

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: TRIBUNALE DI FOGGIA: CAUSA CIVILE: BANCA
POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA C/
AL R.G. N°276/2019**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



INDICE

1) Premessa.	pag. 1
2) Metodo estimativo.	pag. 9
3) Legittimità urbanistica degli immobili pignorati.	pag.15
4) Risposte ai quesiti.	pag.18



1) Premessa

La Banca Popolare di Puglia e Basilicata Soc. Coop. P. A., in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in Altamura a Via Ottavio Serena n. 13.

In forza al mutuo fondiario rogato dal Notaio Dott. Emma La Monaca, da San Severo, in data 13/02/2006, rep. n. 62390, racc. n. 15293, registrato a San Severo il 13/02/2006, al n. 633/1T, (rettificato con atto per notar Pascucci, del 09/10/2006 n.ri 7607/3638) munito della formula esecutiva e dai medesimi Notai roganti rilasciati in copia esecutiva in data 25/02/2006, la Banca istante è creditrice dei sigg.ri

della somma di €75.727,74, alla data del 01/01/2019, oltre interessi al tasso di mora del 7,175%.

In forza di detto titolo, la istante ha intimato il pagamento della soma di € 76.308,68, oltre gli interessi convenzionali come da contratto a far data dal 01/01/2019, fino al di dell'effettivo soddisfo, notificando il relativo atto il 26/03/2019.

Non avendo la parte debitrice provveduto ad adempiere le obbligazioni assunte, l'istante chiede di sottoporre ad esecuzione forzata i beni immobili seguenti:

- A) Appartamento sito in abitato di Foggia al primo piano (catastalmente piano terra) di Via Manfredonia censito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 76, particella 580 sub 81, Via Manfredonia S.S. 89 snc, piano T, categoria A/3, cl. 4, vani 4,5 R.C. € 499,67;
- B) Laboratorio sito in abitato di Foggia al piano terra di Via Manfredonia censito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 76, particella 580, sub 53, Via Manfredonia, piano T, categoria C/3, cl 2°, mq. 45, R.C. € 323,04.

Il tutto con ogni accessione, addizione, dipendenza, pertinenza, servitù attive e passive, costruzioni, edificazioni e sopraelevazioni, nonché



sopravvenuti aggiornamenti/modifiche catastali, come si appartengono ai debitori e così come per legge.

Iniziava l'esecuzione forzata e durante l'iter procedurale il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Valentina Patti, nominava C.T.U. lo scrivente ing. Vincenzo Moffa a cui 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 esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E.,

Pag.2



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



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, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

Pag.3



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



- 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;
- 7) Proceda alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed

Pag.4



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



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 storicoartistico 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.5



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

Pag.6



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



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

Pag.7



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



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 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.8



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



2) 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:



- 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.



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 dei 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;

Pag.12



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



- 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.

Le valutazioni 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 e 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.14



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



3) Legittimità urbanistica degli immobili pignorati

Con domanda presentata in data 09/01/2004, prot. n. 26/SUAP, da parte del Dott. Scopece Marcello, in qualità di Legale Rappresentante della ditta "L.O.R.I. S.R.L.", con sede legale in Foggia – via Saverio Altamura n. 49, P.IVA. 01938930714, si chiedeva il Permesso di Costruire ad eseguire lavori di "Costruzione di un immobile da utilizzare per attività produttive e piattaforma logistica funzionale con pertinenze adibite ad alloggi-uffici e box, annesse e connesse all'attività artigianale in Via Manfredonia.

Visti gli elaborati di progetto allegati alla domanda stessa, costituiti da: relazione tecnica illustrativa e n. 14 elaborati grafici a firma del tecnico progettista Ing. Luigi Longo e dall'ing. Fabrizio Longo, rispettivamente iscritti all'Ordine degli ingg. Della Provincia di Foggia con il n. 456 e all'Ordine degli ingg. Della Provincia di Milano con il n. 23189 sez. A;

Considerato che la ditta, in data 05/12/2003 con lo Schema d'Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscritto dall'Amministratore Unico Dott. Scopece Marcello, chiedeva di eseguire in proprio le opere di urbanizzazione primaria pari ad € 12.514,34 e di versare i restanti oneri concessori relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, pari ad € 7.043,46 in quattro rate semestrali ai sensi della L. 457/78 art. 47, impegnandosi a versare la 1^a rata pari al 25% dell'importo totale, prima del rilascio del Permesso di Costruire e per le restanti rate ha prestato cauzione con la polizza fidejussoria n. UR 0500203 (Società Italiana Cauzioni) del 25/02/2004.

Ai sensi del D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447 così come modificato dal D.P.R. 7 dicembre 2000 n. 440 art. 4 capo II,

Il Dirigente del SUAP (sportello Unico Attività Produttiva) rilasciava il provvedimento conclusivo del procedimento n. 19/2004 ad ogni effetto, titolo unico per la realizzazione dell'intervento richiesto, alla società



L.O.R.I. S.R.L. per eseguire i lavori di cui trattasi, quali risultano dalla copia dei disegni allegati.

I lavori venivano completati con i seguenti adempimenti:

- Certificato di Collaudo statico, a firma dell'Arch. Antonio Scopece iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Foggia al n. 338, relativo al fabbricato in questione con l'attestazione di avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile in data 23/02/05 – prot. n. 3247 – pratica originaria n. 64/04, ai sensi dell'art. 67 comma 8 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002;
- Presentazione all'Ufficio del Territorio di Foggia dell'iscrizione al Catasto Fabbricati degli immobili costituenti il complesso sopra citato datata 28/07/05 – prot. n. 148578/06 (Tipo mappale n. 141370 del 14/07/05) ai sensi dell'art. 24 comma 4 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.Lgs. 301/02, redatte in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652 e ss.mm.ii.
- Dichiarazione, sottoscritta in data 15/09/05 dal Direttore dei Lavori Ing. Luigi Longo iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Foggia al n. 456 (acquisita al n. 1310/SUAP di prot. del 16/09/2005), attestante, ai sensi dell'art. 15 comma 2 del D.P.R. 380/01, come modificato ed integrato dal D.lgs. n. 301/02, l'ultimazione dei lavori alla data del 14/09/2005;
- Dichiarazione di conformità degli impianti idrico-fognante rilasciate ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46/90 dalla ditta "De Mita Raffaele" con sede in Foggia alla via M.F. Farina – lotto 1/5P scala "A" coop. Nuova Dimensione – civ. 108 – part. IVA 00598850717 – iscritta al R.I. e al R.E.A. della Camera C.I.AA. di Foggia al n. 124657;
- Dichiarazioni di conformità degli impianti di riscaldamento (progetto redatto dagli Ingegneri Luigi Longo e Pietro Vinciguerra) e gas metano rilasciate ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46/90 dalla

Pag.16



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



ditta “De Mita Raffaele” con sede in Foggia alla via M.F. Farina – lotto 1/5P scala “A” coop. Nuova Dimensione – civ. 108 – part. IVA 00598850717 – iscritta al R.I. e al R.E.A. della Camera C.I.AA. di Foggia al n. 124657;

- Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici (progetto redatto dall’Ing. Luigi Longo) rilasciate in data 05/10/05, ai sensi dell’art. 9 della Legge n. 46/90 dalla Ditta “Elettro Impianti di Senatore Alessandro” con sede in Foggia al viale degli Aviatori, 100 – part. IV 02396550713 – iscritta al R.I. e al R.E.A. della Camera C.I.AA. di Foggia al n. 218482.

Pertanto con provvedimento prot. 84/SUAP del 10/01/2008 il responsabile unico SUAP, ai sensi dell’art. 24, comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dal D.Lgs 27 dicembre 2002, n. 301, vista la domanda presentata in data 12/12/07 con n. 106990/3343/SUAP di protocollo generale rilasciava Certificato di agibilità ed autorizzava ad ogni effetto di legge l’agibilità dell’immobile in questione della ditta “L.O.R.I. S.R.L.” sito in Foggia alla via Manfredonia – S.S. 89.

I provvedimenti integrali sono riportati da pag. 85 e pag. 99 dell’Allegato “A”. Ciò stante si attesta la regolarità urbanistica dell’immobile eseguito.



4) 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 01/01/1989 al 26/01/2009 vengono rilevate le seguenti provenienze e formalità:



Preliminarmente si evidenzia che i beni oggetto di procedura sono sottoposti ad ipoteca volontaria dal 26/01/2009 al n. 1905 Reg. Gen. E n. 205 Reg. Part. presso la Conservatoria di Foggia. Quindi si fa presente che l'intera proprietà delle unità immobiliari in Foggia alla Via Manfredonia S.S. 89 distinte al Catasto Fabbricato al foglio 76 particella 580 sub. 81 Categoria A3 di 4,5 vani al piano T e particella 580 sub. 53 Categoria C3 di mq 45 al piano T, è pervenuta alla signora

in regime di separazione di beni, dalla società L.O.R.I. Lavori ed Opere di Restauro e di Ingegneria S.R.L. con sede in Foggia codice fiscale 01938930714, con l'atto di compravendita per notar Emma La Monaca di San Severo del 13/02/2006 repertorio n. 62389, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 14/02/2006 ai nn. 3652 registro generale e 2559 registro particolare.

Alla società L.O.R.I. Lavori ed Opere di Restauro e di Ingegneria S.R.L. con sede in Foggia codice fiscale 01938930714, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Foggia alla Via Manfredonia e delle Casermette distinte al Catasto Terreni al foglio 76 particella 160 di ettari 2.05.98, particella 393 di are 87.30, entrambe natura T, è pervenuta, tra gli altri immobili, dalla società Sail S.P.A. con sede in Gioia del Colle codice fiscale 03761770720; con l'atto di compravendita per notar Emma La Monaca di San Severo del 25/05/2004 repertorio n. 60971, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 26/05/2004 ai nn. 13911 registro generale e 10225 registro particolare.



Alla società Sail S.P.A. con sede in Bari codice fiscale 03761770720, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Foggia distinte al Catasto Terreni al foglio 76 particella 160 di ettari 2.05.98, particella 393 di are 87.30, entrambe natura T, è pervenuta, tra gli altri immobili, dalla società Daunia Natura S.R.L. con sede in Foggia codice fiscale 03837790371, con l'atto di fusione di società per l'incorporazione per notar Francesco Amendolare di Santeramo in Colle del 30/11/1998 repertorio n. 17303, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 28/12/1998 ai nn. 20926 registro generale e 15679 registro particolare.

Alla società Daunia Natura S.R.L. con sede in Foggia codice fiscale 03837790371, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Foggia alla Via Manfredonia distinte al Catasto Terreni al foglio 76 particella 160 di ettari 2.05.98, particella 393 di are 87.30, entrambe natura T, è pervenuta, tra gli altri immobili, dalla società Daunialat Società Cooperativa a.r.l. con sede in Foggia c.f. 00131990715, con l'atto di cessione d'azienda per notar Francesco Paolo Pepe di Foggia del 25/03/1993 repertorio n. 25238, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 07/04/1993 ai nn. 6113 registro generale e 5187 registro particolare.

Alla società Daunialat Società Cooperativa a.r.l. con sede in Foggia c.f.00131990715 l'appezzamento di terreno in Foggia alla Località Torre Guiducci della complessiva superficie di ettari 4.82.75, con entrostante stabilimento industriale, riportato nel Catasto Terreni al foglio 76 particella 160 di ettari 2.12.70, particella 393 di are 87.30, particella 1 di ettari 1.82.75, è pervenuto, tra gli altri immobili, dalla società

Pag.20



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



Frigomancello Cooperativo di Foggia, società Cooperativa a Responsabilità limitata con sede in Foggia c.f. 0022043714, con l'atto di fusione di società per notar Francesco Paolo Pepe di Foggia del 26/03/1990 repertorio n. 20575, trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Foggia il 30/03/1990 ai nn. 6385 registro generale e 277115 registro particolare.

Alla società Frigomancello Cooperativo di Foggia Società Cooperativa a Responsabilità limitata con sede in Foggia c.f. 0022043714, la piena proprietà dell'appezzamento di terreno in Foggia alla Località Torre Guiducci, della superficie di ettari 1.82.75 riportato nel Catasto Terreni al foglio 76 particella 1 tra la maggiore consistenza di ettari 4.04.50, è pervenuta dall'Ente Regionale di Sviluppo Agricolo della Puglia con sede in Bari, con l'atto di compravendita del dott. Proc. Antonio Pepe dell'avv. Giuseppe, notaio di Foggia del 07/06/1984, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 26/06/1984 ai nn. 10355 registro generale e 172368 registro particolare.

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, le unità immobiliari innanzi descritte, hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

- Trascrizione decreto di ammissione concordato preventivo registro generale n. 17737 registro particolare n. 14529 del 10/09/1991 a favore Massa dei Creditori Daunialat SCRL con sede in Foggia, contro Daunialat Soc. Coop. R.l. con sede in Foggia, in virtù di atto giudiziario del Tribunale Civile di Foggia del 21/09/1990 repertorio n. 1949.

Pag.21



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



- Immobili interessati, tra gli altri: intera proprietà delle unità immobiliari in Foggia, alla S.S. 89 distinte al Catasto Terreni al foglio 76 particelle 160, 393 entrambe natura T.
- Trascrizione sentenza traslativa registro generale n. 14724 registro particolare n. 11914 del 30/07/1992 a favore Ente Regionale di Sviluppo Agricolo della Puglia con sede in Bari, contro S.R.L. Cooperativa Agricola Daunialat con sede in Foggia, in virtù di atto giudiziario del Tribunale civile di Foggia del 28/06/1992 repertorio n. 1166, Immobili interessati: intera proprietà dell'unità immobiliare in Foggia, alla Località Torre Guiducci distinta al Catasto Terreni al foglio 76 particella 1 natura T di ettari 1.82.75.
 - Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 3653 registro particolare n. 633 del 14/02/2006 di euro 170.000,00 a favore Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società Cooperativa per azioni con sede in Matera codice fiscale 00604840777 domicilio ipotecario eletto in Foggia Via Matteotti n. 1, contro

, in qualità di debitore non datore di ipoteca
in virtù di atto per
notar Emma La Monaca di San Severo del 13/02/2006 repertorio n. 62390. Mutuo fondiario di euro 100.000,00 da rimborsare in 15 anni.
 - Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Foggia alla via Manfredonia S.S.89, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 76 particella 580 sub. 81 natura A3 di 4,5 vani al piano T.

Pag.22



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



- Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 1905 registro particolare n. 205 del 26/01/2009 di euro 1.000.000,00 a favore Banco di Napoli S.P.A., con sede in Napoli codice fiscale 04485191219 domicilio ipotecario eletto in Napoli Via Toledo n. 177, contro L.O.R.I. Lavori ed Opere di Restauro e di Ingegneria S.R.L. con sede in Foggia codice fiscale 01938930714, in virtù di atto per notar Emma La Monaca di San Severo dell'11/12/2008 repertorio n. 64510. Mutuo fondiario di euro 500.000,00 da rimborsare in 5 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Foggia, alla Località Torre Guiducci distinta al Catasto Terreni al foglio 76 particella 1 natura T di ettari 1.82.75.
- Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 15591 registro particolare n. 11664 del 12/07/2019 a favore Banca Popolare di Puglia e Basilicata Soc. Coop. P.a. con sede in Altamura codice fiscale 00604840777, contro

, in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Foggia del 14/06/2019 repertorio n. 3262. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Foggia, alla Via Manfredonia S.S. 89, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 76 particella 580 sub. 81 natura A3 di 4,5 vani al piano T e particella 580 sub. 53 natura C3 di mq. 45 al piano T.

Il tutto risulta dalla certificazione del Notaio Maria Pantalone Balice in atti e riprodotto a pag. 20-23 dell'Allegato "A".

Dalla ispezione ipotecaria riportata da pag. 24 e pag. 50 dell'Allegato "A" si evince che i beni pignorati sono stati acquisiti con atto di

Pag.23



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



compravendita repertorio n. 62389/15292 del 13/02/2006 dalla società costruttrice L.O.R.I. Lavori ed opere di restauro e di ingegneria S.R.L. (pag. 49-50 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'ipoteca giudiziaria di cui alla nota di trascrizione R.G. n. 15591 e R.P. n. 11664 del 12/07/2019 (vedi visura ipotecaria a pag. 31-32 dell'Allegato "A") e le visure catastali effettuate è stato verificato che i dati catastali dei beni pignorati non hanno subito nel tempo variazioni risultando: al foglio 76 p.lla 580 sub. 81 vani 4,5 Cat. A/3 e sub. 53, cat. C/3, consistenza 45 mq.

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*

Pag.24



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



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. 24-50 dell'Allegato "A" e dal certificato notarile riportato a pag. 20-23 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 separazione dei beni come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Foggia e riportato a pag. 84 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;

Risposta n°2:

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1) Abitazione di tipo economico in Foggia, via Manfredonia, snc al piano rialzato.

- Dati catastali: Foglio 76 p.lla 580 sub. 81 di vani 4,5, cat. A/3,
- Confini: Foglio 76 p.lla 580 sub. 80 intestata a



Foglio 76 p.lla 580 sub. 82 intestato a

Vedi rilievi planimetrici a pag. 68 Allegato "A"

- Tipologia del bene: alloggio residenziale composto da 3 vani ed accessori;
- Ubicazione In abitato di Foggia alla via Manfredonia snc.
- Destinazione Urbanistica: Zona per insediamento di attività produttive
- Accesso: scala da via Manfredonia, snc

2) Laboratorio artigianale in Foggia in via Manfredonia, snc al piano terra

- Dati catastali: Foglio 76 p.lla 580 sub. 53, Cat. C/3, Cons. 45 mq.
- Confini: Foglio 76 p.lla 580 sub. 88 intestata a

Foglio 76 p.lla 580 sub. 87 intestato a

Vedi rilievi planimetrici a pag. 69 Allegato "A"

- Tipologia del bene: Laboratorio artigianale composto da un ampio vano ed accessori;
- Ubicazione In abitato di Foggia alla via Manfredonia snc.
- Destinazione Urbanistica: Zona per insediamento attività produttive.
- Accesso: da via Manfredonia, snc.

Pag.26



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



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;*

Risposta n°2-bis:

Alle pag. 67 dell'Allegato "A" è riportata l'ortofoto del fabbricato in cui sono situati i beni 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.

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 dei beni pignorati come segue:



Pag.27

dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



A) Appartamento: Trattasi di un appartamento residenziale al primo piano (catastalmente P.T.) di un edificio di case a schiera sito alla via Manfredonia snc in Foggia.

Esso è identificato catastalmente al foglio n° 76 p.lla 580 sub. 81 del Catasto Fabbricato. L'intestatario dell'immobile è

Provenienza: atto pubblico per Notaio La Monaca Emma con sede in San Severo (FG) del 13/02/2006 – Rep. n. 62389 del 14/02/2006.

Compravendita n. 25591/2006, precedente intestatario: Società L.O.R.I. Lavori ed Opere di Restauro e di Ingegneria S.R.L. con sede in Foggia (vedi visura storica a pag. 2 dell'Allegato "A" ed ispezione ipotecaria a pag. 49-50 dello stesso Allegato "A").

L'immobile, identificato catastalmente dalla particella 580 sub 81, è ubicato alla via Manfredonia snc nell'abitato del Comune di Foggia in zona periferica.

La sua condizione catastale è documentata dalla piantina riportata a pag. 3 dell'Allegato "A" mentre la condizione attuale dell'alloggio risulta dal rilievo planimetrico riportato alla pag. 68 dello stesso allegato.

Dalla documentazione in atti possiamo dedurre che il fabbricato ha una vetustà di anni 13.

L'appartamento esecutato è un immobile costruito nel 2008. Tanto si evince dalla documentazione urbanistica reperita al Comune di Foggia e riportata da pag. 85 a pag. 99 dell'Allegato "A".

L'alloggio è inserito in un complesso di case a schiera composto da due piani fuori terra di cui il P.T. è destinato a laboratorio artigianale ed il piano primo a residenza.

Le facciate esterne sono improntate alla semplicità architettonica danno alla costruzione l'aspetto tipico delle case di recente costruzione. La scala esterna è caratterizzata da una tettoia in acciaio e plexigas per la protezione dalla pioggia. Questa scala è in parte chiusa e porta al primo



piano dell'edificio dove c'è un pianerottolo con due accessi frontali. Quello verso sinistra è di altra unità immobiliare, quello a destra è l'ingresso dell'alloggio esecutato. Da esso si accede ad un ampio vano cucina-soggiorno. Questo vano costituisce disimpegno verso gli altri ambienti della casa. Essi sono costituiti da due camere, due w.c., un ripostiglio ed un terrazzo sulla parte opposta all'ingresso.

Il soggiorno-cucina è un ambiente collegato con il disimpegno ed ha le dimensioni di circa mq. 32,00.

Questo locale ha una parete attrezzata a cucina e per il resto è adibita a soggiorno. Tale funzione è ben espletata grazie al collegamento di una porta con il terrazzo esterno retrostante l'alloggio.

La zona giorno e la zona notte sono collegate da un disimpegno. I due bagni sono areati da finestre che affacciano verso l'esterno. Le camere da letto hanno rispettivamente le dimensioni di mt. 15,00 e di mt. 13,00. Una delle camere non ha collegamento con l'esterno.

Per una visione più esauritiva della distribuzione interna all'alloggio si veda la planimetria a pag. 68 dell'Allegato "A".

L'altezza utile interna è di mt. 2,70.

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

Le finestre sono in laminato metallico con vetrate a vetro camera. I pavimenti sono in ceramica di tipo ordinario ed i rivestimenti delle pareti dei bagni e delle cucine in ceramica commerciale. Le pitturazioni sono in ducotone lavabile e le volte sono attintate di colore bianco. I sanitari sono di tipo usuale in vetrochina di colore bianco, con lavabo, bidet, w.c. e doccia.

L'impianto elettrico è sottotraccia e funzionale.

L'impianto idrico è funzionante.

Quello di riscaldamento è a termosifone con corpi riscaldanti in ghisa. Esistono gli impianti citofonico e telefonico.

Pag.29



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Gli impianti elettrico e di riscaldamento sono muniti di attestazione di conformità al D.M. 37/08 da parte di un'impresa artigiana specializzata come attestato nel certificato di agibilità (vedi pag. 85-87 Allegato "A").

Complessivamente le finiture dell'immobile sono buone e lo stato di conservazione dell'alloggio è buono. Come si è detto precedentemente esso è ubicato in Foggia alla via Manfredonia snc in zona periferica dell'abitato.

Sono presenti tutti i servizi e la zona è urbanizzata.

B) Laboratorio artigianale: Trattasi di un ampio locale al piano terra sito alla via Manfredonia snc in Foggia.

È identificato catastalmente al foglio 76, part. 580 subalterno 53 con categoria C/3, consistenza di mq. 45.

L'intestataria è _____, in regime di separazione dei beni giusto certificato comunale a pag. 84 dell'Allegato "A".

Provenienza: atto pubblico a rogito Notaio La Monaca Emma con sede in San Severo (FG) del 13/02/2006, precedente intestatario:

Società L.O.R.I. Lavori ed Opere di Restauro e di Ingegneria S.R.L. con sede in Foggia (vedi visura storica a pag. 5 e ispezione ipotecaria a pag. 49-50 dell'Allegato "A").

L'immobile è situato nella periferia dell'abitato di Foggia.

Dalla documentazione in atti possiamo dedurre che la sua vetustà è di anni 13.

Il locale è ubicato al piano terra di un edificio a schiera con due piani fuori terra.

La facciata esterna è improntata alla semplicità architettonica ed è arretrata rispetto al confine con l'area pubblica da cui è separata con un cortile recintato.

Da tale spazio privato si accede ad un locale di circa mq. 45, dotato di un w,c,



L'altezza utile interna è di mt. 4,50.

Il bene accatastato come C/3: laboratorio artigianale, si presta molto bene a tale destinazione. Esso attualmente è utilizzato ad uso deposito.

Per una visione esaustiva della distribuzione interna del predetto si veda la planimetria a pag. 69 dell'Allegato "A".

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

Gli infissi sono in metallo con una saracinesca avvolgibile all'ingresso. La corte privata è delimitata da mura di cinta con muretto in c.a. e ringhiera metallica soprastante. Il pavimento è in battuto di cemento ed i rivestimenti in ceramica commerciale. Le pitturazioni sono in ducotone lavabile e le volte sono attintate di colore bianco. I sanitari sono di tipo usuale in vetrochina di colore bianco.

L'impianto elettrico è sottotraccia e funzionale.

L'impianto idrico è funzionante.

Gli impianti sono muniti di attestazione di conformità al D.M. 37/08 da parte di un'impresa artigiana specializzata. Il tutto è riscontrabile dal certificato di agibilità riportato a pag. 85-87 dell'Allegato "A".

Complessivamente le finiture dell'immobile sono buone e lo stato di conservazione è buono. Come si è detto precedentemente esso è ubicato in Foggia alla via Manfredonia snc.

Sono presenti tutti i servizi e la zona è urbanizzata.

Regolarità urbanistica: positiva, come specificato nel dettaglio al paragrafo n. 3 della relazione.

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

Foto n.1: vista degli immobili pignorati da Via Manfredonia. Le frecce indicano rispettivamente: con la lettera "A" l'appartamento



residenziale, con quella “B” il vano a piano terra accatastato come C/3, laboratorio artigianale;

Foto n. 2-7: interni della zona giorno;

Foto n. 8-9: bagno;

Foto n. 10: zona notte;

Foto n. 11-12: locale lavanderia;

Foto n. 13: terrazzo retrostante all’abitazione;

Foto n. 14: ingresso al locale del piano terra accatastato come C/3;

Foto n. 15-16-17-18: interni del piano terra che è attualmente usato come deposito e rimessa auto.



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;*



- 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



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.35



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 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:

I beni oggetto di pignoramento formano un unico lotto da porre in vendita. Essi sono bene identificati nella ortofoto di pag. 67, nell'estratto di mappa a pag. 7, dalle planimetrie catastali a pag. 3-6 e da quelle dello stato di fatto a pag. 68-69 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: Trattasi di un appartamento residenziale al primo piano (catastalmente P.T.) di un edificio di case a schiera sito alla via Manfredonia snc in Foggia.

Esso è identificato catastalmente al foglio n° 76 p.lla 580 sub. 81 del Catasto Fabbricato. L'intestatario dell'immobile è
, in regime di separazione dei beni.

Provenienza: atto pubblico per Notaio La Monaca Emma con sede in San Severo (FG) del 13/02/2006 – Rep. n. 62389 del 14/02/2006.

Compravendita n. 25591/2006, precedente intestatario: Società L.O.R.I. Lavori ed Opere di Restauro e di Ingegneria S.R.L. con sede in Foggia (vedi visura storica a pag. 2 dell'Allegato "A" ed ispezione ipotecaria a pag. 49-50 dello stesso Allegato "A").

L'immobile, identificato catastalmente dalla particella 580 sub 81, è ubicato alla via Manfredonia snc nell'abitato del Comune di Foggia in zona periferica.

La sua condizione catastale è documentata dalla piantina riportata a pag. 3 dell'Allegato "A" mentre la condizione attuale dell'alloggio risulta dal rilievo planimetrico riportato alla pag. 68 dello stesso allegato.

Pag.37



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Dalla documentazione in atti possiamo dedurre che il fabbricato ha una vetustà di anni 13.

L'appartamento esecutato è un immobile costruito nel 2008. Tanto si evince dalla documentazione urbanistica reperita al Comune di Foggia e riportata da pag. 85 a pag. 99 dell'Allegato "A".

L'alloggio è inserito in un complesso di case a schiera composto da due piani fuori terra di cui il P.T. è destinato a laboratorio artigianale ed il piano primo a quello residenziale.

Le facciate esterne sono improntate alla semplicità architettonica danno alla costruzione l'aspetto tipico delle case di recente costruzione. La scala esterna è caratterizzata da una tettoia in acciaio e plexiglas per la protezione dalla pioggia. Questa scala è in parte chiusa e porta al primo piano dell'edificio dove c'è un pianerottolo con due accessi frontali. Quello verso sinistra è di altra unità immobiliare, quello a destra è l'ingresso dell'alloggio esecutato. Da esso si accede ad un ampio vano cucina-soggiorno. Questo vano costituisce disimpegno verso gli altri ambienti della casa. Essi sono costituiti da due camere, due w.c., un ripostiglio ed un terrazzo sulla parte opposta all'ingresso.

Il soggiorno-cucina è un ambiente collegato con il disimpegno ed ha le dimensioni di circa mq. 32,00.

Questo locale ha una parete attrezzata a cucina e per il resto è adibita a soggiorno. Tale funzione è ben espletata grazie al collegamento di una porta con il terrazzo esterno retrostante all'alloggio.

La zona giorno e la zona notte sono collegate da un disimpegno. I due bagni sono areati da finestre che affacciano verso l'esterno. Le camere da letto hanno rispettivamente le dimensioni di mt. 15,00 e di mt. 13,00. Una delle camere non ha collegamento con l'esterno.

Per una visione più esaustiva della distribuzione interna all'alloggio si veda la planimetria a pag. 68 dell'Allegato "A".

L'altezza utile interna è di mt. 2,70.

Pag.38



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



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

Le finestre sono in laminato metallico con vetrate a vetro camera. I pavimenti sono in ceramica di tipo ordinario ed i rivestimenti delle pareti dei bagni e delle cucine in ceramica commerciale. Le pitturazioni sono in ducotone lavabile e le volte sono attintate di colore bianco. I sanitari sono di tipo usuale in vetrochina di colore bianco, con lavabo, bidet, w.c. e doccia.

L'impianto elettrico è sottotraccia e funzionale.

L'impianto idrico è funzionante.

Quello di riscaldamento è a termosifone con corpi riscaldanti in ghisa. Esistono gli impianti citofonico e telefonico.

Gli impianti elettrico e di riscaldamento sono muniti di attestazione di conformità al D.M. 37/08 da parte di un'impresa artigiana specializzata come attestato nel certificato di agibilità (vedi pag. 85-87 dell'Allegato "A").

Complessivamente le finiture dell'immobile sono buone e lo stato di conservazione dell'alloggio è buono. Come si è detto precedentemente esso è ubicato in Foggia alla via Manfredonia snc in zona periferica dell'abitato.

Sono presenti tutti i servizi e la zona è urbanizzata.

B) Laboratorio artigianale: Trattasi di un ampio locale al piano terra sito alla via Manfredonia snc in Foggia.

È identificato catastalmente al foglio 76, part. 580 subalterno 53 con categoria C/3, consistenza di mq. 45.

L'intestataria è _____, in regime di separazione dei beni giusto certificato comunale a pag. 84 dell'Allegato "A".

Provenienza: atto pubblico a rogito Notaio La Monaca Emma con sede in San Severo (FG) del 13/02/2006, precedente intestatario:

Pag.39



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Società L.O.R.I. Lavori ed Opere di Restauro e di Ingegneria S.R.L. con sede in Foggia (vedi visura storica a pag. 5 ed ispezione ipotecaria a pag. 49-50 dell'Allegato "A").

L'immobile è situato nella periferia dell'abitato di Foggia.

Dalla documentazione in atti possiamo dedurre che la sua vetustà è di anni 13.

Il locale è ubicato al piano terra di un edificio a schiera con due piani fuori terra.

La facciata esterna è improntata alla semplicità architettonica ed è arretrata rispetto al confine con l'area pubblica da cui è separata con un cortile recintato.

Da tale spazio privato si accede ad un locale di circa mq. 45, dotato di un w,c,

L'altezza utile interna è di mt. 4,50.

Il bene accatastato come C/3: laboratorio artigianale, si presta molto bene a tale destinazione. Esso attualmente è utilizzato ad uso deposito.

Per una visione esaustiva della distribuzione interna del predetto si veda la planimetria a pag. 69 dell'Allegato "A".

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

Gli infissi sono in metallo con una saracinesca avvolgibile all'ingresso. La corte privata è delimitata da mura di cinta con muretto in c.a. e ringhiera metallica soprastante. Il pavimento è in battuto di cemento ed i rivestimenti in ceramica commerciale. Le pitturazioni sono in ducotone lavabile e le volte sono attintate di colore bianco. I sanitari sono di tipo usuale in vetrochina di colore bianco.

L'impianto elettrico è sottotraccia e funzionale.

L'impianto idrico è funzionante.

Pag.40



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Gli impianti sono muniti di attestazione di conformità al D.M. 37/08 da parte di un'impresa artigiana specializzata. Come si evince dal certificato di agibilità (vedi pag. 85-87 dell'Allegato "A").

Complessivamente le finiture dell'immobile son buone e lo stato di conservazione è buono. Come si è detto precedentemente esso è ubicato in Foggia alla via Manfredonia snc.

Sono presenti tutti i servizi e la zona è urbanizzata.

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.42



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Regolarità urbanistica	Si
Valore del bene da porre a base d'asta precisandone diritto e quota	Intera quota proprietà 100/100

Pag.44



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



BENE "B"	
Tipologia del bene:	Vano per laboratorio artigianale;
Sommara descrizione:	locale a piano terra con destinazione catastale C/3 ma utilizzato come deposito o garage;
Comune di ubicazione:	Foggia – Via Manfredonia, snc
Confini:	Foglio 76 p.lla 580 sub. 88 intestata a
Dati catastali:	F. 76 p.lla 580 sub. 53
Per i fabbricati: (foglio, particella, sub, n°vani)	Fg. 76 p.lla 580 sub. 53 mq. 45 + accessori - Via Manfredonia snc piano terra;
Attuale proprietario	
Titolo di provenienza del bene	Atto di acquisto
Stato di compravendita	/
Stato di occupazione	Occupato dal proprietario
Regolarità urbanistica	Si
Valore del bene da porre a base d'asta precisandone diritto e quota	Intera quota proprietà 100/100



Il valore del Lotto n°1 da porre a base d'asta è dato dalla somma dei beni che lo compongono e quindi:

A) Appartamento:	€ 109.000,00
B) <u>Locale laboratorio:</u>	<u>€ 91,500,00</u>
C) Totale:	€ 200.500,00

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

Per maggiori dettigli 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 e varie;
- Allegato "B": Repertorio fotografico;
- Fascicoletto n°1

Torremaggiore, li 07/10/2021

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



Pag.46



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)

