
			Mq		(€/mq)	
24	51	Uliveto - 3	2997	0,5	2,50 €	3.746,25 €

€

Prezzo arrotondato € 3.750,00

diconsi **tremilasettecentocinquanta euro.**



