

Ing. Vincenzo Moffa  
Via Pastrengo n°26  
71017 Torremaggiore (FG)  
Telefax 0882 – 382271  
E-mail: moffaenzo@libero.it  
Pec: vincenzo.moffa@ingpec.eu  
Cell. 339/1859915



## **TRIBUNALE DI FOGGIA**

**OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA: SISTEMIA S.P.A. C/  
- Al R.G.E. 82/2021/EI.**

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



**RELAZIONE**



## INDICE

<b>1) Premessa</b>	<b>pag. 1</b>
<b>2) Operazioni tecniche</b>	<b>pag. 12</b>
<b>3) Metodo estimativo</b>	<b>pag. 15</b>
<b>4) Legittimità urbanistica degli immobili pignorati</b>	<b>pag. 21</b>
<b>5) Risposte ai quesiti</b>	<b>pag. 22</b>



Ill.mo sig. Giudice Esecutore del Tribunale di Foggia, in relazione all'incarico conferitomi, relativo alla procedura immobiliare promossa da SISTEMIA S.P.A. C/ 1 R.G.E. n° 82/2021/EI, rimetto la seguente relazione.

### **1) Premessa**

Con Decreto Legge 25 giugno 2017, n. 99, convertito con modificazioni dalla Legge n. 121 del 31 luglio 2017, sono state dettate “*disposizioni urgenti per la liquidazione coatta amministrativa di Banca Popolare di Vicenza S.p.A. e di Veneto Banca S.p.A.*”.

Con decreto del Ministero dell'Economia delle Finanze n. 186 del 25 giugno 2017, pubblicato in G.U. del 31.07.2017 n. 177, Veneto Banca S.p.A. è stata posta in liquidazione coatta amministrativa.

La Veneto Banca S.p.A. in liquidazione coatta amministrativa, in persona dei Liquidatori, in data 26 giugno 2017, ha ceduto a Intesa San Paolo S.p.A., attività e passività costituenti un ramo d'azienda bancaria, in conformità con il D.M. 25.06.2017 e del D.L. n. 99 del 25.06.2017, tra cui anche la partecipazione in BancApulia S.p.A., società già facente parte del Gruppo Bancario Veneto Banca, iscritto all'Albo dei Gruppo Bancari in data 8/6/1992, cod. n. 5035.1.

La Veneto Banca S.p.A. in L.C.A., inoltre, ai sensi dell'art. 4, commi 5 e 6, del citato DL 99/2017, in data 10.07.2017, con atto autenticato nelle firme dal Notaio Andrea De Costa di Milano, Rep. 3886/2088, si rendeva cessionaria dei crediti deteriorati e partecipazioni di BancApulia, in esecuzione e nel rispetto di quanto previsto dal contratto del 26 giugno 2017 e conformemente alle previsioni del sopra citato D.L. 99/2017.

Ai fini dell'opponibilità ai terzi, detto atto è stato pubblicato sul sito di Banca d'Italia, in data 11 luglio 2017.

Pag.1



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



L'art. 5 del DL 99/2017 stabilisce che il Ministero dell'Economia e delle Finanze con proprio decreto dispone che i Commissari liquidatori della Veneto Banca S.p.A. in liquidazione coatta amministrativa procedano alla cessione alla AMCO di crediti deteriorati e altri attivi non ceduti ai sensi del art. 3 del DL 99/2017 e retrocessi ai sensi dell'articolo 4 del DL 99/2017, unitamente ad eventuali altri beni, contratti e rapporti giuridici accessori o connessi ai crediti ceduti alla AMCO.

Con D. M. 22/02/2018 pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 29.05.2018, n° 123. Il Ministro dell'Economia e delle Finanze, in attuazione dei poteri attribuitigli dall'art. 5 commi 1 e 5 del citato d.l. n. 99/2017 ha disposto tra l'altro:

- La cessione in blocco alla AMCO (già Società per la Gestione di Attività S.G.A. S.p.A.) di crediti deteriorati e altri attivi non ceduti a Intesa Sanpaolo S.p.A. ovvero già retrocessi, nella titolarità di Veneto Banca S.p.A. in Liquidazione Coatta Amministrativa;
- La costituzione all'interno di AMCO del Patrimonio Destinato denominato "Gruppo Veneto" destinato a ricevere i predetti attivi.

Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto di cui artt. 3, comma 2, e 5, comma 1, del D.L. 99/2017, è stato dato avviso dell'avvenuto perfezionamento, in data 11 aprile 2018, del contratto di cessione crediti deteriorati ed altri attivi tra i commissari liquidatori di Veneto Banca S.p.A. in L.C.A. e la ALCO per conto del Patrimonio Destinato denominato "Gruppo Veneto".

Per effetto della cessione in blocco di cui ai precedenti, la AMCO, per il tramite del proprio patrimonio Destinato "Gruppo Veneto", è subentrata nella titolarità del credito già vantato da Veneto Banca S.p.A. in Liquidazione Coatta Amministrativa – e prima ancora da Banca Apulia S.p.A. – tra gli altri, nei confronti di

Pag.2



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Con contratto per notar Francesco Di Bitonto in data 12/5/2005 rep. 58217 racc. 25589 la Bancapulia S.p.A. concesse ed erogò ai sensi degli artt. 38 e ss. D.Lgs. 385/93 un mutuo dell'importo di € 1.500.000,00 alla società "Russo Vito S.a.s. del Geom. Pietro & C. con sede legale in Foggia alla Via Parini 1, in persona del legale rappresentante

destinato alla costruzione di un complesso immobiliare nel comune di Foggia;

- A garanzia della restituzione del capitale mutuato, dei relativi accessori e di tutte le obbligazioni derivanti dal suddetto contratto, la mutuataria concesse a Bancapulia ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 14/5/2005 ai nn. 11.155/2.041 sull'immobile di sua proprietà sito in Foggia alla Via Manfredonia 18, riportato in catasto fabbricati al foglio 77 p.lla 185, cat. D/8 e in catasto terreni al foglio 77 p.lla 185, ente urbano;
- Con successivo atto di frazionamento per Notar Di Bitonto in data 17/7/2006 rep. 60.183 il predetto mutuo fu ridotto al minor importo di euro 1.147.200,00 e l'ipoteca fu frazionata in dieci quote, ciascuna gravante più unità immobiliari, a garanzia di una quota di mutuo;
- Con atto di compravendita per Notar Di Bitonto del 18/7/2006 rep. 60.198/26.642, trascritto il 3/8/2006 al n. 12991, la predetta società "Russo Vito S.a.s. del Geom. Russo Pietro & C. vendette la proprietà degli immobili siti nel comune di Foggia censiti in catasto al foglio 77 particella 636 sub. 17 e sub. 38, ipotecati a garanzia del mutuo originariamente concesso dalla Bancapulia, alla sig.ra

titolare

dell'impresa individuale

Pag.3



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



- L'acquirente si accollò la quota del mutuo originariamente concesso dalla Bancapulia per l'importo di euro 130.000,00, assumendosi tutte le obbligazioni relative al mutuo accollato a carico della società venditrice, tra cui il pagamento delle rate mensili di ammortamento.
- L'accollante si è resa inadempiente nel pagamento delle rate di ammortamento venute mano a mano a scadere, è decaduta dal beneficio del termine per le rate ancora a scadere ex art. 1186 c.c., pertanto, con atto notificato il 24/12/2020, la Sistemica S.p.A. le ha intimato precetto per il pagamento dell'importo complessivo di € 159.526,30, oltre gli interessi, spese, diritti e onorari di precetto; le somme precettate non sono state pagate;
- La SISTEMIA S.P.A., quale procuratrice speciale dell'AMCO S.p.A., intendeva sottoporre ad esecuzione forzata la piena proprietà di  
dei seguenti immobili siti in Foggia alla Via  
Manfredonia:
  - 1) laboratorio per arti e mestieri con annessa residenza, posto in piano secondo della scala "A", distinto dal numero interno 6, composto di tre vani principali oltre accessori, riportato in catasto fabbricati al foglio 77 p.lla 636 sub 17, Z.C,1, Via Manfredonia s.c., p.2, scala A, int. 6, cat. A/10, cl 1, vani 4,5 (derivante dalla particella 636 e dalla particella 185/1 ex p.lla 185);
  - 2) box auto al primo piano sottostrada, riportato in catasto fabbricati al foglio 77 p.lla 636 sub. 38, Z.C, 1, Via Manfredonia s.c.,p. S1, cat. C/6, cl. 2, mq 25 (derivante dalla particella 636 e dalla particella 185/1 ex p.lla 185).

Con tutte le pertinenze, dipendenze, accessori e proporzionali diritti di condominio, nulla escluso ed eccettuato.

Con istanza fatta al Tribunale di Foggia il creditore faceva istanza di vendita.

Pag.4



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Iniziava l'esecuzione forzata e durante l'iter procedurale il Giudice dott. Palagano Michele, nominava C.T.U. lo scrivente ing. Vincenzo Moffa a cui nell'udienza del 13/09/2022, dopo il giuramento di rito, poneva i seguenti quesiti:

- 1) Proceda al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;
- 1-bis) Proceda 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 sulla base della documentazione già 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) Proceda 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) Proceda alla verifica della sussistenza di altre procedure

Pag.5



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



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

- 1-quinquies) Proceda 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) Proceda 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) Proceda 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) Proceda 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,

Pag.6



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)





- precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
- 4) Proceda 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) Proceda 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) Proceda 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) **Proceda alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;**

Pag.7



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



- 7) Proceda 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) Proceda 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) Proceda all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non apponibili all'acquirente;
- 10) Proceda 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;

Pag.8



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



11) Proceda 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 1° settembre 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

Pag.9



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



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, 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) Proceda 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

Pag.10



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



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 edilizie ed urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

Pag.11



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



## **2) Operazioni tecniche**

Il giorno 31/10/2022 alle ore 10.00 il C.T.U. si recava presso l'immobile esecutato trovandolo chiuso. Acquisiva informazioni dalla proprietaria dell'immobile confinante. Essa riferiva che l'immobile risultava abbandonato da diverso tempo. Si rendeva perciò necessario l'accesso forzoso con la forza pubblica e la nomina di un custode giudiziario per individuare un fabbro munito dei ferri del mestiere per l'apertura della porta inaccessibile. Si produceva apposita istanza al Giudice Esecutore il quale nominava quale Custode Giudiziario l'avv. Alessia Piscone.

Il giorno 12/05/2023 alle ore 9.00 sui luoghi dell'immobile esecutato erano presenti:

avv. Alessia Piscone, Custode Giudiziario nominato dal G.E. per la presente procedura.

Iniziavano le operazioni peritali con l'accesso all'immobile esecutato tramite l'intervento del Custode Giudiziario che all'uopo ha fatto relazione che viene acquisita come allegato al presente verbale.

Si procedeva quindi al rilievo fotografico e grafico dell'appartamento e del box esecutati.

Non c'erano dichiarazioni a verbale per cui si chiudevano i lavori peritali il giorno 12/05/2023 alle ore 10.15.

Si riporta di seguito il "Verbale di primo accesso del Custode Giudiziario".

"L'anno 2023 il giorno 12 del mese di maggio alle ore 09.00 io sottoscritto Avv. Alessia Piscone nominato con ordinanza emessa dal G.E. Dott. Michele Palagano in data 11/04/2023 Custode Giudiziario nella procedura esecutiva immobiliare n.82/2021 r.g.es. del Tribunale di Foggia, promossa da Amco Asset Management Company spa contro  
mi sono recata unitamente al collega di studio  
in Foggia alla Via Manfredonia s.c. presso

Pag.12



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



l'immobile pignorato affidato alla mia custodia, per ivi consentire l'accesso ed il sopralluogo al nominato c.t.u. Ing. Vincenzo Moffa ai fini della redazione della perizia di stima del bene pignorato.

Dell'accesso odierno il sottoscritto custode ha informato la debitrice eseguita a mezzo racc. a.r. inviata all'indirizzo di residenza risultante dai registri dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Foggia, non ritirata dalla debitrice e tutt'ora in giacenza, nonché a mezzo telegramma spedito in data 05/05/2023.

Poiché del tutto vane sono risultate le ricerche esperite anche informalmente il custode con PEC del 04/05/2023 inviata alla Questura di Foggia ha chiesto l'ausilio della Forza Pubblica ed ha provveduto a contattare un fabbro di fiducia nella persona del sig. \_\_\_\_\_ al fine di consentire l'apertura delle porte di accesso all'immobile.

Giunti sul posto ha rinvenuto la presenza del nominato C.T.U. ing. Vincenzo Moffa e del collaboratore di studio geom. Giuseppe Rinaldi nonché della ditta Metaltec

Dopo aver individuato il compendio pignorato con l'ausilio del C.T.U. è intervenuto sul pianerottolo dell'abitazione il confinante proprietario dell'interno 5 sig. \_\_\_\_\_ il quale ha riferito di essere in possesso delle chiavi dell'abitazione e del box in quanto a lui lasciate dal marito della proprietaria sig.

A questo punto ho interloquito con il sig. \_\_\_\_\_ identificato a mezzo

Si è pertanto provveduto all'apertura della porta blindata e con l'ausilio del fabbro si è provveduto al cambio della serratura. Dopo aver eseguito il sopralluogo all'interno dell'abitazione, appurando che la stessa è libera e vuota da persone e cose ad eccezione di qualche



mobilio privo di valore, si è eseguito il sopralluogo presso il box. Con riferimento a quest'ultimo il sig. \_\_\_\_\_ mi dichiara che all'interno vi sono depositati sia beni mobili della debitrice sia beni di sua proprietà.

Lo stesso ha rappresentato altresì di pagare mensilmente la quota fissa condominiale del box pari ad € 10,00 oltre ad eventuali spese o lavori condominiali. Il sig. \_\_\_\_\_ manifesta la disponibilità a corrispondere una somma mensile per l'utilizzo del box pari ad € 40,00.

Ove detta proposta non dovesse essere accolta dal Tribunale chiede un breve termine per la liberazione.

Alle ore 10:10 il C.T.U. ha terminato i rilievi e si allontanava dall'immobile.

L'avv. Piscone da atto che il sig. \_\_\_\_\_ consegna copia della chiave del portone di accesso al condominio. Avendo il fabbro concluso le operazioni di sostituzione della serratura il presente verbale viene chiuso alle ore 11:10 dopo avere eseguito alcuni rilievi fotografici”.





### **3) Metodo estimativo**

Prima di procedere alla stima dei beni è opportuno richiamare alcuni principi di estimo.

Preliminarmente si deve evidenziare che il metodo estimativo è il procedimento logico per giungere ad esprimere un giudizio di stima, esso è sempre basato su una comparazione. Va fatto rilevare che non esiste una netta separazione tra giudizio estimativo e giudizio economico. Per giungere alla formulazione di un valore di stima attendibile, il perito deve passare attraverso un procedimento logico che si estrinseca nelle seguenti fasi:

- 1) Individuazione dello scopo o ragione pratica della stima la quale farà nascere l'aspetto economico più idoneo con cui valutare il bene, affinché la ragione pratica sia logicamente risolta;
  - 2) Rilevazione dei prezzi di mercato di beni più simili possibile a quelli oggetto di stima;
  - 3) Scelta del parametro tecnico od economico:
    - tecnico: mq, mc, vani, q.li, ecc...
    - economico: Beneficio fondiario (Bf), Canone di affitto (Ca), Reddito dominicale (RD), Reddito netto (Rn), Produzione lorda vendibile (Plv), ecc... Di questi parametri economici i più utilizzati sono il (Bf) ed il (Ca).
  - 4) Individuazione del valore medio unitario del bene oggetto di stima;
  - 5) Infine si faranno le aggiunte o le detrazioni al valore trovato. Le aggiunte o le detrazioni al valore trovato servono per "personalizzare" il valore e renderlo più rispondente al caso in esame.
- È importante assumere un parametro (P) che mantenga un grado di proporzionalità con il bene cui si riferisce. Inoltre affinché la proporzione sia la più obiettiva possibile si devono riscontrare le seguenti condizioni:

Pag.15



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



- 1) i beni presi a confronto dovranno essere molto simili al bene da stimare;
- 2) i prezzi devono essere recenti;
- 3) i prezzi dovrebbero riferirsi al mercato della zona.

Nell'esprimere un giudizio di stima si deve giudicare in base alle condizioni ordinarie.

Determinato il valore ordinario o normale si apporteranno eventuali aggiunte e detrazioni, per adeguare il valore alle reali condizioni dell'immobile.

Se ad esempio, si deve stimare un appartamento che presenta caratteristiche simili a quelli presi a confronto, ma senza la pavimentazione, dovrà essere valutato come se fosse in condizioni ordinarie e poi dal valore determinato si apporterà la detrazione relativa al costo per la pavimentazione. Se invece avesse avuto delle condizioni superiori a quelle ordinarie si apporterebbero le relative aggiunte.

Il metodo di stima è unico ed è sempre basato sulla comparazione. La comparazione si può attuare con procedimento sintetico od analitico. La stima sintetica è basata su comparazioni immediate con l'assunzione dei parametri di riferimento secondo i seguenti criteri:

- a) ad impressione o a vista;
- b) per comparazione (in base a parametri tecnici od economici);
- c) per valori tipici e per coefficienti di valutazione;
- d) storica.

Il procedimento analitico si identifica con l'aspetto economico della capitalizzazione. Si considera stima analitica anche quella in cui si risolve il quesito con un altro aspetto economico come è il costo e la trasformazione del bene.

Pag.16



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Tale metodo è poco adatto alla presente perizia estimativa per cui esaminiamo nel dettaglio i vari aspetti di una stima sintetica per la quale si è propensi.

Stima a vista.

È una stima comparativa nella quale il confronto matura nella mente del perito, senza documentazione di dati tecnici ed economici.

Il perito esamina il bene da stimare, e lo confronta mentalmente con altri beni simili, dei quali conosce il prezzo di mercato, e tenuto conto di tutte le caratteristiche che lo distinguono, formula il suo giudizio di stima. È evidente che un tale procedimento richiede una profonda conoscenza tecnica ed economica del bene da stimare, acquisita attraverso una lunga esperienza.

Stima complessiva in base a parametri tecnici.

Per i fabbricati di civile abitazione il parametro tecnico più usato è il metro quadrato (mq), per i fabbricati industriali si usa il metro cubo (mc).

Al valore trovato poi si apporteranno eventuali aggiunte e detrazioni.

Stima comparativa in base a parametri economici

I parametri economici più usati sono: Canone d'affitto (Ca), Beneficio fondiario (Bf), Produzione lorda vendibile (Plv), Reddito netto (Rn).

Il canone d'affitto (Ca) si usa per i fondi ed anche per i fabbricati.

Il metodo scelto dallo scrivente è quello sintetico in base a parametri tecnici per i seguenti motivi: trasparenza, oggettività ed obiettività.

Il più probabile valore di mercato di un bene viene determinato tenendo conto dei prezzi di compravendita realizzati per lo stesso bene in passate contrattazioni.

Perché possa adottarsi tale procedimento è necessario:

- che il bene sia stato oggetto di recenti contrattazioni di compravendita;



- che il perito possa venire a conoscenza in modo certo dei prezzi effettivamente pattuiti e corrisposti nelle precedenti contrattazioni;
- che le condizioni economiche del momento siano all'incirca le stesse dell'epoca delle precedenti vendite (potere di acquisto della moneta, volume della domanda e dell'offerta. ecc.).

La stima per valori tipici e quella storica non vengono applicate quasi mai e risultano poco attendibili, specie in periodi di instabilità economica.

Per tutto quanto sopra detto è stata privilegiata la fonte dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che oggi è molto più affidabile rispetto al passato.

Vediamo ora più dettagliatamente le caratteristiche degli immobili definiti come fabbricati civili:

- Caratteristiche estrinseche:
  - L'esistenza o meno in zona di un mercato, uffici, scuole, asili, servizi pubblici, ecc...;
  - I collegamenti esistenti con le altre zone della città;
  - Vicinanza di zone verdi, salubrità della zona (vicinanza di raffinerie, industrie chimiche, ecc...);
  - Intensità del traffico e dei rumori della zona;
  - Zona popolare o residenziale.
- Caratteristiche intrinseche (cioè proprie del fabbricato):
  - Esposizione;
  - Panoramicità;
  - Orientamento delle facciate principali;
  - Luminosità;
  - Tipologia dell'edificio (civile, economico, popolare, ecc...);
  - Superficie coperta e cubatura;
  - Esistenza di servitù (attive e passive);



- Numero dei vani ed ampiezza;
- Il grado di rifinitura del fabbricato e delle singole unità immobiliari;
- L'età del fabbricato;
- Caratteristiche degli impianti esistenti;
- Accorgimenti tecnici (isolamento acustico e termico, ecc...);
- Caratteristiche delle fondazioni e delle strutture portanti;
- Lo stato di conservazione e manutenzione al momento della stima;
- Vincoli giuridici e possibili trasformazioni;
- Vincoli del piano regolatore con possibilità imminente di esproprio, ecc...

Se il fabbricato da valutare presenta caratteristiche particolari in confronto a quello medio ordinario, si procederà ad attribuire un valore maggiore o minore per tener conto delle caratteristiche che influiscono sul valore dell'immobile.

La valutazione di tali caratteristiche è sempre molto ardua ed estremamente soggettiva, così ad esempio il valore di appartamenti in zona di villeggiatura con veduta panoramica può essere aumentato del 10-15% in più rispetto alla media; negozi ubicati in vantaggiose posizioni il cui valore può aumentare del 30% o più di quello medio... ecc...

Le condizioni influenti sul valore dei terreni.

Vi sono condizioni intrinseche ed estrinseche che contribuiscono in senso positivo o negativo a determinare il valore di un terreno.

Si dicono condizioni intrinseche quelle che sono del fondo ed influiscono esclusivamente su quel fondo.

Tra le più importanti abbiamo:

- la natura geologica ed agronomica del terreno;
- la giacitura: se in pianura, collina o montagna;



- l'ampiezza e la conformazione dell'immobile;
- la sistemazione del terreno ed i miglioramenti vari;
- la posizione (se vicina o lontana dai centri abitati, al mercato, a scali ferroviari);
- le servitù gravanti sul fondo;
- la presenza di falde freatiche e pozzi artesiani, ecc...

Le condizioni estrinseche sono invece quelle esterne al fondo oggetto di stima, esse influiscono sul valore di molti fondi o di un intero comprensorio.

Fra queste sono da ricordare:

- i fattori climatici;
- la presenza di industrie che inquinano l'ambiente;
- le vie di comunicazione o mezzi di collegamento con i centri più importanti di mercato.

Pag.20



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



#### **4) Legittimità urbanistica degli immobili pignorati**

Dall'archivio edile del Comune di Foggia per il bene pignorato si riscontra la seguente situazione urbanistica.

Con provvedimento di conclusione del procedimento n°49/2004 il Dirigente S.U.A.P. del Comune di Foggia rilasciava il Permesso di Costruire per i lavori di "Realizzazione di un insediamento per laboratori artigianali di produzione e di servizio, per piccole industrie leggere con pertinenze annesse e connesse all'attività artigianale (vedi pag.98 Allegato "A").

Con provvedimento prot. 1866/SUAP del 12 luglio 2006, pratica edilizia 975/SIST, il Responsabile Unico SUAP rilasciava il Certificato di Agibilità relativo alle opere di cui alla autorizzazione sopraindicata (vedi pag.104 Allegato "A").

Nell'ambito del predetto intervento è stato realizzato l'immobile esecutato individuato con detto certificato al piano secondo "della scala "A", ubicata a sinistra di fronte salendo le scale". (vedi pag.108 – Allegato "A").

Esso è identificato catastalmente al fg. 77, p.lla 636, sub.17 ed è posto al piano secondo della scala "A", numero interno 6 in via Manfredonia n°18.

Tale immobile alla data del 30/06/2006 era accatastato con la categoria C/3: Laboratorio di arti e mestieri.

Dal 16/03/2007 è stata variata la categoria catastale in A/10: Uffici e studi privati. Tale situazione è rimasta fino all'attualità (vedi visura storica a pag.5 dell'Allegato "A").

Annesso all'immobile per uffici c'è il box accatastato al fg.77 p.lla 636 sub.38, cat. C/6 (vedi visura catastale a pag.13 – Allegato "A").



## **5) Risposte ai quesiti**

Quesito n°1 ed 1-bis:

- 1) *Proceda al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*
- 1-bis) *Proceda 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 riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*

Risposta n°1 ed 1-bis:

Sulla base della documentazione in atti si procede alla ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento quindi dal 01/01/2001 al 21/04/2021 vengono rilevate le seguenti provenienze e formalità:

L'immobile è riportato nel catasto di Foggia:

Pag.22



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)





Uffici e studi privati di categoria A/10 alla Via Manfredonia, di vani 4,5 riportato nel NCEU al Foglio 77 Particella 636 Subalterno 17, rendita €1.359,57.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Manfredonia di mq 25 riportato nel NCEU al Foglio 77 Particella 636 Subalterno 38, rendita €139,44.

Attuale proprietario

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

Gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per scrittura privata di compravendita del Notaio Di Bitonto Francesco del 18 luglio 2006 repertorio n. 60198/26642 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 3 agosto 2006 al numero di registro generale 18937 e numero di registro particolare 12991 da Russo Vito S. A. S. del Geom. Russo Pietro & C. con sede in Foggia C.F. 01372990711 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Foggia di cui alla procedura.

A Russo Vito S. A. S. del Geom. Russo Pietro & C. con sede in Foggia C.F. 01372990711 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportato in NCEU a Foglio 77 Particella 185, riportato in NCT a Foglio 77 Particella 185, soppressi che hanno generato gli immobili di cui alla procedura, riportato in NCT a Foglio 77 Particella 97, riportato in NCT a Foglio 77 Particella 186, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Di Bitonto Francesco del 24 marzo 2004 repertorio n. 56227/24570 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 25 marzo 2004 al numero di

Pag.23



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



registro generale 7455 e numero di registro particolare 5500 da

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Foggia di cui alla procedura.

A

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile riportato in NCEU a Foglio 77 Particella 185, soppresso che ha generato gli immobili di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Caiola Valentino Via del 22 febbraio 2002 repertorio 94925 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 1 marzo 2002 al numero di registro generale 4962 e numero di registro particolare 3519 da Otto S.r.l. con sede in Foggia C.F. 02307400719 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Foggia di cui alla procedura.

A Otto S.r.l. con sede in Foggia C.F. 023074007219 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU A Foglio 77 Particella 185, soppresso che ha generato gli immobili di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Improta Filippo del 16 maggio 1998 repertorio n. 26443 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 2 giugno 1998 al numero di registro generale 8640 e numero di registro particolare 6566 da Autocar 2001 S.n.c. di  
con sede in Foggia per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Foggia di cui alla procedura.

Pag.24



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO DEL 21/04/2021.

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Di Bitonto Francesco del 12 maggio 2005 repertorio n. 58217 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 14 maggio 2005 al numero generale 11155 e al numero particolare 2041 a favore di Bancapulia S.p.A. con sede in San Severo (FG) C:F: 00148520711, domicilio ipotecario eletto in San Severo Via Tiberio Solis, 40, per capitale di € 1.500.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 3.000.000,00, durata 4 anni 6 mesi, a carico di Russo Vito S. A. S. del Geom. Russo Pietro & C. con sede in Foggia C.F. 01372990711 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, degli immobili riportato in NCEU a Foglio 77 Particella 185, riportato in NCT a Foglio 77 Particella 185 siti nel comune di Foggia oggetto della procedura. A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento:

- In data 3 novembre 2006 ai nn. 25168/3242 di frazionamento in quota:

Annotazione ad Iscrizione frazionamento in quota atto Notaio Di Bitonto Francesco del 17 luglio 2006 repertorio n. 60183 e trascritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 3 novembre 2006 al numero generale 25168 e al numero particolare 3242 a favore di Bancapulia S.p.A. con sede in San Severo (FG) C.F. 00148520711, a carico di Russo Vito S. A. S. del Geom. Russo Pietro & C. con sede in Foggia C.F. 01372990711. Il mutuo e la

Pag.25



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



relativa ipoteca di garanzia sono stati ripartiti con effetto dall'1 agosto 2006, nelle infradescritte n. 10 quote, e precisamente: quota capitale di euro 130.000,00 da pagare a mezzo n.360 rate mensili scadenti dal 31 agosto 2006 e le altre mensilmente di mese in mese, comprensive, ciascuna, della quota di rimborso del capitale e degli interessi.

Verbale di pignoramento Immobili atto Tribunale di Foggia del 27 maggio 2008 repertorio n. 2034 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21 luglio 2008 al numero generale 17876 e al numero particolare 11767 a favore di Incanto Group Srl con sede in Altamura (BA) C.F. 04366050724, a carico di

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Foggia oggetto della procedura.

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale di Foggia del 3 dicembre 2018 repertorio n. 2305/2018 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 24 aprile 2019 al numero generale 9130 e al numero particolare 1197 a favore di

per capitale di € 13.914,56 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 18.000,00, a carico di

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, degli immobili siti nel comune di Foggia oggetto della procedura.

Verbale di Pignoramento Immobili atti Uff. Giud. Unep Presso Tribunale di Foggia dell'8 aprile 2021 repertorio n. 842 e trascritto

Pag.26



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21 aprile 2021 al numero generale 8803 e al numero particolare 7067 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di

per

i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, degli immobili siti nel comune di Foggia oggetto della procedura (vedi certificazione notarile ed ispezione ipotecaria rispettivamente alle pag.21 e pag.54 dell'Allegato "A").

Quesito n°1-ter:

1-ter) *Proceda 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;*

Risposta 1-ter:

Dal confronto fra l'atto di pignoramento n° 842 del 08/04/2021 e le visure catastali effettuate è stato verificato che i dati catastali dei beni pignorati non hanno subito nel tempo variazioni risultando al foglio 77 p.lla 636 sub. 17 e fog. 77, part. 636, sub 38 (vedi pag.54, pag.5 e pag.13 Allegato "A").

Pag.27



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Quesito n°1-quater:

*1-quater) Proceda 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) Proceda 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;*

Risposta 1-quater:

Dalla visura ipotecaria effettuata a carico degli esecutati e riportata a pag.54 dell'Allegato "A" e dal certificato notarile riportato a pag.21 dello stesso Allegato "A" non risultano altre procedure esecutive in atto sugli stessi beni oggetto della presente procedura.

Risposta 1-quinquies:

La sig.ra \_\_\_\_\_, soggetta procedura esecutiva è sposata con il sig. \_\_\_\_\_ in regime di comunione dei beni come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Foggia e riportato a pag.110 dell'Allegato "A".

Quesito n°2:

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

Pag.28



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Risposta n°2:

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1) Appartamento per uffici sito in Foggia alla Via Manfredonia n° 18,  
piano 2°, scala A, interno n° 6

- Dati catastali: Foglio 77 p.lla 636 sub.17 di vani 4,5;
- Confini: - Foglio 77 p.lla 636 sub. 67 – P2,  
intestata a

- Foglio p.lla 636 sub. 66, P2, intestata a

- Foglio p.lla 363 sub. 13 – P1, intestata a

Via Manfredonia (Vedi pag. 59-66-73  
Allegato “A”)

- Tipologia del bene: appartamento per uffici composto da n°3  
vani ed accessori di fatto residenziale;
- Ubicazione Alla periferia di Foggia alla Via  
Manfredonia n° 18;
- Destinazione Urbanistica: Insedimenti produttivi
- Accesso: scala condominiale da Via Manfredonia n°  
18 – Scala “A”:

Pag.29



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



2) Box auto sito in Foggia alla Via Manfredonia n° 18, piano interrato.

➤ Dati catastali: Foglio 77 p.lla 636 sub. 38

➤ Confini: - Foglio p.lla 636 sub. 37, intestata a

- Foglio p.lla 636 sub. 39, intestata a

Vedi pag.80-87 Allegato "A"

➤ Tipologia del

bene: Box auto composto da n°1 vano

➤ Ubicazione alla periferia di Foggia alla Via Manfredonia n° 18;

➤ Destinazione

Urbanistica: Insediamenti produttivi

➤ Accesso: Rampa condominiale da Via Manfredonia.

2-bis) *Proceda 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;*

Pag.30



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)





Risposta n°2-bis:

Alle pag.93/1 dell'Allegato "A" è riportata l'ortofoto del fabbricato condominiale in cui è situato al secondo piano l'appartamento ed al piano interrato il box oggetto di pignoramento. In tale elaborato, reperito dal sito della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio, si vede la sovrapposizione della situazione catastale con la foto satellitare del fabbricato oggetto della procedura esecutiva. A pag. 93/2 è riportato l'estratto di mappa.

Quesito n°3:

*Proceda alla analitica descrizione del bene, 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;*

Risposta n°3:

Si riporta la descrizione analitica del bene pignorato costituito da un appartamento ed un box relativo.

A) Trattasi di un appartamento per uso uffici al terzo piano di una palazzina condominiale alla Via Manfredonia n°18 in Foggia (FG).

Esso è identificato catastalmente al foglio n°77 p.lla 636 sub. 17 del Catasto Fabbricati. L'intestataria dell'immobile è

n regime di comunione dei beni.

Pag.31



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Provenienza: atto pubblico per Notaio Di Bitonto Francesco di Lucera (FG) del 18/07/2006 – Rep. n°60198 del 07/08/2006– Comprevendita n°12991.1/2006, precedente intestatario: Russo Vito S.a.s. del Geom. Russo Pietro e.c con sede in Foggia (vedi visura storica a pag.5 dell’Allegato “A” e certificazione notarile a pag.21 dello stesso allegato).

Dalla planimetria catastale riportata a pag. dell’Allegato “A” si evince che l’immobile condominiale, identificato dalla particella 636, è ubicato alla Via Manfredonia n° 18 in Foggia.

Lo stabile è situato nella periferia del Comune di Foggia nella strada che porta a Manfredonia.

La sua condizione catastale è documentata dalle piantine riportate a pag.12 dell’Allegato “A” mentre la condizione attuale dell’alloggio risulta dal rilievo planimetrico riportato alle pag.94-96 dello stesso allegato.

Da tali attestazioni documentali e dalla documentazione urbanistica riportata a pag.98 dell’Allegato “A” possiamo dedurre che il fabbricato ha una vetustà di oltre 28 anni.

Regolarità urbanistica:

La documentazione urbanistica reperita al Comune di Foggia e riportata da pag.98 a pag.109 dell’Allegato “A”.

L’appartamento è inserito in un edificio condominiale di due piani fuori terra ed un piano interrato.

Le facciate esterne seppure improntate alla semplicità architettonica danno al fabbricato un aspetto stilizzato tipico degli immobili delle zone di espansione. Il fabbricato si compone di due scale condominiali. Il nostro appartamento è accessibile scala condominiale “A”. La pavimentazione dell’androne d’ingresso e la scalinata hanno un rivestimento di pregio. L’ingresso all’alloggio esecutato si trova al pianerottolo del secondo piano. Da esso si accede ad un ampio locale dotato di angolo cucina.



Da tale vano si accede al balcone prospiciente via Manfredonia e ad un disimpegno verso il bagno e due camere di cui una con balcone e l'altra con sala finestra.

Per una visione più esaustiva della distribuzione interna dell'alloggio vedi la planimetria a pag.94 dell'Allegato "A".

L'altezza utile interna è di mt. 3,00.

Le strutture verticali dell'edificio sono in cemento armato, quelle orizzontali in solaio tipo celersap con travi in c.a..

Le coibentazioni sono affidate allo spessore della muratura portante perimetrale ed alla sua cassa vuota.

Le finestre sono in legno con tapparelle in P.V.C..

I pavimenti sono in ceramica di tipo buono ed i rivestimenti delle pareti dei bagni e delle cucine in ceramica buono. Le pitturazioni sono in ducotone lavabile e le volte sono attintate di colore bianco con presenza di controsoffittatura in alcune stanze. I sanitari sono di tipo usuale in vetrochina di colore bianco, con lavabo, bidet, w.c. e doccia.

L'impianto elettrico è sottotraccia e funzionante.

L'impianto idrico-sanitario è funzionante.

Quello di riscaldamento ha corpi riscaldanti in acciaio. Esistono gli impianti citofonico e telefonico.

Complessivamente le finiture dell'immobile sono complete ed il suo stato di conservazione è buono. Come si è detto precedentemente l'alloggio è ubicato alla periferia di Foggia a poca distanza dalla circonvallazione.

Sono presenti tutti i servizi e la zona è perfettamente urbanizzata.

Pag.33



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



B) Trattasi di un box auto al piano interrato di una palazzina condominiale alla Via Manfredonia n°18 in Foggia (FG).

Esso è identificato catastalmente al foglio n°77 p.lla 636 sub. 38 del Catasto Fabbricati. L'intestatario dell'immobile è

n regime di comunione dei beni.

Provenienza: atto pubblico per Notaio Di Bitonto Francesco di Lucera (FG) del 18/07/2006 – Rep. n°60198 del 07/08/2006– Compravendita n°12991.1/2006, precedente intestatario: Russo Vito S.a.s del Geom. Russo Pietro e.c con sede in Foggia (vedi visura storica a pag. 13 dell'Allegato "A" e certificazione notarile a pag.21 dello stesso allegato).

Dalla planimetria catastale riportata a pag.20 dell'Allegato "A" si evince che l'immobile condominiale, identificato dalla particella 636, è ubicato alla Via Manfredonia n° 18 in Foggia.

Lo stabile è situato nella periferia del Comune di Foggia nella strada che porta a Manfredonia è stato descritto al precedente punto "A".

Per una visione più esaustiva del box vedi la planimetria a pag.96 dell'Allegato "A".

L'altezza utile interna è di mt. 3,10.

Gli impianti elettrico e di riscaldamento non sono muniti di attestazione di conformità al D.M. 37/08 da parte di un' impresa artigiana specializzata. I presumibili costi di adeguamento con il rilascio delle certificazioni predette ammontano in totale ad € 1.000,00.

Per una esposizione completa dello stato dei luoghi è stato redatto un repertorio fotografico riportato nell'Allegato "B" e costituito dalle seguenti foto:

Foto n°1-2: Vista dell'intero stabile in cui è ubicato l'appartamento  
esecutato con l'indicazione dello stesso;

Foto n°3-4: Evidenziazione dell'alloggio oggetto di stima;

Pag.34



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



- Foto n°5-6: Ingresso allo stabile dove è ubicato l'alloggio in argomento;
- Foto n°7-8-9: Cortile interno da cui si accede alle scale condominiali "A" e "B" dello stabile in cui si trova l'immobile in questione;
- Foto n°10-11: Ingresso alla scala "A" per l'accesso all'immobile;
- Foto n°12: Ingresso condominiale;
- Foto n°13-14: Scala condominiale con rivestimento in granito grigio;
- Foto n°15: Ascensore che raggiunge tutti i livelli dell'edificio;
- Foto n°16-17: Androne del secondo piano dove sono ubicate le porte di accesso ai quattro appartamenti del piano fra i quali c'è quello eseguito;
- Foto n°18-19: Cucina e soggiorno dell'alloggio
- Foto n°20-21: Particolare pavimentazione in ceramica;
- Foto n°22-23-24-25-26: Infissi esterni;
- Foto n°27: Bagno;
- Foto n°28-29-30: Porte interne;
- Foto n°31-32: Pitturazioni;
- Foto n°33: Radiatori dell'impianto di riscaldamento;
- Foto n°34-35: Particolari dei balconi;
- Foto n°36-37: Scala ed ascensore di accesso al piano interrato;
- Foto n°38-39: Porta antincendio di collegamento fra il piano interrato con i garage ed il blocco scala ascensore;
- Foto n°40-41: Area di manovra con il box eseguito indicato dalla freccia;
- Foto n°42-43-44: Box auto di pertinenza dell'appartamento eseguito. La foto n°44 mostra il tipo di pavimentazione realizzata.

Pag.35



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Quesito n°4:

Gli accapi richiamati nel quesito si riferiscono alla numerazione dei punti riportati nell'incarico peritale.

L'esperto proceda:

- 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) *Proceda 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;*

Pag.36



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



- 6) Proceda alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
- 7) Proceda 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) Proceda 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) Proceda all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non apponibili all'acquirente;
- 10) Proceda 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

Pag.37



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



*destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;*

*11) Proceda 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 1° settembre 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;*

Pag.38



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)





- 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, 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) *Proceda 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*

Pag.39



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



*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;*

Risposta n°4:

Il bene oggetto di pignoramento forma un solo lotto da porre in vendita. Esso è bene identificato nella ortofoto di pag.93/1, nell'estratto di mappa a pag.93/2 e sulle planimetrie a pag.94-96 dell'Allegato "A".

Per il lotto in questione sono individuate le caratteristiche richieste nel quesito soprariportato secondo quanto di seguito specificato

**Lotto n°1:**

E' costituito dai seguenti beni pignorati:

A) Appartamento al secondo piano di una palazzina condomiale alla Via Manfredonia n° 18, scala "A", piano secondo, interno 6 in Foggia.

Esso è identificato catastalmente al foglio n°77 p.lla 636 sub. 17 del Catasto Fabbricati. L'intestataria dell'immobile è  
in regime di comunione dei beni (vedi pag.110 Allegato "A").

Dalla planimetria catastale riportata a pag.5 dell'Allegato "A" si evince che l'immobile condominiale, identificato dalla particella 636, è ubicato alla Via Manfredonia n° 18, Foggia.

Lo stabile è situato nella periferia di Foggia a pochi passi minuti dalla circonvallazione e dal Casello autostradale.

Pag.40



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



B) Box auto al piano interrato di una palazzina condominiale alla Via Manfredonia n° 18, scala “A”, piano secondo, interno 6 in Foggia.

Esso è identificato catastalmente al foglio n°77 p.lla 636 sub. 38 del Catasto Fabbricati. L’intestatario dell’immobile è

in regime di comunione dei beni (vedi pag.110 – Allegato – “A”).

Dalla visura catastale riportata a pag.13 dell’Allegato “A” si evince che l’immobile condominiale, identificato dalla particella 636 sub.39, è ubicato alla Via Manfredonia n° 18, Foggia.

Lo stabile è situato nella periferia di Foggia a pochi passi minuti dalla circonvallazione e dal Casello autostradale.

I beni identificati ai precedenti punti “A” e “B” costituiscono un unico lotto che è esaustivamente individuato nel fascicoletto separato indicato come “FASCICOLETTO n°1”.

In esso sono date tutte le risposte richieste nel quesito n° 4

Quesito n°5:

*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 edilizie ed urbanistiche; la conformità catastale; l’abitabilità e l’agibilità; il valore del bene da porre a base d’asta, precisandone diritto e quota.*

Pag.41



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Risposta n°5:

**SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO DEI LOTTO IN VENDITA:**

SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO – LOTTO N°1	
I beni del lotto sono identificati con le sigle “A” e “B” e sono esaustivamente individuati nel FASCICOLETTO N°1 e nel paragrafo n°5- risposta n°3 della presente relazione. Di seguito viene riportato uno specchio riepilogativo per ciascuno di essi.	
<b>BENE “A”</b>	
Tipologia del bene:	appartamento per uso ufficio
Sommara descrizione:	immobile costituito da 3 vani ed accessori
Comune di ubicazione:	Foggia, Via Manfredonia n° 18
Confini:	- Foglio 77 p.lla 636 sub. 67 – P2,  - Foglio p.lla 636 sub. 66, P2, intestata a  - Foglio p.lla 363 sub. 13 – P1, intestata  Via Manfredonia, SNC Vedi pag.59-66-73 – Allegato “A”
Dati catastali:	F.77 p.lla 636 sub. 17
Per i fabbricati: (foglio, particella, sub, n°vani)	Fg.77 p.lla 636 sub.17, n°3 vani + accessori;
Attuale proprietario	
Titolo di provenienza del bene	Atto di acquisto
Stato di compravendita	/
Stato di occupazione	Preso in gestione dal custode Giudiziario
Regolarità urbanistica	Si



Esso è completamente in proprietà della esecutata pertanto va venduto per intero.

BENE "B"	
Tipologia del bene:	box auto
Sommara descrizione:	immobile costituito da un vano box auto
Comune di ubicazione:	Foggia, Via Manfredonia n° 18
Confini:	- Foglio p.lla 636 sub. 37, intestata  - Foglio p.lla 636 sub. 39, intestata  Via Manfredonia Vedi pag.80-87 – Allegato "A"
Dati catastali:	F.77 p.lla 636 sub. 38
Per i fabbricati: (foglio, particella, sub, n°vani)	Fg.77 p.lla 636 sub.38;
Attuale proprietario	
Titolo di provenienza del bene	Atto di acquisto
Stato di compravendita	/
Stato di occupazione	Preso in gestione dal Custode Giudiziario
Regolarità urbanistica	Si
Valore del bene da porre a base d'asta precisandone diritto e quota	Intera quota proprietà 100/100 €

Il lotto è completamente in proprietà della esecutata pertanto va venduto per intero.

Pag.43



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Il valore del lotto n° 1 da porre a base d'asta è di € 132.000,00.  
Per maggiori dettagli si rinvia al FASCICOLETTO n° 1 ed ai precedenti paragrafi.

Costituisce parte integrante e sostanziale della presente relazione la seguente documentazione:

- Allegato "A": Verbali, grafici, planimetrie, documentazione catastale. OMI e varie;
- Allegato "B": Repertorio fotografico;
- Fascicoletto n° 1

Torremaggiore, li 15/06/2023

Il C.T.U.  
(ing. Vincenzo Moffa)



Pag.44



**dott. ing. VINCENZO MOFFA**  
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)

