

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: SIENA NPL 2018 S.R.L. C/



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



RELAZIONE



INDICE

1) Premessa.	pag. 1
2) Operazioni tecniche.	pag.10
3) Metodo estimativo	pag.11
4) Legittimità urbanistica degli immobili pignorati	pag.17
5) Risposte ai quesiti	pag.18



Ill.mo Sig. Giudice Esecutore del Tribunale di Foggia, in relazione all'incarico conferitomi, relativo alla procedura immobiliare promossa da Siena NPL 2018 s.r.l. [REDACTED] Al R.G.E. 72/2021/EI rimetto la seguente relazione

1) Premessa

La società SIENA NPL 2018 S.R.L., e per essa JULIET S.P.A., creditore procedente per credito precettato di [REDACTED] chiedeva al Tribunale di Foggia, con istanza del [REDACTED], che fosse disposta la vendita dei seguenti beni immobili pignorati [REDACTED] a:

[REDACTED]

1) quota del diritto di proprietà pari all'intero dell'immobile residenziale ubicato in Lesina (FG), Via Giovanni Boccaccio 8, piano 2, A/3 di vani 5,5 rappresentata nel Catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 1146, sub. 5;

[REDACTED]

e a

[REDACTED]

3) Quota del diritto di proprietà pari all'intero dell'immobile sito in Lesina (FG), Via Galileo Galilei 30, piano T-1, A/4 di vani 5, rappresentata al Catasto Fabbricati al Foglio 37, Particella 907.

Pag.1



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Con atto del [REDACTED] si avvisavano i comproprietari degli immobili comuni e precisamente i seguenti comproprietari del bene sub. 2 dell'atto di pignoramento:



Contestualmente a tale avviso si invitavano i predetti a comparire davanti al Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, Dott. Michele Palagano, all'udienza, fissata ex art. 569 c.p.c., per il [REDACTED] per sentire dare i provvedimenti dell'art. 600 c.p.c.

Si precisava loro altresì che è facoltà del comproprietario acquistare la quota del debitore esecutato e che, nel caso non intendesse acquistare detta quota, se il bene non è comodamente divisibile potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'art. 600 c.p.c., compresa la sua quota, anche se non debitore, con diritto a percepire, all'esito della vendita, la parte del prezzo corrispondente alla sua quota.

Con invito a formulare entro l'udienza del [REDACTED] l'offerta diretta ad ottenere l'assegnazione di cui sopra dietro versamento del prezzo che verrà determinato dall'esperto nella relazione peritale depositata.

Con istanza del [REDACTED] il creditore faceva istanza di vendita al Tribunale.



Iniziava l'esecuzione forzata e durante l'iter procedurale il Giudice dell'esecuzione 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;

Pag.3



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



- 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;
- 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.4



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;

Pag.5



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

Pag.6



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



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.7



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;

Pag.8



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



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;

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.



2) Operazioni tecniche

Il giorno 03/11/2022 alle ore 10.00 in Lesina alla via Boccaccio n°8 era presente [REDACTED] incaricata [REDACTED] di rendere accessibili gli immobili oggetto di procedura esecutiva.

Veniva ispezionato l'appartamento al 2° piano di via Boccaccio n°8 e successivamente il terzo piano. Il primo immobile consiste in un appartamento residenziale.

L'altro bene è un sottotetto adibito a deposito. Del tutto veniva fatto il rilievo grafico e fotografico.

Si raggiungeva quindi l'immobile esecutato in via Galileo Galilei n°30-32.

Trattasi di un fabbricato costituito da tre piani fuori terra. Anche in questo caso veniva fatto il rilievo grafico e fotografico. Tutti gli immobili hanno strutture portanti in tufo.

Chiesto ai presenti se avessero dichiarazioni da fare a verbale e ricevuta risposta negativa si chiudevano le operazioni peritali alle ore 11.15 del 03/11/2022.

Pag.10



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



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.11



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.12



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;

Pag.14



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



- 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.



4) Legittimità urbanistica degli immobili pignorati

Richiesta al Comune di Lesina (FG) la documentazione attestante la regolarità urbanistica degli immobili eseguiti si è ricevuta copia di quanto è in possesso dell'Ufficio Tecnico Comunale che viene riportata da pag.26 a pag.66 dell'Allegato "A".

In particolare si riscontra quanto segue:

- 1) Appartamento in via Boccaccio n°8, secondo piano, soffitta e terrazzino annesso: E' stato oggetto di Autorizzazione in Sanatoria n°35/S/2003 del 10/04/2003 rilasciata dal Direttore dell'U.T.C.. Tale provvedimento trasmesso alla Soprintendenza dei Beni Culturali non è stato annullato (vedi pag.41 e pag.42 dell'Allegato "A");
- 2) Edificio unifamiliare in Lesina (FG) alla via Galileo Galilei n°32,34: E' stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria prot.n°13.545 del 12/09/1996 (vedi pag.45 Allegato "A").

Alla luce di quanto sopra gli immobili eseguiti risultano regolari dal punto di vista urbanistico.



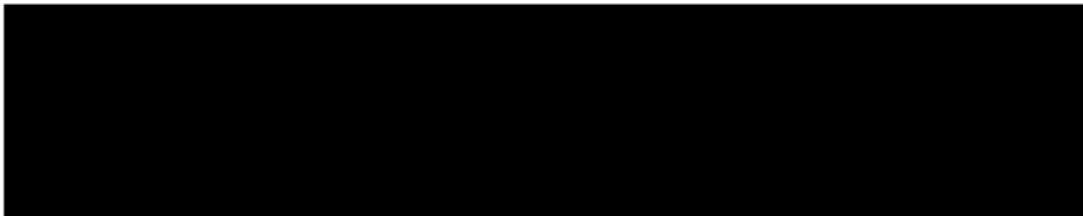
5) Risposte ai quesiti

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:

Nella procedura esecutiva a carico di:



è stato redatto verbale di pignoramento immobili del [REDACTED]
Numero di repertorio [REDACTED] notificato da Ufficiale Giudiziario

Pag.18



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



trascritto il [redacted] a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA Codice fiscale 14535321005 sui seguenti immobili:

[redacted] piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo economico in Lesina (FG) Foglio 37 Particella 1146 Subalterno 5 Natura A3 Consistenza 5,5 vani Indirizzo VIA GIOVANNI BOCCACCIO N.8 Piano 2;

[redacted] di
6
NI

[redacted] nuda proprietà 1/1 su appartamento di tipo popolare in LESINA (FG) Foglio 37 Particella 907 Natura A4 Consistenza 5 vani Indirizzo VIA GALILEO GALILEI n. 32-34.

La ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati antecedenti alla data del pignoramento del 17/05/2022. Quindi dal 01/01/2001 al 17/05/2021, risulta quanto segue:

[redacted] la quota dell'intero in nuda proprietà in regime di separazione dei beni, dell'immobile in Lesina Foglio 37 Particella 907 è pervenuta per atto di compravendita del 13/04/2006

[redacted] Notaio Greco Giuseppe [redacted]
[redacted] da potere di [redacted]

[redacted] che si riservavano l'usufrutto, deceduti, rispettivamente, il 20/02/2018 e 02/10/2014.

[redacted] la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile in Lesina Foglio 37 Particella 1146 Sub 5 [redacted]

[redacted] dell'immobile in Lesina Foglio 37 Particella 1146 Sub 6 è pervenuta per atto di donazione accettata del [redacted]



Numero di repertorio [redacted] Notaio Renato Di Biase Sede Torremaggiore (FG) trascritto il [redacted] NN 4 [redacted] da potere di [redacted]

Si segnala preliminare di compravendita del [redacted] 3 Numero di repertorio [redacted] Notaio Auricchio Daniela [redacted] trascritto il [redacted] ai nn. [redacted] a favore di [redacted] [redacted] relativo alla quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Lesina Foglio n37 Particella 1146 Sub. 5 e la quota pari a 1/3 di piena proprietà dell'immobile Lesina Foglio 37 Particella 1146 Sub. 6 contro [redacted]

Si fa presente che alla data di tale preliminare (17/01/2008) l'immobile era pignorato a favore del Monte dei Paschi di Siena con atto [redacted]

Nel ventennio preso in esame gli immobili eseguiti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione nn. [redacted] del 26/07/2004 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del [redacted] numero di repertorio [redacted] notaio auricchio Daniela [redacted] a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.P.A. Sede Siena Codice fiscale 00884060526 [redacted]

[redacted] ale € 89.000,00 Totale 178.000,00
Durata 10 anni Grava su Lesina Foglio 37 Particella 1146 Sub. 5.



Iscrizione nn. [redacted] ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 1 [redacted] numero di repertorio [redacted] emesso da tribunale sede Firenze.

A favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.P.A. Sede Siena Codice fiscale 00884060526 [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted] capitale € 122.874,34 Totale € 130.000,00 Grava su Lesina Foglio 37 Particella 1146 Sub. 5, Lesina [redacted] Lesina Foglio 37 Particella 907.

Trascrizione nn. [redacted] nascente da verbale di pignoramento immobili del [redacted] numero di repertorio [redacted] emesso da ufficiale giudiziario [redacted]

A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede Roma Codice fiscale 14535321005 [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted] grava su Lesina Foglio 37 Particella 1146 Sub. 5, [redacted] Lesina Foglio 37 Particella 907.

Le variazioni catastali che hanno interessato gli immobili pignorati sono rilevabili dalle pag.3-7-12 dell'Allegato A e sono le seguenti



• Catasto fabbricati Lesina (FG) Foglio 37 Particella 1146
Subalterno 5 Natura A3 Classe 3 Consistenza 5,5 vani Totale: 148 mq
Totale escluse aree scoperte 144 mq Rendita catastale Euro 426,08
Indirizzo Via Giovanni Boccasccio n. 8 Piano 2 [REDACTED]

Dati derivanti da. Variazione del 28/08/2013 Superfici art. 14 DL
201/2011

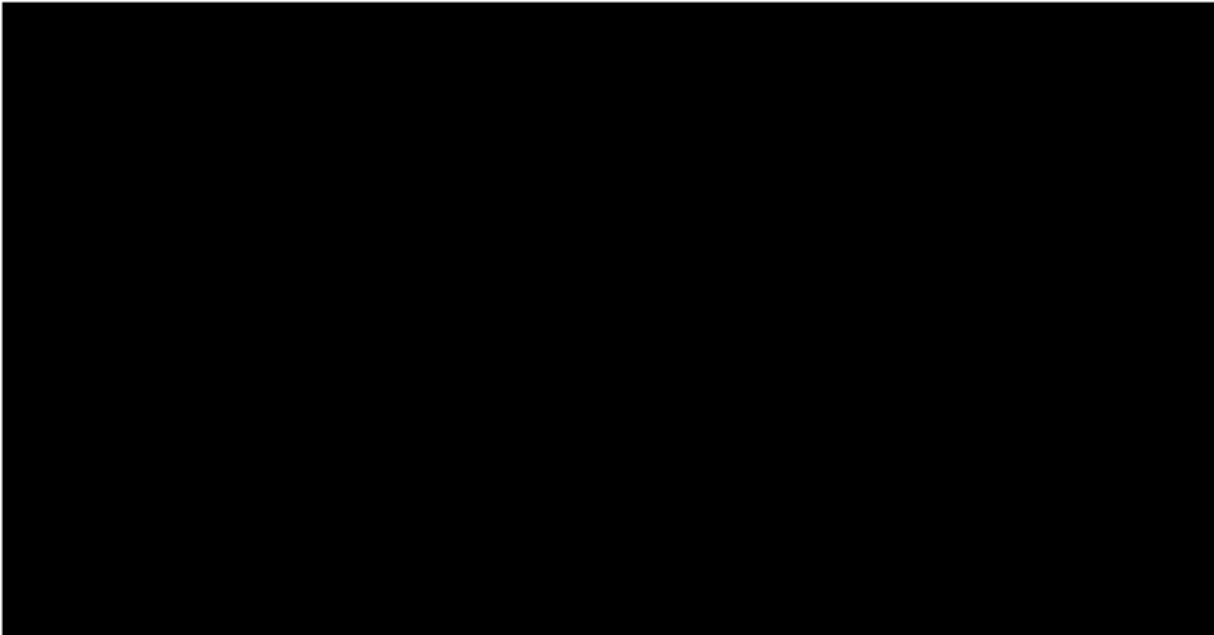
Dati derivanti da: variazione toponomastica del 26/09/2002
protocollo n. 217486 in atti dal 26/09/2002 variazione di
Toponomastica (n. 26725. 1/2002)

Dati derivanti da: classamento del 15/07/1994 in atti dal
24/04/1998 (n. 5038.2/1994)

Dati derivanti da: variazione Del 15/07/1994 in atti dal 23/07/1994
da in corso di definizione a ultimazione di fabbricato (n. 5038/1994).

[REDACTED]





Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987 Catasto fabbricati di Lesina (FG) Foglio 37 Particella 907 Natura A4 3 Consistenza 5 vani Totale: 132 mq Totale escluse aree scoperte 131 mq Rendita catastale Euro 296,96 Indirizzo Via Galileo Galilei n. 30 Piano T - 1 - 2

Dati derivanti da: Variazione del 28/08/2013 Superfici art. 14 DL 201/2011

Dati derivanti da: strumento (atto pubblico) del 21/08/1998 in atti dal 23/10/1999 (n.13007.1/1998)

Dati derivanti da: classamento del 20/04/1995 in atti dal 28/04/1998 (n. 18.2/1995)

Dati derivanti da: variazione del 20/04/1995 in atti dal 29/04/1995 ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni e toponomastica (n. 18.1/1995)

Pag.23



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



Dati derivanti da: variazione d'ufficio del 08/02/1995 in atti dal 08/02/1995 ripristino u. i. u. protocollo 271/79 collegato con dnc 297/79 (f.1 p. lla 223/3 p.lla 901 903) (n. 11.1/1995)

Dati derivanti da: sopraelevazione in atti dal 30/04/1992 (n. 271/1979).

Dati derivanti da: variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

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 la quota di trascrizione dell'atto di pignoramento R. G. [REDACTED], [REDACTED] presentazione n° [REDACTED], e le visure catastali effettuate è stato verificato: che i beni pignorati non hanno seguito nel tempo variazioni risultando al foglio 37 p.lla 1146 sub 5 vani 5,5 cat. A/3 [REDACTED]. Mentre risulta al fg. 37 part.907 quello [REDACTED] (vedi pag.3-7-12 dell'Allegato "A")

Pag.24



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.18 dell'Allegato "A" e dal certificato notarile riportato a pag.22 dello stesso Allegato "A" non risultano altre procedure esecutive in atto sugli stessi beni oggetto della presente procedura.

Risposta 1-quinquies:

[REDACTED] oggetti alla procedura sono sposati in regime di separazione dei beni come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Lesina (FG) e riportati 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.25



dott. ing. VINCENZO MOFFA


Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)

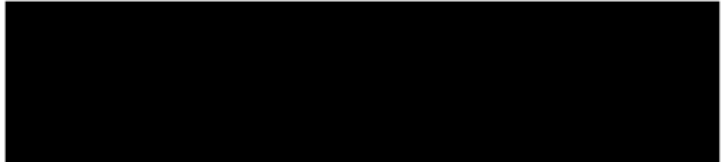


Risposta n°2:

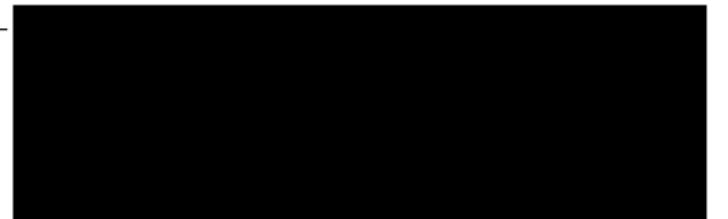
I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1) Abitazione di tipo economico in Lesina, via Giovanni Boccaccio, n°8
al secondo piano

- Dati catastali: Foglio 37 p.lla 1146 sub.5 di vani 5,5,
proprietà 1/1,
- Confini: - Foglio 37 p.lla 2696 sub.0 



Via Giovanni Boccaccio, 8/A



Via Giovanni Boccaccio, 12/A;

Vedi pag.80-83 Allegato "A";

- Tipologia del bene: alloggio residenziale composto da 4 vani
ed accessori;
- Ubicazione Nel centro edificato di Lesina alla via
Boccaccio n°8.
- Destinazione Urbanistica: Zona "B" edilizia residenziale
- Accesso: da via Boccaccio, n°8





↳ Ubicazione: centro abitato di Rosina (FG),

- Destinazione Urbanistica: Zona "B" catastalmente classe C/2 - magazzino
- Accesso: via Boccaccio, n°8



3) Edificio di tipo economico in Lesina, via Galileo Galilei, n°32-34 di tre piani fuori terra.

- Dati catastali: Foglio 37 p.lla 907 di vani 5 cat. A/4
- Confini:
- Foglio 37 p.lla 897 sub.4 intestata a [REDACTED]
[REDACTED]
 - Foglio 37 p.lla 897 sub.5 intestata a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
 - Foglio 37 p.lla 1182 sub.1 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
 - Foglio 37 p.lla 1182 sub.3 intestata a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Via Galileo Galilei
- Vedi pag.86-90-94 Allegato "A"
- Tipologia del bene: Edificio di tipo economico composto da tre piani fuori terra;
- Ubicazione Via Galileo Galilei, 32-34 – Lesina (FG),
- Destinazione Urbanistica: Zona "B" edilizia residenziale;
- Accesso: via Galileo Galilei, n°32-34

Pag.28



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.67-68 dell'Allegato "A" sono riportate l'ortofoto dei fabbricati in cui sono situati i beni oggetto di pignoramento. In tali elaborati, reperiti dal sito della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio, si vede la sovrapposizione della situazione catastale con la foto satellitare dei fabbricati 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;

Pag.29



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Risposta n°3:

Si riporta la descrizione analitica dei beni pignorati come segue:

A) Trattasi di un appartamento residenziale ubicato alla Via Boccaccio n° 8 Piano 2° in Lesina (FG).

Esso è identificato catastalmente al foglio 37 p.lla 1146 sub 5 del Catasto Fabbricati. L' intestatario dell'immobile [REDACTED]

L'immobile è nella titolarità di [REDACTED] in seguito ad atto di donazione accettata del [REDACTED] Repertorio n° [REDACTED]

Notaio Renato Di Biase Sede di Torremaggiore (FG) trascritto il [REDACTED] da [REDACTED]

Dalla planimetria catastale riportata a pag.6 dell'Allegato "A" si evince che l'immobile, identificato dal fg. 37 particella 1146, sub 5, è ubicato in Via Boccaccio n° 8, P. 2, Lesina (FG).

Lo stabile condominiale in cui è ubicato l'appartamento è situato nel Comune di Lesina (FG) a pochi passi dal centro.

La sua condizione catastale è documentata dalla piantina riportata a pag.6 dell'Allegato "A" mentre la condizione attuale dell'immobile risulta dal rilievo planimetrico riportato alla pag.74 dello stesso allegato.

Il fabbricato ha una vetustà di 40 anni.

Regolarità urbanistica: dalla certificazione comunale, riportata a pag.41 dell'Allegato "A", risulta che l'immobile è stato regolarizzato con il seguente titolo edilizio: Autorizzazione in sanatoria n°35 del 10/04/2003 rilasciata dal Direttore dell'U.T.C.

Trattasi di un appartamento residenziale, con altezza interna di mt.2,71, una superficie netta di mq.112,04 e lorda di mq.135,00, costituito da un ampio soggiorno con balcone che affaccia verso

Pag.30



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Via Boccaccio, da una camera da letto con balcone verso Via Ugo Foscolo e una cameretta senza luce, servizi igienici e ripostiglio.

Esso è attualmente utilizzato per residenza occasionale.

Le strutture sono in muratura di tufo.

L'immobile è parte di un plesso condominiale più ampio che costituisce un edificio tipico delle costruzioni delle zone edificate nella zona "B" di completamento.

Le coibentazioni sono date dallo spessore dei muri portanti.

I serramenti sono in alluminio anodizzato.

I pavimenti sono in ceramica commerciale.

I rivestimenti esistenti sono in ceramica.

Le pitturazioni sono in ducotone semplice.

I sanitari sono di tipo economico.

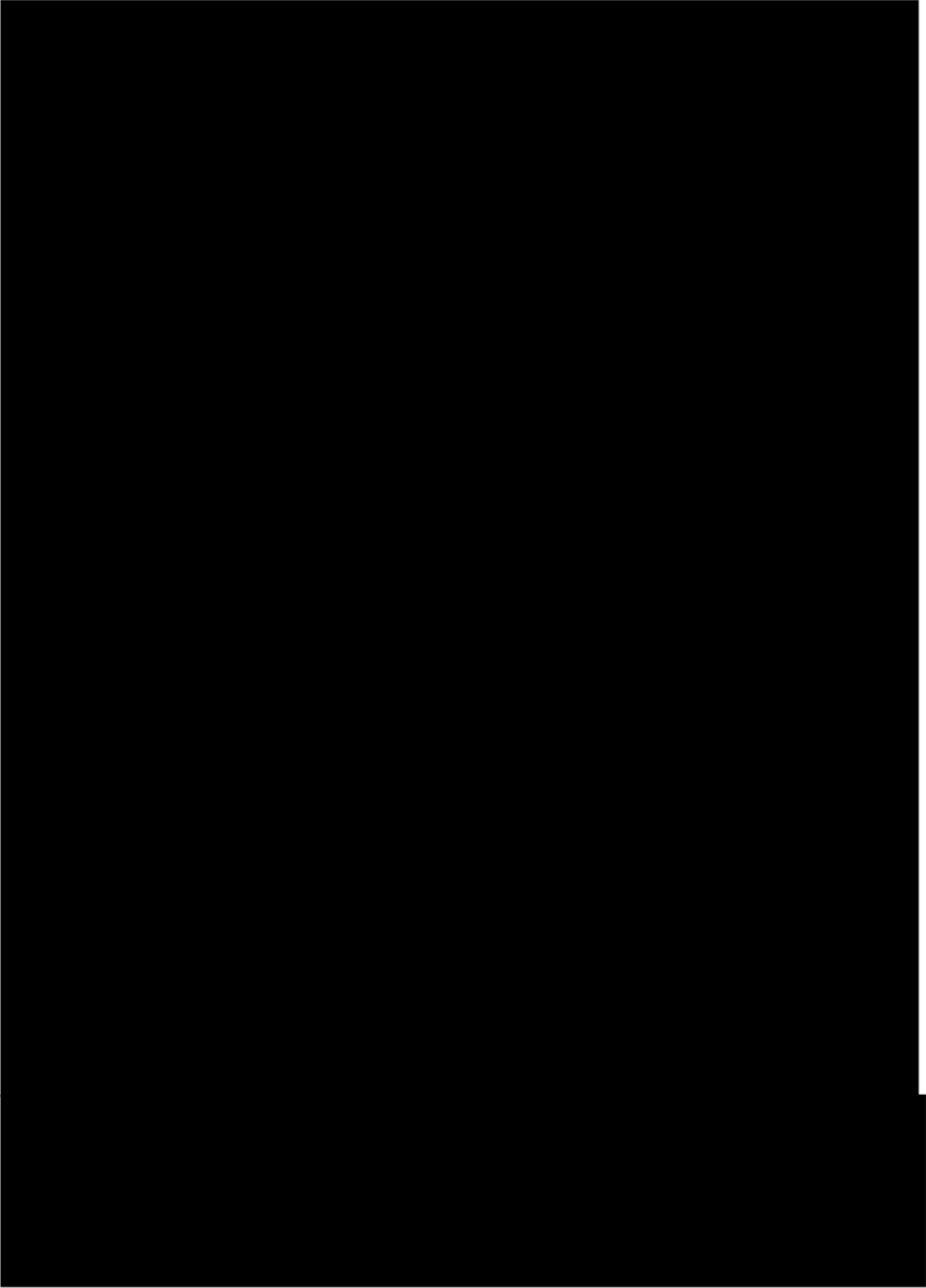
L'impianto elettrico è ridotto all'essenziale ed è funzionale dell'appartamento residenziale.

L'impianto sanitario è ridotto all'essenziale così come l'impianto di riscaldamento.

Lo stato generale delle finiture e la loro manutenzione è sufficiente.

La zona in cui si trova l'immobile è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi.





Pag.32



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



d

C) Trattasi di un appartamento residenziale che si sviluppa per 3 piani fuori terra.

Esso è ubicato in Via Galileo Galilei, n° 32-34, con piano terra, primo e secondo in Lesina (FG).

E' identificato catastalmente al fg. 37, particella 907 con la consistenza di vani 5, categoria A/4 (vedi pag.12 Allegato "A").

Intestatario del fabbricato è [REDACTED]

Provenienza:

- All'esecutato, [REDACTED] la quota dell'intero in nuda proprietà in regime di separazione dei beni, dell'immobile in Lesina Foglio 37 Particella 907 è pervenuta per atto di compravendita del [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED]

[REDACTED] la potere di [REDACTED]

[REDACTED] che si riservano l'usufrutto deceduti, rispettivamente, il 20/02/2018 e 02/10/2014.

Pag.33



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



Dalla planimetria catastale riportata a pag.17 dell'Allegato "A" si evince che l'immobile, identificato al fg. 37 dalla particella 907, è ubicato in Via Galileo Galilei n° 30 di Lesina (FG).

Lo stabile è situato nel centro abitato del Comune di Lesina a pochi passi dal Centro cittadino.

La sua condizione catastale è documentata dalla piantina riportata a pag.17 dell'Allegato "A" mentre la condizione attuale dell'immobile risulta dal rilievo planimetrico riportato alla pag.78 dello stesso allegato.

Regolarità urbanistica: dalla certificazione comunale riportata a pag.26-66 dell'Allegato "A" risulta che l'immobile è stato costruito con il seguente titolo edilizio: Concessione edilizia in sanatoria prot.n°13.545 del 12/09/1996 (vedi pag.45-Allegato "A").

Trattasi di costruzione con tre piani fuori terra. Catastalmente risulta un'abitazione sviluppata su tre livelli dove il primo è adibito a zona giorno con cucina e soggiorno e il secondo ed il terzo a camera da letto.

La condizione attuale si può vedere dalle planimetrie a pag. 78 dell'allegato "A".

Le strutture sono in muratura in tufo e costituiscono il modulo di un comparto edilizio tipico della zona "B" di completamento.

La coibentazione è costituita dallo spessore dei muri portanti.

I serramenti sono in parte in legno ed in parte in alluminio anodizzato senza risparmio energetico.

I pavimenti sono in ceramica.

I rivestimenti esistenti sono in ceramica.

Le pitturazioni sono in ducotone semplice.

I sanitari sono di tipo economico.

L'impianto elettrico è ridotto all'essenziale.

Pag.34



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



L'impianto sanitario è ridotto all'essenziale così come l'impianto di riscaldamento.

Non c'è l'impianto telefonico.

Lo stato generale delle finiture e la loro manutenzione è mediocre.

La zona in cui si trova l'immobile è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi.

Gli impianti elettrico e di riscaldamento di tutti gli immobili eseguiti 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 € 15.000,00 e precisamente € 5.000,00 ciascuno.

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

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

Via Boccaccio n°8 – 2° Piano

- Foto n°1: Via Boccaccio – Lesina (FG). Vista della strada, la freccia indica la posizione del fabbricato;
- Foto n°2-3: edificio in cui è ubicato l'appartamento eseguito, indicato con la freccia e rappresentato in primo piano nella foto n°3;
- Foto n°4-5: ingresso all'edificio con il civico n°8;
- Foto n°6-7-8: scalinata ed ingresso all'appartamento pignorato;
- Foto n°9: soggiorno;
- Foto n°10: pranzo;
- Foto n°11: primo bagno;
- Foto n°12: ripostiglio;

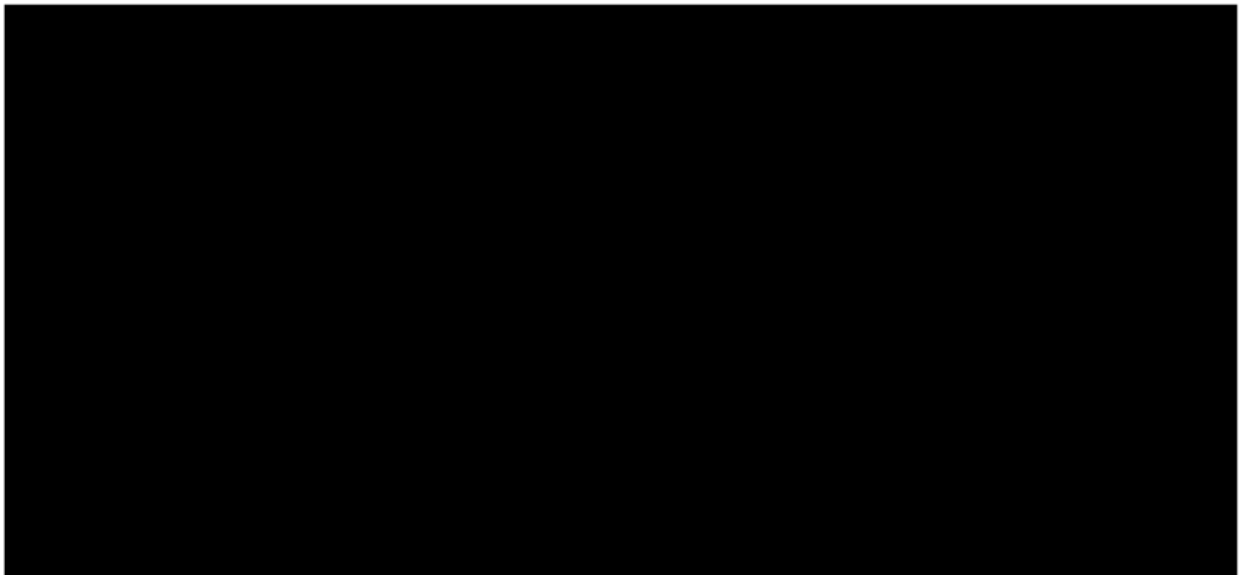
Pag.35



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



Foto n°13-14-
15-16: secondo bagno;
Foto n°17: porte interne;
Foto n°18-19-20:
pavimenti;
Foto n°21-22: rivestimenti;
Foto n°23-24-
25-26: pitturazione interna;
Foto n°27: split dell'impianto di climatizzazione
Foto n°28-29: balcone;
Foto n°30-31-
32-33-34: infissi esterni



Edificio in via Galileo n°32-34 – Lesina (FG)

Foto n°44: edificio esecutato in via Galileo, è indicato dalla
freccia;
Foto n°45: ingressi dell'edificio pignorato in via Galileo ai n°32-
34;

Pag.36



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



- Foto n°46: parte alta della facciata della costruzione eseguita;
- Foto n°47: scalinata di accesso ai piani superiori;
- Foto n°48: cucina;
- Foto n°49: soggiorno-pranzo;
- Foto n°50: bagno;
- Foto n°51-52: pavimenti;
- Foto n°53-54: rivestimenti;
- Foto n°55: pitturazioni interne;
- Foto n°56-57-58-59: infissi esterni;
- Foto n°60: radiatori dell'impianto di riscaldamento;
- Foto n°61: porta in anticorodal verso il cortile interno;
- Foto n°62-63-64: vista del cortile interno

Quesito n°4:

Gli i a 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;*

Pag.37



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



- 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;*
- 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,*

Pag.40



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



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'espreso 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 tre lotti da porre in vendita. Essi sono beni identificati nelle ortofoto di pag.67-68, nell'estratto di mappa a pag.69-70 e dalle planimetrie a pag.74-76-78 dell'Allegato "A".

Per ogni lotto sono individuate le caratteristiche richieste nel quesito soprariportato secondo quanto di seguito specificato

Lotto n°1:

E' costituito dal seguente bene pignorato:

A) Appartamento al secondo piano di una palazzina condominiale alla via Boccaccio n°8 in Lesina (FG). Intera proprietà 1/1.

Esso è identificato catastalmente al foglio n°37 p.lla 1146 sub. 5 del Catasto Fabbricati. [REDACTED]

[REDACTED], in regime di separazione dei beni.

Vedi pag.115 Allegato "A".

Pag.41



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Dalla planimetria catastale riportata a pag.6 dell'Allegato "A" si evince che l'immobile condominiale, identificato dalla particella 1146, è ubicato alla Via Boccaccio, n°8 nella zona edificata della cittadina.

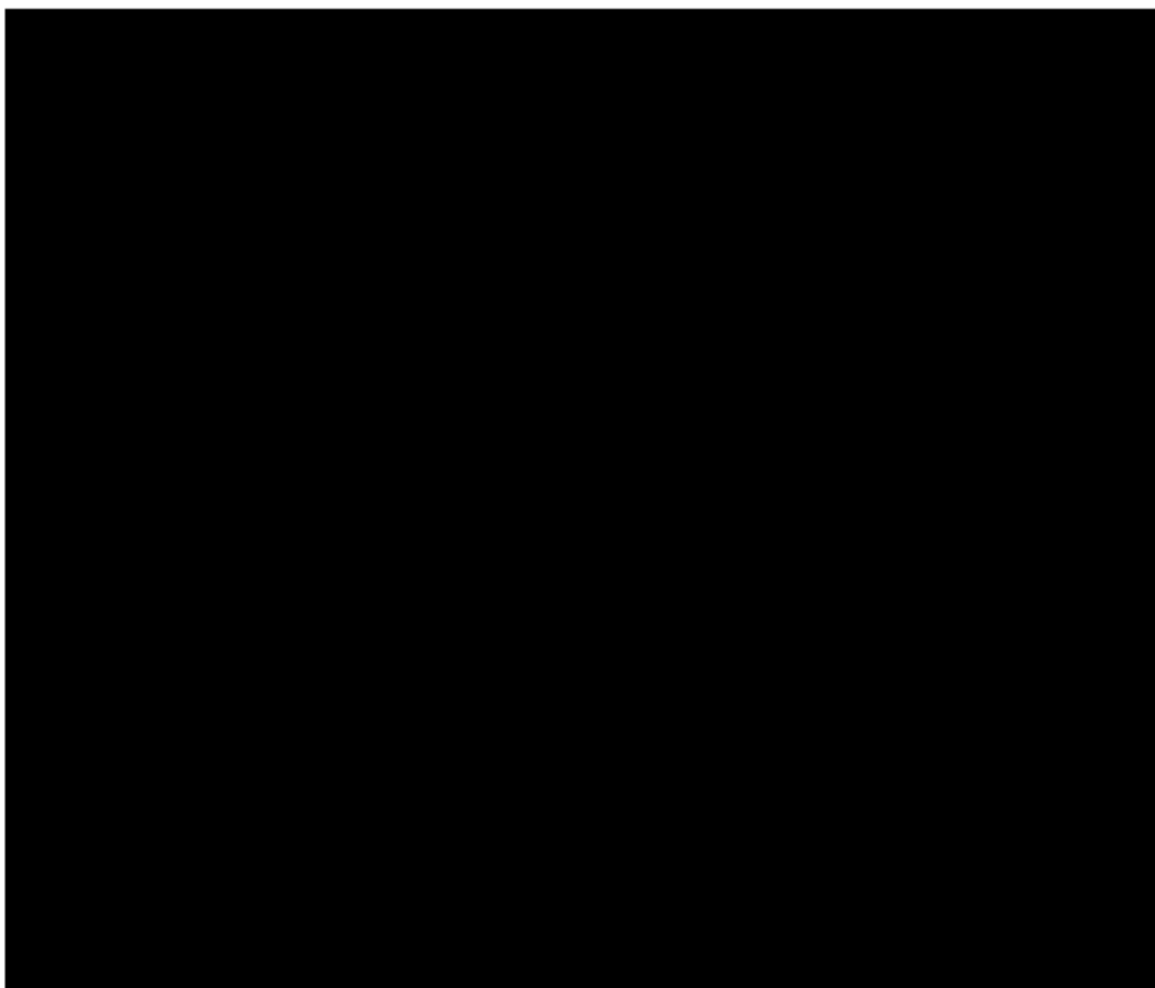
Lo stabile è situato nella zona "B" del Comune di Lesina a pochi passi dal centro del paese.

Dal confronto fra la planimetria catastale e quella di fatto (pag.6 e pag.74 – Allegato "A") risulta che c'è corrispondenza.

Il bene identificato al precedente punto "A" costituisce il lotto n° 1 che è esaustivamente individuato nel fascicoletto separato indicato come "FASCICOLETTO N°1".

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

Lotto n°2



Pag.42



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Lotto n. 3

E' costituito dal seguente bene pignorato:

C) Palazzina residenziale che si sviluppa per tre piani fuori terra alla Via Galileo Galilei n° 32-34 in Lesina (FG). Proprietà intera 1/1.

Il bene è identificato catastalmente al foglio n° 37 p.lla 907 del Catasto Fabbricati. L'intestatario dell'immobile [REDACTED]

Dalla planimetria catastale riportata a pag.17 dell'Allegato "A" si evince che l'immobile condominiale, identificato dalla particella 907, è ubicato alla Via Galileo Galilei n° 30 nella zona edificata della cittadina.

Lo stabile è situato nella zona "B" del Comune di Lesina a pochi passi dal centro commerciale della cittadina. La planimetria castale corrisponde allo stato di fatto (vedi pag.17 e pag.78 dell'Allegato "A").

Il bene identificato al precedente punto "C" costituisce il lotto n° 3 che è esaustivamente individuato nel fascicoletto separato indicato come "FASCICOLETTO N° 3".

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

Pag.43



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

Risposta n°5:

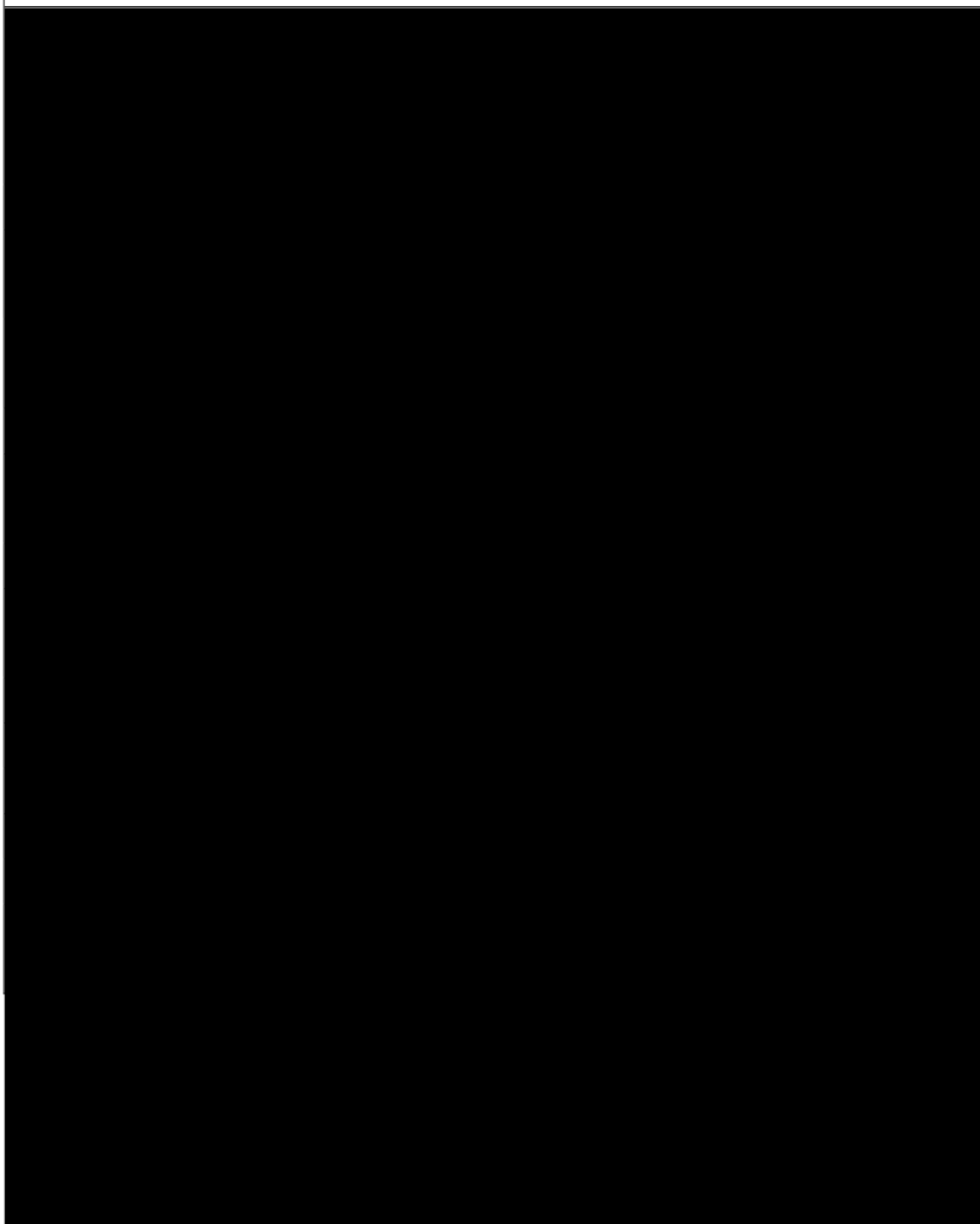
SPECCHIETTI RIEPILOGATIVI DEI LOTTI IN VENDITA:

SPECCHIETTO RIEPOLOGATIVO – LOTTO N°1	
Il bene del lotto è identificato con la sigla “A” ed è esaustivamente individuato nel FASCICOLETTO N°1 e nel paragrafo n°5 - risposta n°3-A della presente relazione. Di seguito viene riportato uno specchio riepilogativo delle sue caratteristiche.	
BENE “A”	
Tipologia del bene:	appartamento residenziale
Sommara descrizione:	alloggio costituito da 5 vani ed accessori
Comune di ubicazione:	Lesina via Boccaccio, n°8 – 2° Piano
Confini:	Via Boccaccio n°12A, [redacted] [redacted]; Via Boccaccio n°8/A, [redacted] [redacted]
Dati catastali:	F.37 p.lla 1146 sub. 5
Per i fabbricati: (foglio, particella, sub, n°vani)	Fg.37 p.lla 1146 sub.5,5 vani + accessori- Via Boccaccio n°8,2° piano;
Attuale proprietario	[redacted]
Titolo di provenienza del bene	[redacted]
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 di € 95.000,00.

Esso è completamente in proprietà dell' esecutato pertanto va venduto per intero.





Pag.45



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



SPECCHIETTO RIEPOLOGATIVO – LOTTO N°3	
Il bene del lotto è identificato con la sigla “C” ed è esaustivamente individuato nel FASCICOLETTO N°3 e nel paragrafo n°5 - risposta n°3-C della presente relazione. Di seguito viene riportato uno specchietto riepilogativo delle sue caratteristiche.	
BENE “C”	
Tipologia del bene:	piccolo edificio residenziale
Sommara descrizione:	alloggio costituito da 4 vani ed accessori
Comune di ubicazione:	Lesina (FG) via Galileo Galilei, n°32-34;
Confini:	Via Galileo Galilei, [REDACTED] [REDACTED] Via Galileo Galilei, [REDACTED] [REDACTED] Via Galileo Galilei, n°34 [REDACTED] [REDACTED] Via Galileo Galilei, n°36 ditta [REDACTED] [REDACTED]
Dati catastali:	F.37 p.lla 907
Per i fabbricati: (foglio, particella, sub, n°vani)	Fg.37 p.lla 907, vani 4+accessori-Galileo Galilei, 32-34
Attuale proprietario	[REDACTED]
Titolo di provenienza del bene	Atto di donazione
Stato di donazione	Nuda proprietà consolidata dalla morte degli usufruttuari
Stato di occupazione	Occupato dalla proprietaria
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°3 da porre a base d’asta è di € 85.000,00.

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

Pag.46



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



Per maggiori dettigli si rinvia ai Fascicoletti n°1-2-3 ed ai precedenti paragrafi.

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

- Allegato "A": Verbali, grafici, planimetrie, documentazione catastale, urbanistica, OMI e varie;
- Allegato "B": Repertorio fotografico;
- Fascicoletto n°1;
- Fascicoletto n°2;
- Fascicoletto n°3.

Torremaggiore, li 13/12/2022

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



Pag.47



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)

