

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

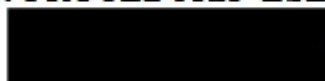


TRIBUNALE DI FOGGIA

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA:



C/



- AL R.G.E. N°91/2022.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



RELAZIONE



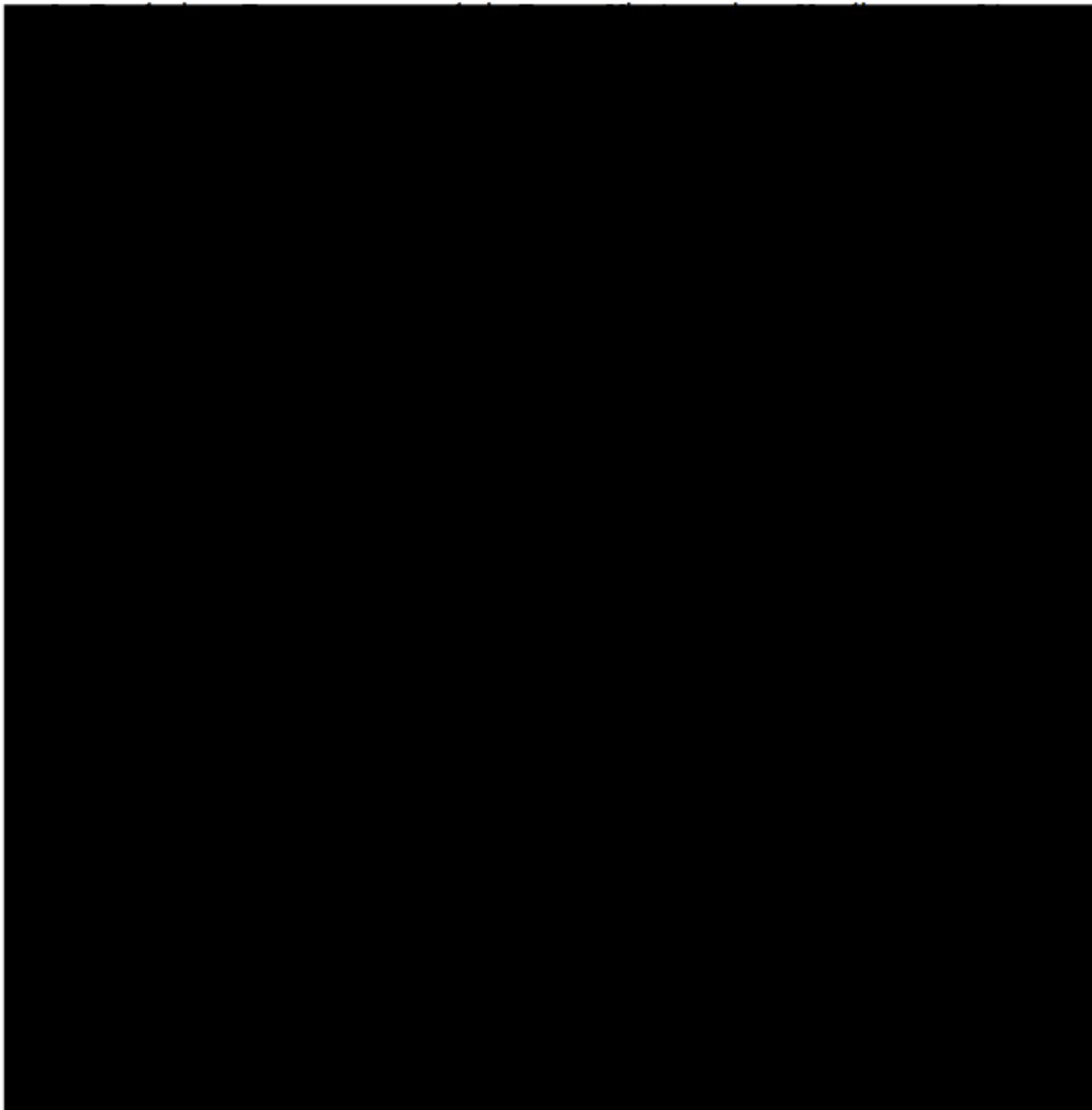
INDICE

1) Premessa.	pag. 1
2) Operazioni tecniche.	pag. 10
3) Metodo estimativo	pag.11
4) Legittimità urbanistica degli immobili pignorati	pag.16
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 [REDACTED] al R.G.E. n° 127/2021/EI, rimetto la seguente relazione.

1) Premessa

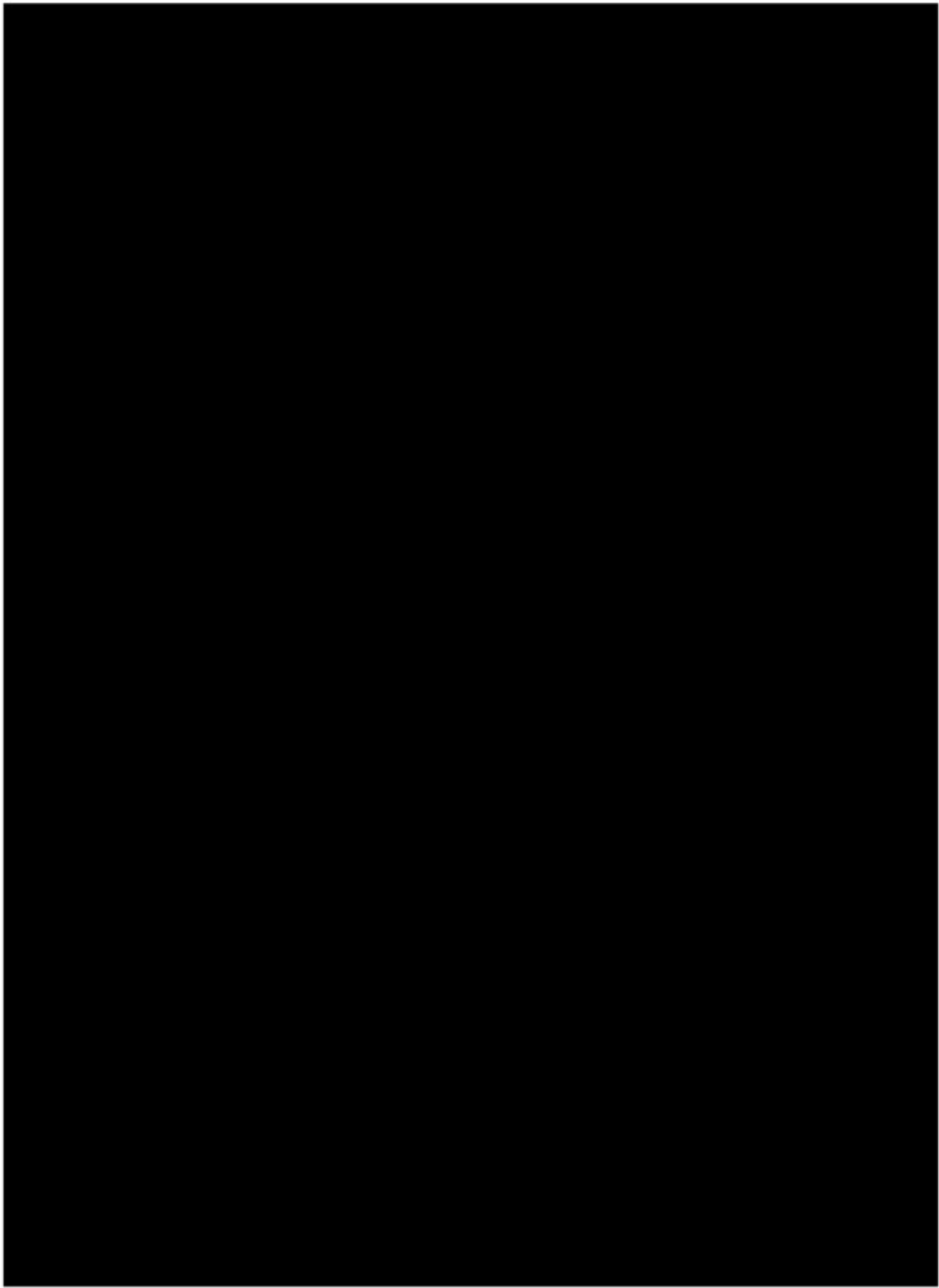


Pag.1



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



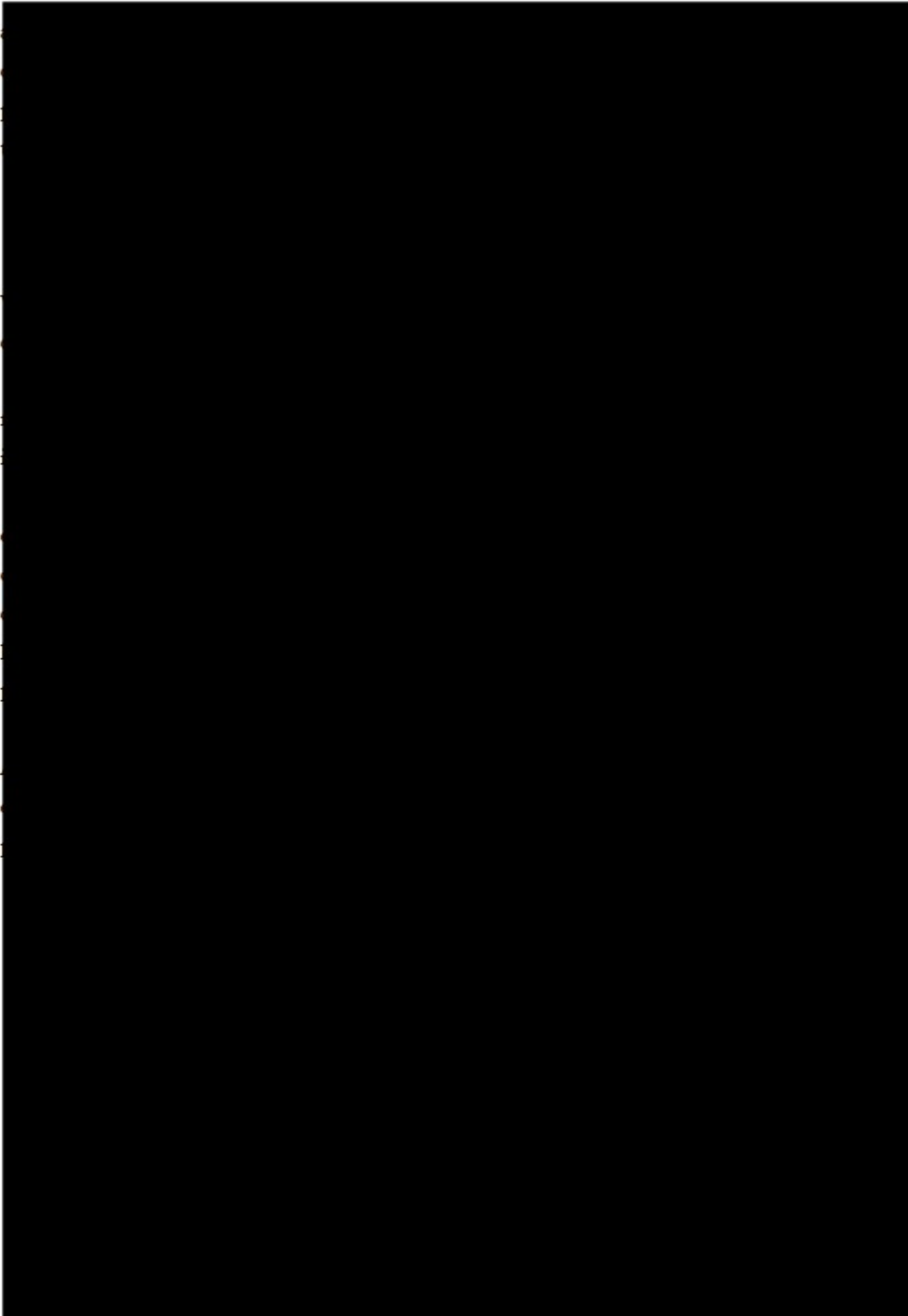


Pag.2



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



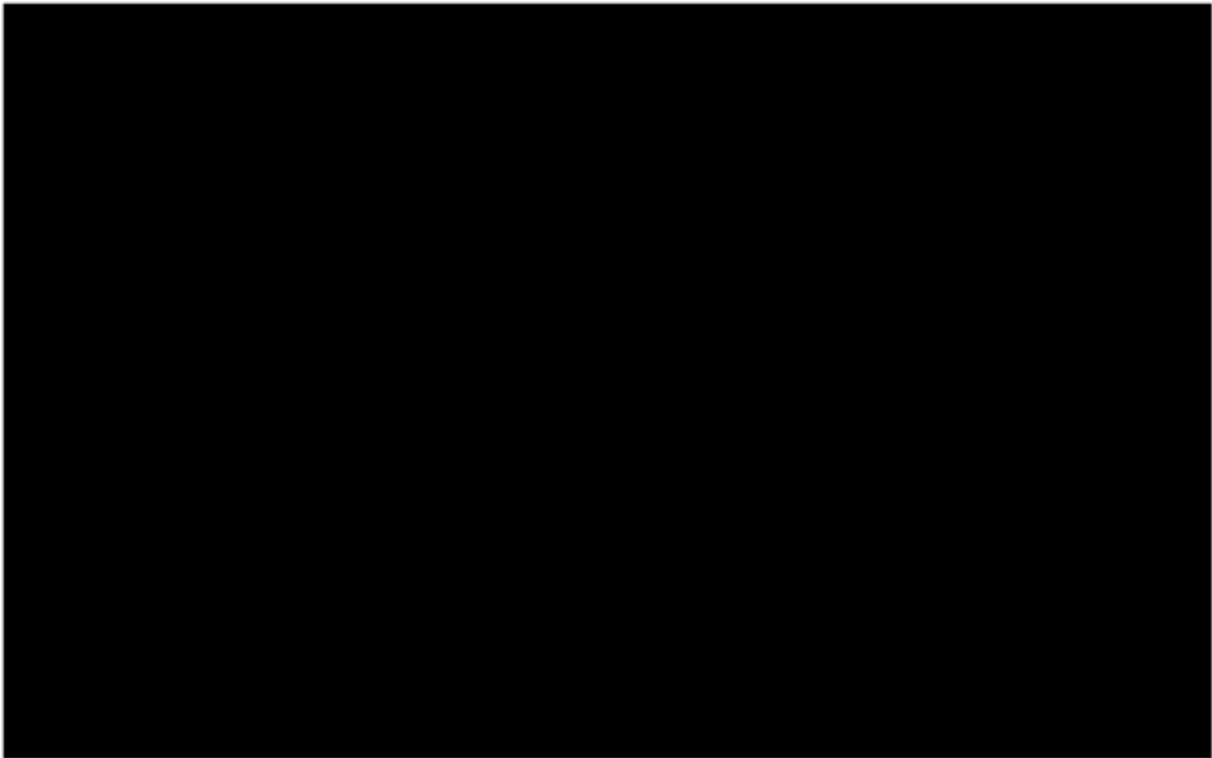


Pag.3



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





Iniziava l'esecuzione forzata e durante l'iter procedurale il Giudice dell'esecuzione, nominava C.T.U. lo scrivente ing. Vincenzo Moffa a cui nell'udienza del 19/10/2023, 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;

Pag.4



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



- 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., 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

Pag.5



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



- al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
- 4) Proceda alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
 - 4-bis) Proceda alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
 - 5) Proceda alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
 - 6) Proceda alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
 - 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

Pag.6



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



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:

Pag.7



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



- 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

Pag.8



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



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;

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 29.12.2023, alle ore 10,00, presso gli immobili oggetto di esecuzione era presente il [REDACTED] esecutato.

Accompagnato dal sig. [REDACTED] il C.T.U. ha eseguito una ispezione generale agli immobili oggetto della procedura. Quindi ne ha fatto il rilievo grafico e fotografico. [REDACTED] dichiarava che il complesso identificato come "maneggio" è in affitto per la parte agricola e quella sportiva a due affittuari diversi. Si chiedeva copia del contratto di fitto. L'esecutato si impegnavo a farlo recapitare nella pec del C.T.U. tramite il proprio commercialista. Il C.T.U. disponeva che tale trasmissione avrebbe dovuto essere fatta nel termine di giorni 10 (dieci).

Alle ore 12.00 si chiudevano le operazioni tecniche.



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:

- 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.

Pag.11



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



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.

Pag.12



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



Stima complessiva in base a parametri tecnici.

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

Al valore trovato poi si apporteranno eventuali aggiunte e detrazioni.

Stima comparativa in base a parametri economici

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

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

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

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

Perché possa adottarsi tale procedimento è necessario:

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

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

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

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

- Caratteristiche estrinseche:
 - L'esistenza o meno in zona di un mercato, uffici, scuole, asili, servizi pubblici, ecc...;
 - I collegamenti esistenti con le altre zone della città;



- Vicinanza di zone verdi, salubrità della zona (vicinanza di raffinerie, industrie chimiche, ecc...);
- Intensità del traffico e dei rumori della zona;
- Zona popolare o residenziale.
- Caratteristiche intrinseche (cioè proprie del fabbricato):
- Esposizione;
- Panoramicità;
- Orientamento delle facciate principali;
- Luminosità;
- Tipologia dell'edificio (civile, economico, popolare, ecc...);
- Superficie coperta e cubatura;
- Esistenza di servitù (attive e passive);
- Numero dei vani ed ampiezza;
- Il grado di rifinitura del fabbricato e delle singole unità immobiliari;
- L'età del fabbricato;
- Caratteristiche degli impianti esistenti;
- Accorgimenti tecnici (isolamento acustico e termico, ecc...);
- Caratteristiche delle fondazioni e delle strutture portanti;
- Lo stato di conservazione e manutenzione al momento della stima;
- Vincoli giuridici e possibili trasformazioni;
- Vincoli del piano regolatore con possibilità imminente di esproprio, ecc...

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

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

Le condizioni influenti sul valore dei terreni.



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

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

Tra le più importanti abbiamo:

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

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

Fra queste sono da ricordare:

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



4) Legittimità urbanistica degli immobili pignorati

I terreni oggetto di pignoramento e sottoposti alla presente procedura hanno la seguente destinazione urbanistica.

Foglio n. 148 - Mappale n. 1148

incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata PRG - Zona E Agricola

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area AP

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area MP

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area BP

Foglio n. 148 - Mappale n. 1151

incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata PRG - Zona E Agricola

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area AP

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area MP

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area BP

Foglio n. 148 - Mappale n. 1374

incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata PRG - Zona E Agricola

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area BP

Foglio n. 148 - Mappale n. 2960

incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata PRG - Zona E Agricola

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area BP

Foglio n. 181 - Mappale n. 754

incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata PRG - Zona E Agricola

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area BP

Foglio n. 181 - Mappale n. 551

incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata PRG - Zona E Agricola

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area BP

Foglio n. 181 - Mappale n. 911

Pag.16



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



incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata PRG - Zona
E Agricola

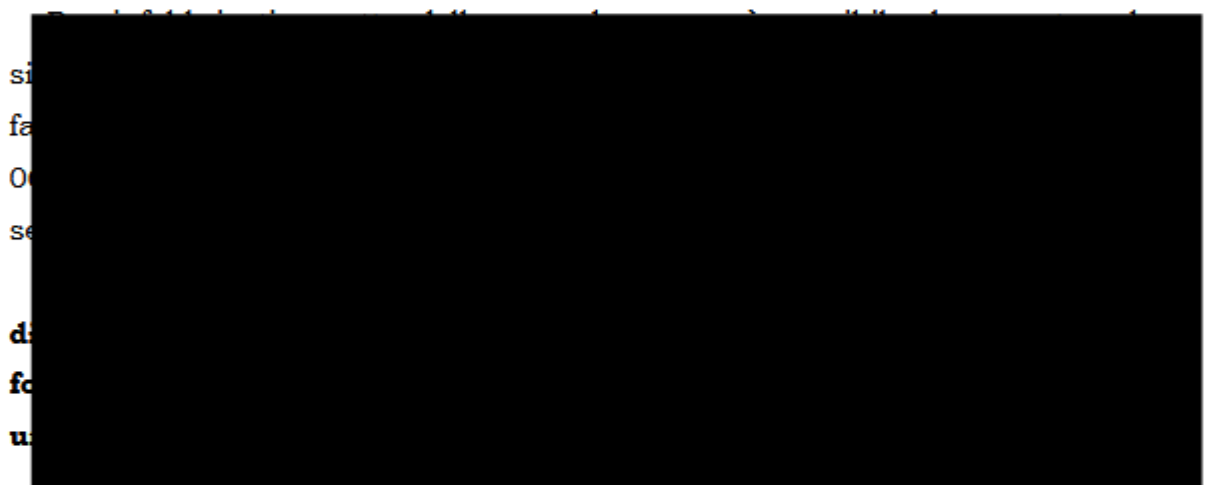
interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area BP

Foglio n. 181 - Mappale n. 756

incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata PRG - Zona
E Agricola

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area BP

Le predette destinazioni sono soggette alle specifiche tecnico amministrative
riportate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di
Foggia e riscontrabile alle pag.206-209 dell'Allegato "A".



5) Risposte ai quesiti

Quesito n°1 ed 1-bis:

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

1-bis) *Proceda alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto') e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*

Risposta n°1 ed 1-bis:

Sulla base della documentazione in atti si procede alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento quindi dal 01/01/2002 al 23/03/2022 rilevando le seguenti provenienze e formalità:

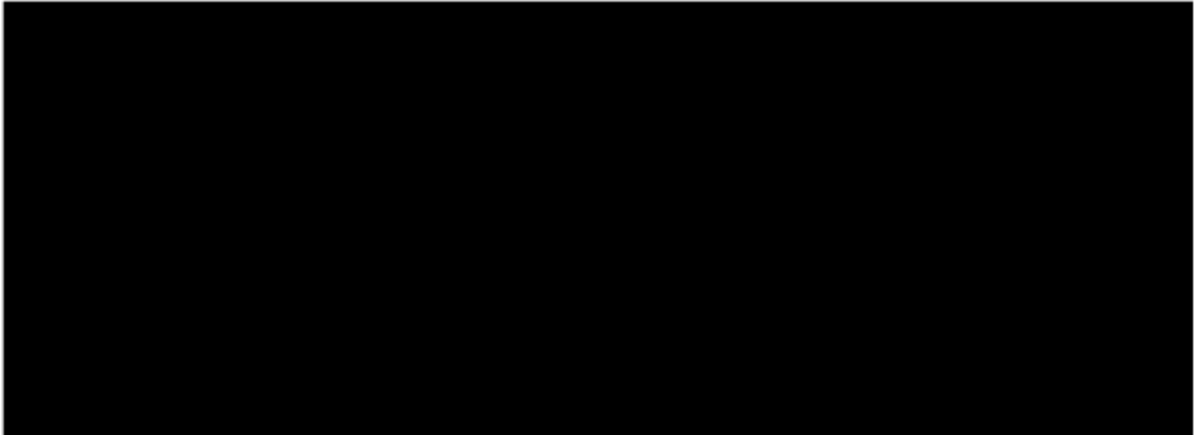
Pag.18



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



Oggetto di pignoramento:



- Immobile n.4) Terreno alla loc. Posta S. Lorenzo, censito in catasto Terreni al Foglio148 p.lla 1148 are 91.99.
- Immobile n. 5) Terreno alla loc. Posta S. Lorenzo, censito in catasto Terreni al Foglio148 p.lla 1151 are 58.01.
- Immobile n. 6) Terreno alla loc. Posta S. Lorenzo, censito in catasto Terreni al Foglio148 p.lla 1374 are 77.91.
- Immobile n. 7) Terreno alla loc. Posta S. Lorenzo, censito in catasto Terreni al Foglio148 p.lla 2960 are 49.53.
- Immobile n. 8) Terreno alla loc. Posta S. Lorenzo, censito in catasto Terreni al Foglio181 p.lla 754 are 80.39.
- Immobile n. 9) Terreno alla loc. Posta S. Lorenzo, censito in catasto Terreni al Foglio181 p.lla 551 are 2.95.
- Immobile n. 10) Terreno alla loc. Posta S. Lorenzo, censito in catasto Terreni al Foglio181 p.lla 911 ha 1.41.43.
- Immobile n. 11) Terreno alla loc. Posta S. Lorenzo, censito in catasto Terreni al Foglio181 p.lla 756 are 2.33.

Pag.19



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



Quadro sintetico della provenienza nel ventennio

STATO DELLE TRASCRIZIONI A FAVORE [REDACTED]

Immobile n.1 oggetto di pignoramento:



Immobili n. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 oggetto di pignoramento:

- 1) Formalità [REDACTED] trascrizione in virtù di atto di assegnazione a socio per scioglimento di società a rogito notaio Calderisi Clorinda Concetta Camilla Lucia di Foggia in data [REDACTED]

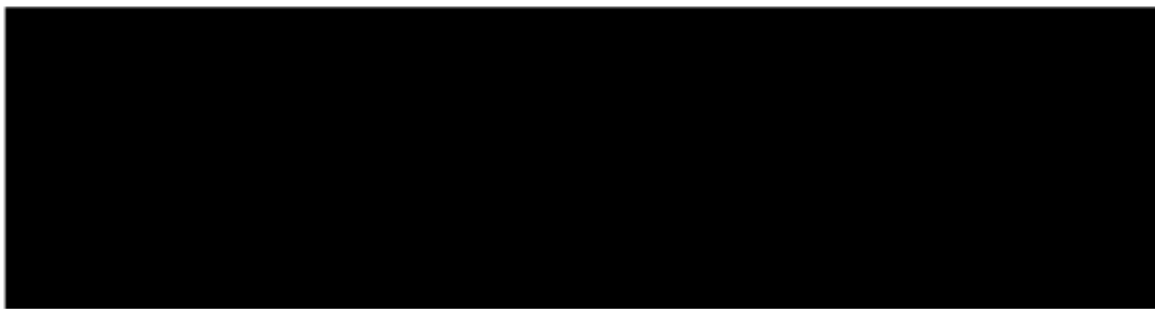
Pag.20



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



[REDACTED] a favore di [REDACTED]
F [REDACTED], per la proprietà
di 1/1, in regime di separazione dei beni, a carico di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], per la proprietà di 1/1 con il quale la suddetta società ha
assegnato al signor [REDACTED] i seguenti immobili siti in Comune
di Foggia:



- Immobile n.3) Terreno alla loc. Posta S. Lorenzo, censito in catasto Terreni al foglio 148 p.lla 1148 are 91.99;
- Immobile n.4) Terreno alla loc. Posta S. Lorenzo, censito in catasto Terreni al foglio 148 p.lla 1151 are 58.01;
- Immobile n.5) Terreno alla loc. Posta S. Lorenzo, censito in catasto Terreni al foglio 148 p.lla 1374 are 77.91;
- Immobile n.6) Terreno alla loc. Posta S. Lorenzo, censito in catasto Terreni al foglio 148 p.lla 2960 are 49.53;
- Immobile n.7) Terreno alla loc. Posta S. Lorenzo, censito in catasto Terreni al foglio 181 p.lla;754 are 80.39; Immobile n.8) Terreno alla loc. Posta S. Lorenzo, censito in catasto Terreni al foglio 181 p.lla 551 are 2.95;
- Immobile n.9) Terreno alla loc. Posta S. Lorenzo, censito in catasto Terreni al foglio 181 p.lla 911 ha 1 .41.43;



Immobile n.10) Terreno alla loc. Posta S. Lorenzo, censito in catasto Terreni al foglio 181 p.lla 756 are 2.33

- 2) Formalità : [redacted] trascrizione in virtù di atto di fusione di società per incorporazione a rogito notaio Calderisi Clorinda Concetta Camilla Lucia di Foggia [redacted] a favore di [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà ed a carico di "[redacted]" con sede in [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà, atto con il quale la società "[redacted]" sopra citata si è fusa per incorporazione nella società [redacted] trasferendo i seguenti immobili siti in Comune di Foggia:

Immobile n.3) terreno in Località Posta San Lorenzo, censito in Catasto Terreni al foglio 148 part. 1331, ENTE URBANO, cons. ru'e 11 ca 35;

Immobile n.4) terreno in Località Posta San Lorenzo, censito in Catasto Terreni al foglio 148 prut. 1517, ENTE URBANO, cons. are 1 ca 58;

Immobile n.5) terreno in Località Posta San Lorenzo, censito in Catasto Terreni al foglio 148 part. 910, cons. are 59 ca 63;

Immobile n.6) terreno in Località Posta San Lorenzo, censito in Catasto Terreni al foglio 148 part. 1148, cons. are 91 ca 99;

Pag.22



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



Immobile n.7) terreno in Località Posta San Lorenzo, censito in Catasto Terreni al foglio 148 part. 1151, cons. are 58 ca 1;

Immobile n.8) terreno in Località Posta San Lorenzo, censito in Catasto Terreni al foglio 148 part. 1374, cons. are 77 ca 91;

Immobile n.9) fabbricato rurale in Località Posta San Lorenzo, censito in Catasto Terreni al foglio 181 part. 544, cons. are 1 ca 31;

Immobile n.10) fabbricato rurale in Località Posta San Lorenzo, censito in Catasto Terreni al foglio 181 pari. 545, cons. are 2 ca 21;

Immobile n.11) terreno in Località Posta San Lorenzo, censito in Catasto Terreni al foglio 181 part. 548, cons. ca 54;

Immobile n.12) terreno in Località Posta San Lorenzo, censito in Catasto Terreni al foglio 181 part. 549, cons. ha 1 are 61 ca 63;

Immobile n.13) terreno in Località Posta San Lorenzo, censito in Catasto Terreni al foglio 181 part. 551, cons. are 2 ca 95;

Immobile n.14) terreno in Località Posta San Lorenzo, censito in Catasto Terreni al foglio 181 part. 754, cons. are 80 ca 39;

Immobile n.15) terreno in Località Posta San Lorenzo, censito in Catasto Terreni al foglio 181 part. 756, cons. are 2 ca 33;

- 3) Formalità [redacted] trascrizione in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Sannoner Rossella di Foggia in data [redacted], a favore di [redacted] [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà ed a carico di [redacted] [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni, atto con il quale la società [redacted]

Pag.23



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



sopra citata ha acquistato dal signor [REDACTED] i seguenti terreni siti in Foggia Località Posta San Lorenzo, censiti in Catasto Terreni come segue:

Immobile n. 1) al foglio 181 part. 754 cons. are 80 ca 39;

Immobile n.2) al foglio 181 part. 756 cons. are 2 ca 33;

Immobile n.3) al foglio 148 part. 1374 cons. are 77 ca 91

- 4) Formalità n. [REDACTED] trascrizione in virtù di atto di donazione a rogito notaio Pepe Francesco Paolo di Foggia in data [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di lii di proprietà in regime di separazione dei beni ed a carico di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 111 di proprietà in regime di separazione dei veni, atto con il quale la signora [REDACTED] ha donato al signor [REDACTED] i seguenti terreni siti in Foggia Contrada Posta San Lorenzo, censiti in Catasto Terreni come segue:

Immobile n. 1) al foglio 181 part. 754 cons. are 80 ca 39;

Immobile n.2) al foglio 181 part. 756 cons. are 2 ca 33;

Immobile n.3) al foglio 148 part. 1374 cons. are 77 ca 91;

- 5) Formalità n. [REDACTED] trascrizione in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Sannoner Rossella di Foggia in data [REDACTED] a favore [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà ed a carico [REDACTED] [REDACTED]



██████████ per la quota di 1/1 di proprietà atto con il quale la predetta società ha acquistato dalla signora ██████████ seguenti immobili siti in Foggia Contrada Posta San Lorenzo, e precisamente:

Immobile n.1) terreno censito in Catasto Terreni al foglio 148 part. 910 (già prut.137), cons. are 59 ca 63;

Immobile n.2) terreno censito in Catasto Terreni al foglio I 81 part. 549 (già part.116), cons. ha 1 are 61 ca 63;

Immobile n.3) fabbricato rurale censito in Catasto Terreni al foglio 181 part. 545 (già part.2), cons. are 2 ca 21;

Immobile n.4) terreno censito in Catasto Terreni al foglio 181 part. 551 (già part.34.8), cons. are 2 ca 95;

6) Formalità ██████████ trascrizione in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Sannoner Rossella di Foggia in data ██████████ a favore di ██████████

██████████ per la quota di 1/1 di proprietà ed a carico di ██████████

██████████ per la quota di 1/1 di proprietà in regime di bene personale, atto con il quale la ██████████ ha acquistato dalla ██████████ i seguenti terreni siti in Foggia Contrada Posta San Lorenzo, censiti in Catasto Terreni come segue:

Immobile n.1) al foglio 148 part. 1148 cons. are 91 ca 99;

Immobile n.2) al foglio 148 part. 1151 cons. are 58 ca 1;

7) Formalità ██████████ trascrizione in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Sannoner Rossella di Foggia ██████████ a favore di



[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà ed a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà in regime di bene personale, atto con il quale la p [REDACTED] ha acquistato dal signor [REDACTED], i seguenti immobili siti in Foggia Contrada Posta San Lorenzo, e precisamente:

[REDACTED]

Immobile n.3) terreno censito in Catasto Terreni al foglio 181 part. 546, cons. ha 2 are 8 ca 54;

Immobile n.4) terreno censito in Catasto Terreni al foglio 181 part. 547, cons. are 1 ca 88;

Immobile n.5) terreno censito in Catasto Terreni al foglio 181 part. 548, cons. ca 54;

Immobile n.6) terreno censito in Catasto Terreni al foglio 181 part. 550, cons. are 2 ca 1

- 8) Formalità [REDACTED] trascrizione in virtù di atto di divisione a rogito notaio Pepe Francesco Paolo di Foggia in [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, in regime di bene personale per l'unità negoziale 1 ed a favore di P [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, in regime di



separazione dei beni per l'unità negoziale 3 ed a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, in regime di separazione dei beni per l'unità negoziale ed a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà per tutte le unità negoziali ed a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà per tutte le unità negoziali ed a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/3 di proprietà per tutte le unità negoziali, atto con il quale alla signora [REDACTED] sono stati attribuiti i seguenti terreni siti in Foggia Contrada Posta San Lorenzo, censiti in Catasto Terreni come segue:

Unità negoziale 1: Immobile n.1) al foglio 148 part. 1148 cons. are 91 ca 99;

Immobile n.2) al foglio 148 part. 1151 cons. are 58 ca 1;

9) Formalità [REDACTED] trascrizione in virtù di atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito a rogito notaio Pepe Francesco Paolo di Foggia [REDACTED] favore di [REDACTED]

[REDACTED], relativamente all'unità negoziale 1, per il diritto di servitù di condotta idrica interrata in regime di bene personale ed a carico di [REDACTED]

[REDACTED], relativamente all'unità negoziale 3, per il diritto di servitù di condotta idrica interrata in regime di separazione dei beni, ed a carico di [REDACTED]

Pag.27



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



[REDACTED], relativamente all'unità negoziale 2, per il diritto di servitù di condotta idrica interrata in regime di bene personale, atto con il quale i signori [REDACTED] hanno costituito il primo a carico dei terreni indicati nell'unità negoziale 3 (fondo servente) e la seconda a carico terreni indicati nell'unità negoziale 2 (fondo servente), ed a favore dei terreni indicati nell'unità negoziale 1 (fondo Dominante) servitù di condotta idrica interrata, come meglio descritto nel quadro D della nota, appresso riportato:

- Unità negoziale 2: Fondo Servente: terreno sito in Foggia Contrada Posta San Lorenzo, censito in Catasto Terreni al foglio 148 part. 1149 cons. are 72 ca 56;
- Unità negoziale 3: Fondo Servente: terreni siti in Foggia Contrada Posta San Lorenzo, censiti in Catasto Terreni come segue:
Immobile n. 1) al foglio 148 part. 1150 cons. are 52 ca 77;
Immobile n.2) al foglio 181 part. 143 cons. are 32 ca 52;
Immobile n.3);il foglio 181 part. 350 cons. are 3 ca 50;
- Unità negoziale 2: Fondo Dominante: terreno sito in Foggia Contrada Posta San Lorenzo, censito in Catasto Terreni al foglio 148 part. 1148 cons. are 91 ca 99.

10) Formalità [REDACTED] trascrizione in virtù di atto di divisione a rogito notaio Vassalli Francesco di Deliceto [REDACTED] a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, in regime di bene personale per l'unità negoziale 2 e per l'unità negoziale 4 ed a favore di [REDACTED]
[REDACTED]



quota di 1/1 di proprietà in regime di bene personale per l'unità negoziale
1e per l'unità negoziale 3 ed a carico di [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di
1/3 di proprietà, in regime di bene personale per tutte le unità negoziali
ed a carico [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 2/3 di proprietà in regime di
bene personale per tutte le unità negoziali, atto di divisione con il quale
sono stati assegnati:

alla signora [REDACTED] i seguenti beni immobili siti in Foggia
e precisamente:

unità negoziale 2: in Contrada Posta San Lorenzo, e precisamente:

Immobile n.1) terreno censito in Catasto Terreni al foglio 148 part. 910,
cons. are 59 ca 63;

Immobile n.2) fabbricato rurale censito in Catasto Terreni al foglio 181
part. 545, cons. are 2 ca 21

Immobile n.3) terreno censito in Catasto Terreni al foglio 181 part. 549,
cons. ha 1 are 61 ca 63;

Immobile n.4) terreno censito in Catasto Terreni al foglio 181 part. 551,
cons. are 2 ca 95

[REDACTED]
- al signor [REDACTED] i seguenti beni immobili siti in Foggia e
precisamente:

unità negoziale 1: in Contrada Posta San Lorenzo, e precisamente:

Immobile n.1) terreno censito in Catasto Terreni al foglio 148 part. 909,
cons. ha 2 are 47 ca 55;

Pag.29



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



Immobile n.2) fabbricato rurale censito in Catasto Terreni al foglio 181 part. 544, cons. are 1 ca 31;

Immobile n.3) terreno censito in Catasto Terreni al foglio 181 part. 546, cons. ha 2 are 8 ca 54

Immobile n.4) terreno censito in Catasto Terreni al foglio 181 part. 547, cons. are 1 ca 88

Immobile n.5) terreno censito in Catasto Terreni al foglio 181 part. 550, cons. are 2 ca 1

Immobile n.6) terreno censito in Catasto Terreni al foglio 181 part. 548, cons. ca 54

[REDACTED]

11) Formalità [REDACTED] Conservatoria di Lucera (n. 16481 d'ordine) trascrizione in virtù di atto di compravendita a rogito notaio Giuliani Gennaro di Foggia [REDACTED] a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà ed a carico di [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/1 di proprietà atto con il quale la signora [REDACTED] ha acquistato dal signor [REDACTED] i terreni siti in Foggia contrada Posta S. Lorenzo e Masseria Quercia S. Lorenzo censiti nel vecchio catasto terreni come segue: Immobile n. 1) al foglio 148 part. 20/a cons. ha 1 are 53 ca 58;

Immobile n.2) al foglio 181 part. 25/a cons. ha 1 are 41 ca 96 Immobile n.3) al foglio 181 part. 25 -1/2 cons. are 04 ca 46.

Si precisa che la part. 25 - 1/2, del foglio 181 venne variata nella part. 347 del foglio 181, cons. are 04 ca 46, già nel vecchio catasto terreni.

Pag.30



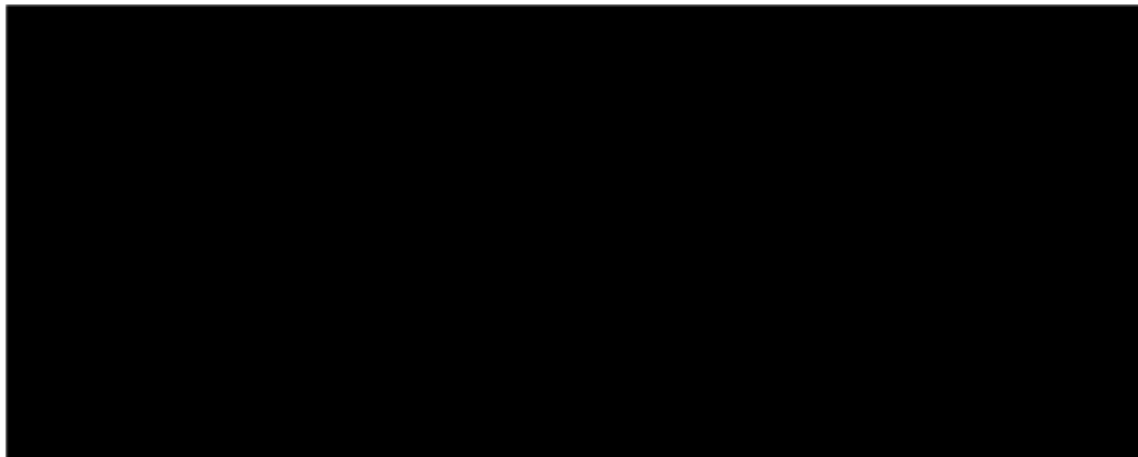
dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO
DEI NOMINATIVI SOPRA INDICATI relativi agli immobili oggetto del
pignoramento formalità [REDACTED]:

A carico del signor [REDACTED]
[REDACTED]

- 1) Formalità [REDACTED] trascrizione di
pignoramento immobiliare in virtù di atto in data 20 febbraio 2022 rep.
[REDACTED] del Tribunale di Foggia a favore di [REDACTED]
[REDACTED], per il diritto di proprietà per la
quota di 1/1 a carico di [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la
quota di 1/1 gravante i seguenti immobili siti in Comune di Foggia, e
precisamente:



Immobile n.4) Terreno, censito in catasto Terreni al foglio 148 p.lla 1148
are 91 ca 99;

Immobile n.5) Terreno, censito in catasto Terreni al foglio 148 p.lla 1151
are 58 ca 01;

Immobile n.6) Terreno, censito in catasto Terreni al foglio 148 p.lla 1374
are 77 ca 91;

Pag.31



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



Immobile n.7) Terreno censito in catasto Terreni al foglio 148 p.lla 2960 are 49 ca 53;

Immobile n.8) Terreno, censito in catasto Terreni al foglio 181 p.lla 754 are 80 ca 39;

Immobile n.9) Terreno, censito in catasto Terreni al foglio 181 p.lla 551 are 2 ca 95;

Immobile n.10) Terreno, censito in catasto Terreni al foglio I 81 p.lla 911 ha 11 are 41 ca 43;

Immobile n.11) Terreno, censito in catasto Terreni al foglio 181 p.lla 756 are 2 ca 33.

- 2) Formalità [redacted] iscrizione di ipoteca volontaria per euro 826.000,00 (ottocentoventiseimila/00) con durata 15 anni in virtù di contratto di mutuo di originari euro 413.000,00 (quattrocentotredicimila/00) a rogito notaio Sannoner Rossella di Foggia i [redacted] a favore di

[redacted]

[redacted]

[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a carico di [redacted]

[redacted]

[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante l'abitazione sita in Foggia, censita in Catasto Fabbricati del detto

[redacted]

- 3) Formalità [redacted] iscrizione di ipoteca volontaria per euro 930.000,00 (novecentotrentamila/00) con durata di 5 anni in virtù di contratto di mutuo di originari euro



465.000,00 (quattrocentosessantacinquemila/00) a rogito notaio

Sannoner Rossella di Foggia i [redacted] a favore

i [redacted]
[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1

/1, a carico di [redacted]

[redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

senza indicazione della qualità, [redacted]

S [redacted]
[redacted], gravante l'abitazione sita in Foggia, [redacted]

A carico della [redacted]
[redacted]

1) Formalità r [redacted] scrizione di

ipoteca volontaria per euro 1.600.000,00 (unmilionesecentomila/00)

con durata di 10 anni in virtù di contratto di mutuo di originari euro

800.000,00 (ottocentomila/00) a rogito notaio Sannoner Rossella di

Foggia i [redacted] a favore di [redacted]

[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a carico

(F [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

annotata di erogazione parziale [redacted]

formalità, annotata di erogazione a saldo [redacted]



di formalità, annotata di riduzione di somma [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità con riduzione della somma dovuta da euro 800.000,00 ad euro 630.000,00 e con riduzione della somma dell'ipoteca da euro 1.600.000,00 ad euro 1.260.000,00, ed annotata di modifica delle condizioni contrattuali di mutuo i [REDACTED] di formalità, e gravante sui seguenti immobili siti in Comune di Foggia e precisamente in Contrada Posta San Lorenzo, e precisamente:

Immobile n.1) terreno censito in Catasto Terreni al foglio 148 part. 910, cons. are 59 ca 63;

Immobile n.2) terreno censito in Catasto Terreni al foglio 148 part. 1374, cons. are 77 ca 91;

Immobile n.3) terreno censito in Catasto Terreni al foglio 181 part. 549, cons. ha 1 are 61 ca 63;

Immobile n.4) terreno censito in Catasto Terreni al foglio 181 part. 551, cons. are 2 ca 95;

Immobile n.5) fabbricato rurale censito in Catasto Terreni al foglio 181 part. 544, cons. are 1 ca 31;

Immobile n.6) fabbricato rurale censito in Catasto Terreni al foglio 181 part. 545, cons. are 2 ca 21;

Immobile n.7) terreno censito in Catasto Terreni al foglio 181 part. 548, cons. ca 54;

Immobile n.8) terreno censito in Catasto Terreni al foglio 181 part. 754, cons. are 80 ca 39;

Immobile n.9) terreno censito in Catasto Terreni al foglio 181 part. 756, cons. are 2 ca 33;

Pag.34



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



Immobile n.10) fabbricato censito in Catasto Fabbricati al foglio 148 part. 1232 e foglio 181 part. 743 graffati, cat. D/1 , piano T1, lotto RR;

Immobile n.11) terreno censito in Catasto Terreni al foglio 148 part. 1148, cons. are 91 ca 99;

Immobile n.12) terreno censito in Catasto Terreni al foglio 148 part. 1151, cons. are 58 ca 01;

Immobile n.13) terreno censito in Catasto Terreni al foglio 148 part. 1330, cons. ha 2 are 34 ca 62

Immobile n.14) terreno censito in Catasto Terreni al foglio 181 part. 743, cons. ha 2 are 12 ca 43

C

- 1) Formalità n. [REDACTED] trascrizione di atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal notaio Sannoner Rossella di Foggia i [REDACTED] a favore di COMUNE DI FOGGIA, con sede in Foggia (FG), c.f. 00363460718, a carico di [REDACTED] [REDACTED], gravante i terreni sito in Comune di Foggia in Contrada Posta San Lorenzo, censiti in Catasto Terreni del detto Comune al foglio 181 part. 743 di ha 2 are 94 ca 92 e al foglio 148 part. 1148 di are 91 ca 99 e al foglio 148 part. 1151 di are 18 ca 9, e con il quale la [REDACTED] "HA ASSERVITO LE SUPERFICI DI HA 02.05.00 DI TERRENI DESCRITTI NEL QUADRO B PER GARANTIRE L'INDICE DI FABBRICABILITA IN RELAZIONE ALLA VOLUMETRIA SVILUPPATA DAL PROGETTO PER LA RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DI UN EDIFICIO ESISTENTE DA DESTINARE ALLA

Pag.35



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



RESIDENZA PADRONALE CON ANNESSI SERVIZI IN AGRO DI FOGGIA
ALLA CONTRADA POSTA SAN LORENZO (DISTINTO IN CATASTO DAL
FOGLIO I SI PARTICELLA 743)";

- 2) Formalità [REDACTED] trascrizione di
atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal notaio
Sannoner Rossella di Foggia [REDACTED] a favore
di COMUNE DI FOGGIA, con sede in Foggia (FG), c.f. 0036346071 8,
a carico di [REDACTED]
[REDACTED] gravante il terreno sito in Comune di Foggia in
Contrada Posta San Lorenzo, censito in Catasto Terreni del detto
Comune al foglio 181 part. 546 di ha 1 are 01 ca 33, e con il quale la
[REDACTED] così come risulta nel quadro D della
nota, ha asservito "CON VINCOLO DI INEDIFICABILITA A FAVORE DEI
FABBRICATI OGGETTO DI DOMANDA DI PERMESSO DI
COSTRUZIONE IL FONDO DESCRITTO NEL QUADRO "B" DELLA
PRESENTE NOTA DI TRASCRIZIONE PER LA REALIZZAZIONE SUL
TERRENO DI PROPRIETA [REDACTED] SITO IN AGRO
DI FOGGIA ALLA CONTRADA POSTA SAN LORENZO (DISTINTO IN
CATASTO DAL FOGLIO 148 PARTICELLE 909-910-1148-1151 E DAL
FOGLIO 181 PARTICELLE 544-545-546-547-548-549-550-551) DI
MANUFATTI A COMPLETAMENTO DELL'AZIENDA AGRICOLA-
ZOOTECNICA SITA ALLA MEDESIMA LOCALITA."
- 3) Formalità [REDACTED]
trascrizione di atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticato nelle firme
dal notaio Sannoner Rossella di Foggia [REDACTED]
[REDACTED] a favore di COMUNE DI FOGGIA, con sede in Foggia (FG), c.f.

Pag.36



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



00363460718, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] gravante i terreni siti in Comune di Foggia in Posta San Lorenzo, censito in Catasto Terreni del detto Comune come segue:

- al foglio 148 part. 909 di ha 2 arn 47 ca 55;
- al foglio 148 part. 910 di are 59 ca 63;
- al foglio 181 part. 546 di are 12 ca 20;
- al foglio 181 part. 547 di are 1 ca 88;
- al foglio 181 prut. 548 di ca 54;
- al foglio 181 part. 549 di ha 1 are 61 ca 63;
- al foglio 181 part. 550 di are 02 ca 01;
- al foglio 181 part. 551 di are 02 ca 95;

e con il quale la [REDACTED] così come risulta nel quadro D della nota, ha asservito "CON VINCOLO DI INEDIFICABILITA' A FAVORE DEI FABBRICATI OGGETTO DI DOMANDA DEL PERMESSO DI COSTRUZIONE, IN SANATORIA LA SUPERFICIE DI COMPLESSIVI ETTARI QUATTRO ARE OTTANTOTTO E CENTIARE TRENTANOVE DEL TERRENO DESCRITTO NEL QUADRO "B" DELLA PRESENTE NOTA DI TRASCRIZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI FABBRICATI DA DESTINARE A LABORATORIO VETERINARIO, UFFICIO, DEPOSITO FINIMENTI, SPOGLIATOIO DIPENDENTI, DEPOSITO ATTREZZATURE, DEPOSITO, VANO GENERATORE E RISERVA IDRICA, DUE STALLE E BOX ANIMALI".

A carico della [REDACTED]

[REDACTED]
nessuna

Pag.37



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



A carico di [REDACTED]

Formalità [REDACTED] iscrizione di ipoteca volontaria per lire 450.000.000 con durata di 15 anni in virtù di contratto di mutuo di originarie lire 150.000.000 a rogito notaio Caputo Felice di Manfredonia in data [REDACTED] a favore di [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di [REDACTED]

Si precisa che detta ipoteca è estinta, ai sensi dell'art. 2878 n.2 e.e., per mancata rinnovazione dell'iscrizione entro il termine di venti anni dalla data di iscrizione.

A carico di [REDACTED]

1) Formalità [REDACTED]

trascrizione in virtù di atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito a rogito notaio Pepe Francesco Paolo di Foggia in data [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di servitù di passaggio in regime di bene personale ed a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di servitù di passaggio in regime di



separazione dei beni, atto con il quale il signor [REDACTED]
ha costituito a carico dei terreni indicati nell' unità negoziale 1 (fondo
servente) ed a favore dei terreni indicati nell'unità negoziale 2 (fondo
Dominante) servitù di attraversamento di condotta idrica, come meglio
descritto nel quadro D della nota, appresso riportato

Unità negoziale 1:Fondo Servente: terreni siti in Foggia Contrada Posta
San Lorenzo, censiti in Catasto Terreni come segue:

Immobile n.1) al foglio 181 part. 754 cons. are 80 ca 39;

Immobile n.2) al foglio 181 part. 756 cons. are 2 ca 33;

Unità negoziale 2: Fondo Dominante: terreni siti in Foggia Contrada
Posta San Lorenzo, censiti in Catasto Terreni come segue:

Immobile n.1) al foglio 181 part. 753 cons. are 61 ca 57;

Immobile n.2) al foglio 181 part. 755 cons. are 2 ca 13;

- 2) Formalità n. [REDACTED] trascrizione in
virtù di atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito a rogito notaio
Pepe Francesco Paolo di Foggia in data [REDACTED] a
favore di [REDACTED]
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1, per il diritto di
servitù di condotta idrica interrata in regime di bene personale ed a
carico di [REDACTED]
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale 3, per il
diritto di servitù di condotta idrica interrata in regime di separazione dei
beni, ed a carico di [REDACTED]
[REDACTED] relativamente all'unità
negoziale 2, per il diritto di servitù di condotta idrica interrata in regime
di bene personale, atto con il quale i signori [REDACTED]



[REDACTED] hanno costituito il primo a carico dei terreni indicati nell'unità negoziale 3 (fondo servente) e la seconda a carico terreni indicati nell'unità negoziale 2 (fondo servente), ed a favore dei terreni indicati nell'unità negoziale 1 (fondo Dominante) servitù di condotta idrica interrata, come meglio descritto nel quadro D della nota, appresso riportato;

Unità negoziale 2: Fondo Servente: terreno sito in Foggia Contrada Posta San Lorenzo, censito in Catasto Terreni al foglio 148 part. 1149 cons. are 72 ca 56;

Unità negoziale 3: Fondo Servente: terreni siti in Foggia Contrada Posta San Lorenzo, censiti in Catasto Terreni come segue:

Immobile n.1) al foglio 148 part. 1150 cons. are 52 ca 77;

Immobile n.2) al foglio 181 part. 143 cons. are 32 ca 52;

Immobile n.3) al foglio 181 part. 350 cons. are 3 ca 50;

Unità negoziale 1: Fondo Dominante: terreno sito in Foggia Contrada Posta San Lorenzo, censito in Catasto Terreni al foglio 148 part. 1148 cons. are 91 ca 99;

Quadro D della nota: "CON L'ATTO CHE SI TRASCRIVE, RELATIVO A DIVISIONE DI FONDO RUSTICO DI PROPRIETA COMUNE DEI TRE [REDACTED] SI E CONTESTUALMENTE CONVENUTO CHE A CARICO DEI FONDI DI CUIAL QUADRO "B", L'UNO COSTITUITO DALLA P.LLA 1149 DEL FOGLIO 148 ASSEGNATO A [REDACTED] E L'ALTRO COSTITUITO DALLA P.LLA 1150 DEL FOGLIO 148 E DALLE P.LLE 143 E 350 DEL FOGLIO 181 ASSEGNATO [REDACTED] [REDACTED] E STATA COSTITUITA UNA PERPETUA SERVITU DI CONDOTTA IDRICA INTERRATA A FAVORE DEL FONDO DI CUI AL

Pag.40



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



QUADRO"B" COSTITUITO DALLA P.LLA 1148 DEL FOGLIO 148 ASSEGNATO A [REDACTED] DA SVILUPParsi LUJVGO L'INTERO CONFINE DEI FONDI SERVENTI CON LA STRADA PODERALE FOGGIA-ORDONA, RIMANENDO A CARICO DI FLORIO MARIA OGNI ONERE DI REALIZZAZIONE E DI MANUTENZIONE.

A carico di [REDACTED]

1) Formalità [REDACTED]

trascrizione in virtù di decreto di asservimento n. 4425/AES/1 emesso dalla P.refettura Foggia in data 30/10/84, a favore di DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO BONIFICHE ed a carico di [REDACTED] [REDACTED] atto con il quale il Demanio Pubblico dello Stato Ramo Bonifiche procedeva all'asservimento di mq. 325.80 di terreno facenti parte del fondo rustico sito in agro di Foggia foglio 181partt. 25 e 119.

A carico di [REDACTED]

[REDACTED] nessuna.

A carico di [REDACTED]

[REDACTED] nessuna.

A carico di [REDACTED]

[REDACTED] nessuna.

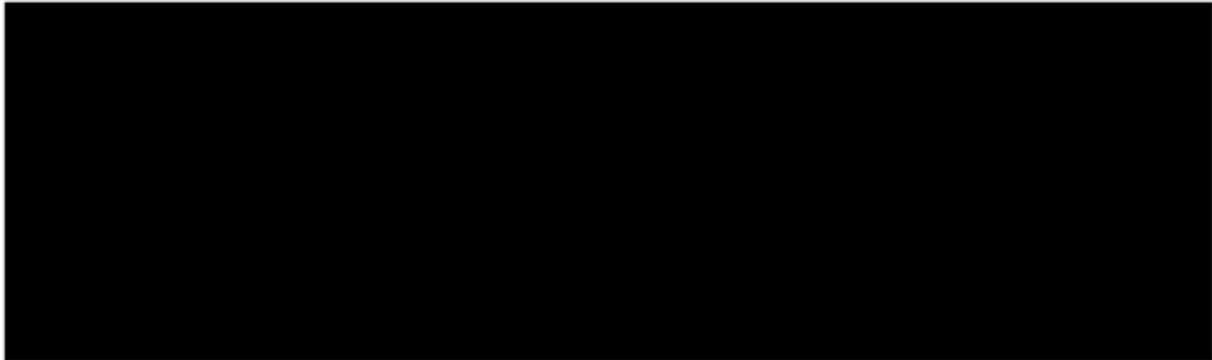


Quesito n°1-ter:

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 gli atti di pignoramento [REDACTED] del 20/02/2022 e le visure catastali effettuate è stato verificato che i dati catastali dei beni pignorati non hanno subito nel tempo variazioni risultando i seguenti:



- Immobile n.4) Terreno alla loc. Posta S. Lorenzo, censito in catasto Terreni al Foglio148 p.lla 1148 are 91.99.
- Immobile n. 5) Terreno alla loc. Posta S. Lorenzo, censito in catasto Terreni al Foglio148 p.lla 1151 are 58.01.
- Immobile n. 6) Terreno alla loc. Posta S. Lorenzo, censito in catasto Terreni al Foglio148 p.lla 1374 are 77.91.
- Immobile n. 7) Terreno alla loc. Posta S. Lorenzo, censito in catasto Terreni al Foglio148 p.lla 2960 are 49.53.
- Immobile n. 8) Terreno alla loc. Posta S. Lorenzo, censito in catasto Terreni al Foglio181 p.lla 754 are 80.39.
- Immobile n. 9) Terreno alla loc. Posta S. Lorenzo, censito in catasto Terreni al Foglio181 p.lla 551 are 2.95.

Pag.42



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



- Immobile n. 10) Terreno alla loc. Posta S. Lorenzo, censito in catasto Terreni al Foglio181 p.lla 911 ha 1.41.43.
- Immobile n. 11) Terreno alla loc. Posta S. Lorenzo, censito in catasto Terreni al Foglio181 p.lla 756 are 2.33.

Vedi pag. 27-28 e pag.31-37-65-68-127-72-108-78-90-86-81 dell' Allegato "A".

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.26 dell'Allegato "A" e dal certificato notarile riportato a pag.3 dello stesso Allegato "A" non risultano altre procedure esecutive in atto sugli stessi beni oggetto della presente procedura.

Risposta 1-quinquies:

██████████ soggetto a procedura esecutiva è stato sposato con la sig.ra ██████████ in regime di separazione dei beni come risulta dagli estratti dell'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Foggia e riportato a pag.190 dell'Allegato "A".

Pag.43



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



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)

- Dati catastali:
- Confini:

Vedi pag.94-99-102 Allegato "A"

- Tipologia del bene:
- Ubicazione
- Destinazione Urbanistica:
- Accesso:

2)

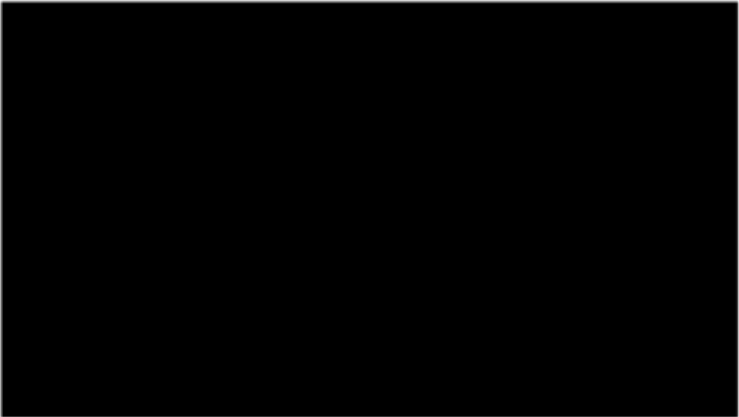
- Dati catastali:
- Confini:





Vedi pag.37-105-108-65- Allegato "A"

➤ Tipologia del bene:



➤ Ubicazione:

➤ Destinazione Urbanistica:

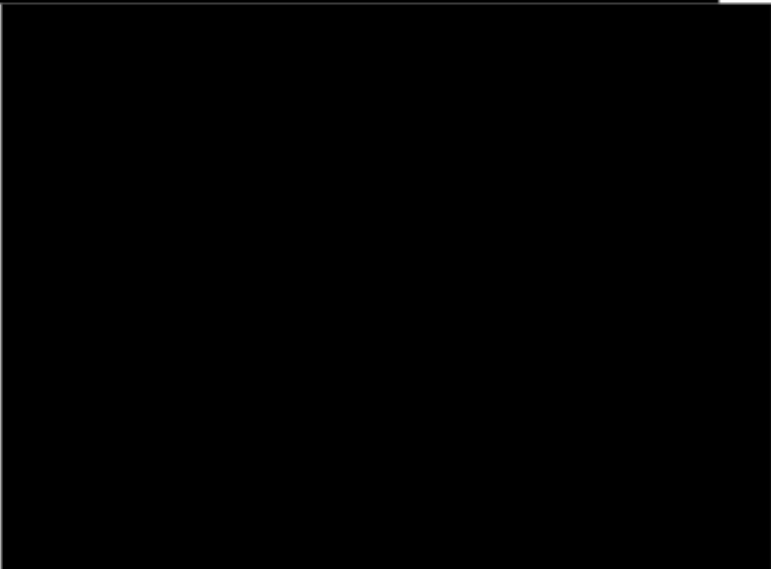
➤ Accesso:

3)



➤ Dati catastali:

➤ Confini:



Vedi pag.65-114-86-90 Allegato "A"

➤ Tipologia del bene:


➤ Ubicazione:

➤ Destinazione Urbanistica:

➤ Accesso:




4) Terreno in località Posta San Lorenzo - Foggia

- Dati catastali: Foglio 148 p.lla 1148 - Seminativo
- Confini: - Foglio 148 p.lla 1149 intestata a:

 - Strada poderale Foggia – Ortona;
 - Strada vicinale tratturo San Lorenzo

Vedi pag.68-124 Allegato “A” e foto n°1-2-3 Allegato “B” – Sez. “4”

- Tipologia del bene: Terreno agricolo coltivato a seminativo
- Ubicazione: Località Salice - Foggia
- Destinazione Urbanistica: Zona “E - Agricola”
- Accesso: Strada poderale Foggia- Ortona


5) Terreno in località Posta San Lorenzo - Foggia

- Dati catastali: Foglio 181 p.lla 1151 - Seminativo
- Confini: - Foglio 148 p.lla 1152 intestata a:

 - Rete ferroviaria;
 - Strada vicinale tratturo San Lorenzo

Vedi pag.70/1-127 Allegato “A” e foto n°1-2-3 Allegato “B” – Sez.”4”

- Tipologia del bene: Terreno agricolo coltivato a seminativo
- Ubicazione: Agro di Foggia- Strada poderale Foggia- Ortona Pod. n° 507
- Destinazione Urbanistica: Zona “E - Agricola”
- Accesso: Strada poderale Foggia- Ortona

6) Terreno in località Posta San Lorenzo, Podere n°507 - Foggia

- Dati catastali: Foglio 148 p.lla 1374 - Seminativo
- Confini: - Foglio 148 p.lla 1330 intestata a:

 - Foglio 148 p.lla 1323 intestata a:
Rete Ferroviaria Italiana;
 - Foglio 148 p.lla 1373 intestata a:

Pag.46



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





Vedi pag.72-114-133-138 Allegato "A" e foto n°1-2-3 Allegato "B" – Sez. "5"

- Tipologia del bene: Terreno agricolo coltivato a seminativo.
Sul suolo insistono tre manufatti non censiti catastalmente che sono baracche.
- Ubicazione: Agro di Foggia- Strada Poderale Foggia- Ortona km Pod. n° 507
- Destinazione Urbanistica: Zona "E - Agricola"
- Accesso: Strada poderale Foggia- Ortona
- 7) Terreno in località Posta San Lorenzo, Podere n°507 – Foggia
- Dati catastali: Foglio 148 p.lla 2960 - Seminativo
- Confini: - Foglio 148 p.lla 1330 intestata a:



- Foglio 148 p.lla 1374 intestata a:



- Strada vicinale tratturo San Lorenzo

Vedi pag.108-114-72 Allegato "A" e foto n° 1-2-3 - Allegato "B"- Sez. "5"

- Tipologia del bene: Terreno agricolo coltivato a seminativo.
- Ubicazione: Agro di Foggia- Strada Poderale Foggia- Ortona km Pod. n° 507
- Destinazione Urbanistica: Zona "E - Agricola"
- Accesso: Strada poderale Foggia- Ortona
- 8) Terreno in località Posta San Lorenzo, Podere n°507 – Foggia
- Dati catastali: Foglio 181 p.lla 754 - Seminativo
- Confini: - Foglio 181 p.lla 756 intestata a:



- Foglio 181 p.lla 911 intestata a:



Pag.47



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



- Strada vicinale tratturo San Lorenzo

Vedi pag.78-81-86 Allegato "A" e foto n°1-2-3 Allegato "B"- Sezione "5"

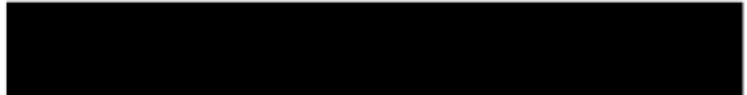
- Tipologia del bene: Terreno agricolo coltivato a seminativo.
- Ubicazione: Agro di Foggia- Strada Poderale Foggia- Ortona km Pod. n° 507
- Destinazione Urbanistica: Zona "E - Agricola"
- Accesso: Strada poderale Foggia- Ortona

9) Terreno in località Posta San Lorenzo, Podere n°507 – Foggia

- Dati catastali: Foglio 181 p.lla 551 - Seminativo
- Confini: - Foglio 181 p.lla 756 intestata a:



- Foglio 181 p.lla 911 intestata a:



- Strada poderale Foggia - Ortona

Vedi pag.81-86 Allegato "A" e foto n°1-2-3 Allegato "B" – Sez. "5"

- Tipologia del bene: Terreno agricolo coltivato a seminativo.
- Ubicazione: Agro di Foggia- Strada Poderale Foggia- Ortona km Pod. n° 507
- Destinazione Urbanistica: Zona "E - Agricola"
- Accesso: Strada poderale Foggia- Ortona

10) Terreno in località Posta San Lorenzo, Podere n°507 – Foggia

- Dati catastali: Foglio 181 p.lla 911 - Seminativo
- Confini: - Foglio 181 p.lla 551 intestata a:



- Foglio 181 p.lla 754 intestata a:



- Foglio 181 p.lla 913 intestata a:



Pag.48



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



Vedi pag.86-90-78-112 Allegato "A" e foto n°1-2-3-4 Allegato "B" – Sez. 6

- Tipologia del bene: Terreno agricolo coltivato a seminativo.
- Ubicazione: Agro di Foggia- Strada Poderale Foggia- Ortona km Pod. n° 507
- Destinazione Urbanistica: Zona "E - Agricola"
- Accesso: Strada poderale Foggia- Ortona

11) Terreno in località Posta San Lorenzo, Podere n°507 – Foggia

- Dati catastali: Foglio 181 p.lla 756 - Seminativo
- Confini: - Foglio 181 p.lla 754 intestata a:

[REDACTED]
- Foglio 181 p.lla 551 intestata a:

[REDACTED]
- Strada poderale Foggia- Ortona

Vedi pag.81-78-90 Allegato "A" e foto n°1-2-3 Allegato "B" – Sez. "5"

- Tipologia del bene: Terreno agricolo coltivato a seminativo.
- Ubicazione: Agro di Foggia- Strada Poderale Foggia- Ortona km Pod. n° 507
- Destinazione Urbanistica: Zona "E – Agricola"
- Accesso: Strada poderale Foggia- Ortona

Quesito n°2-bis

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

Pag.49



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



Risposta n°2-bis:

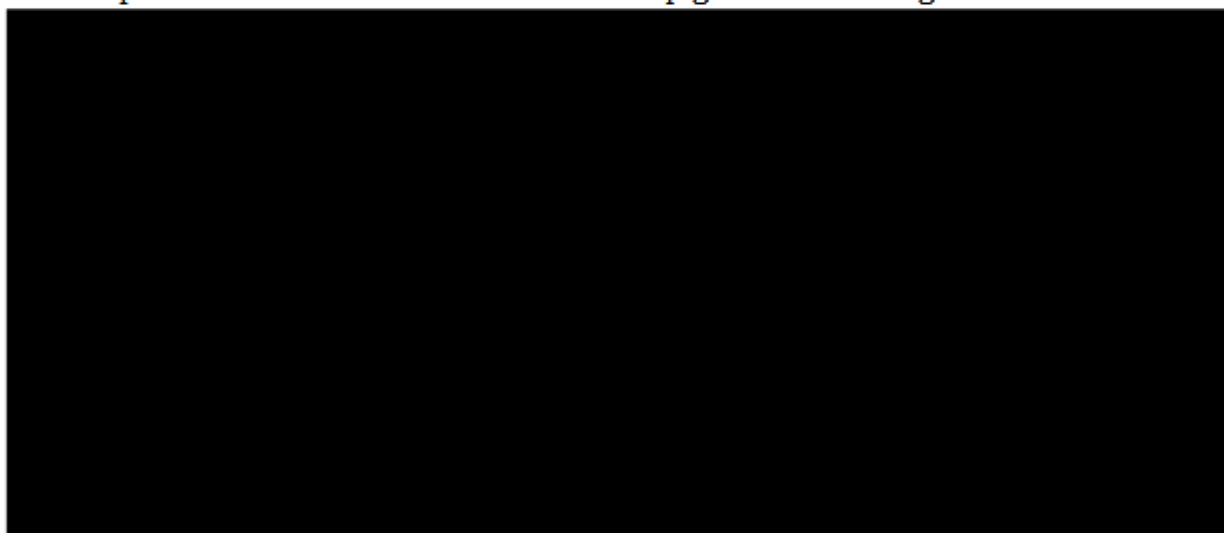
Alle pag.36-67-71-77-85-93 dell'Allegato "A" sono riportate le ortofoto dove sono visibili i beni oggetto di pignoramento. In tale elaborato, reperito dal sito della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio, si vede la sovrapposizione della situazione catastale con la foto satellitare di detti beni 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:

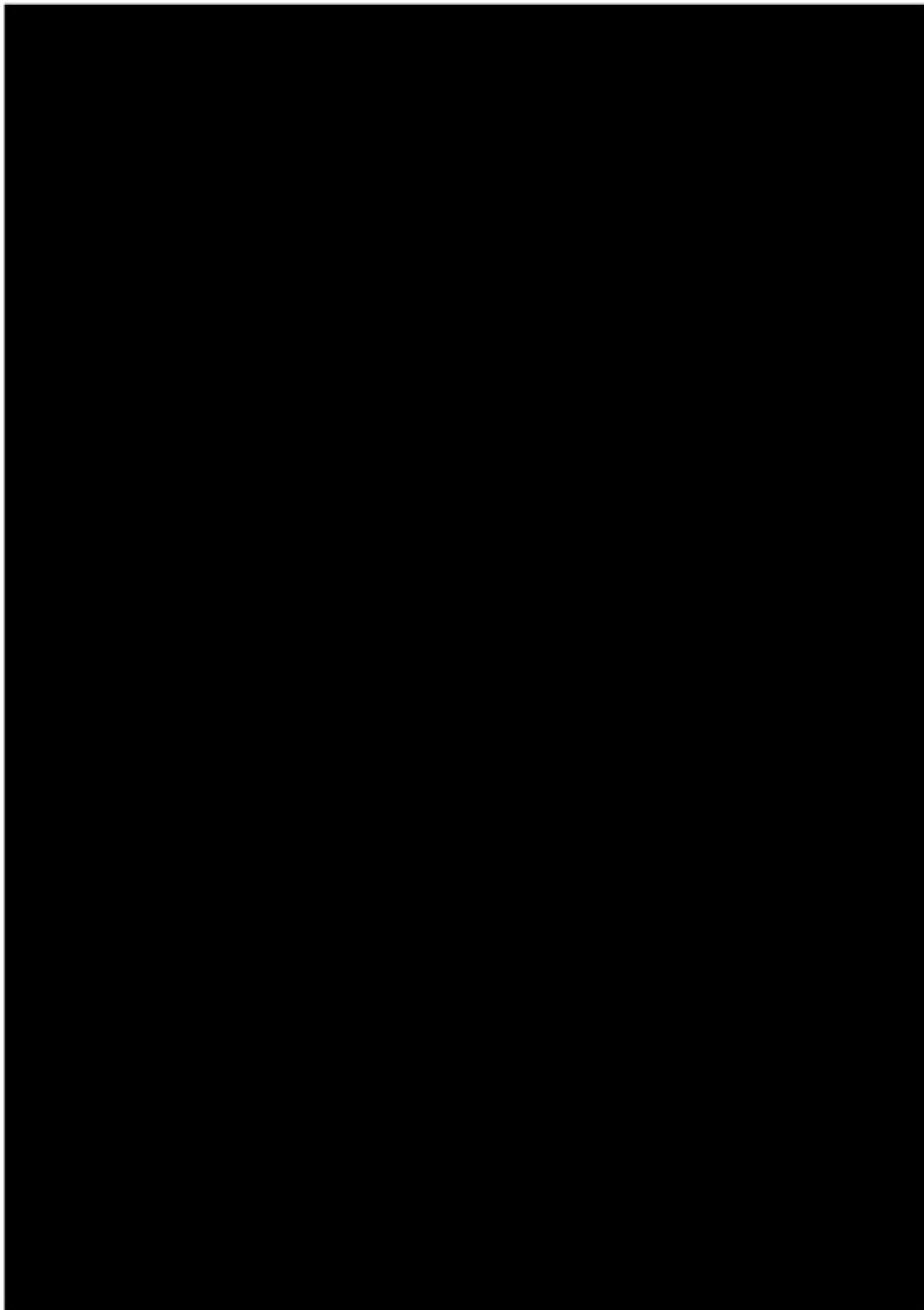


Pag.50



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



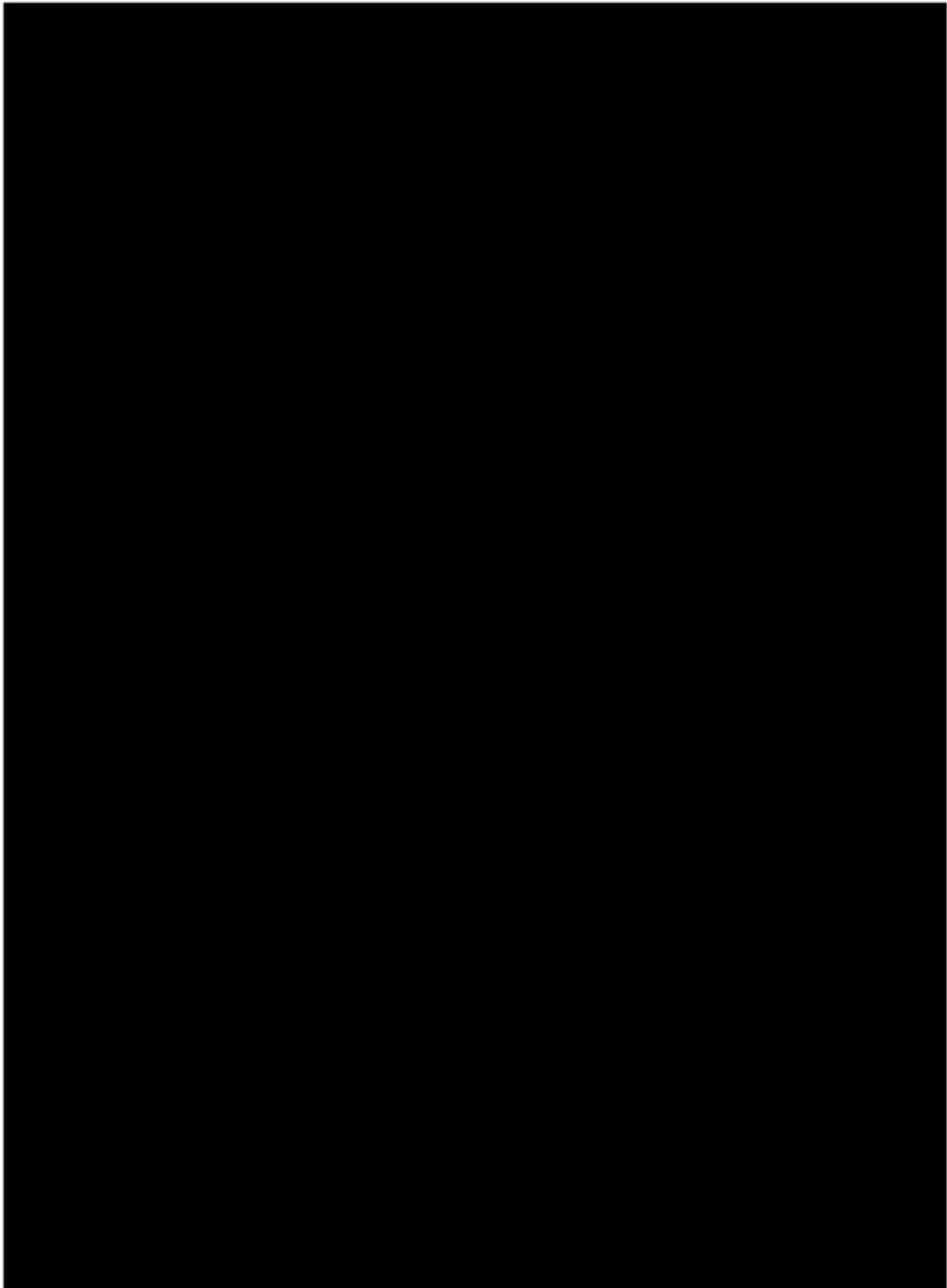


Pag.51



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



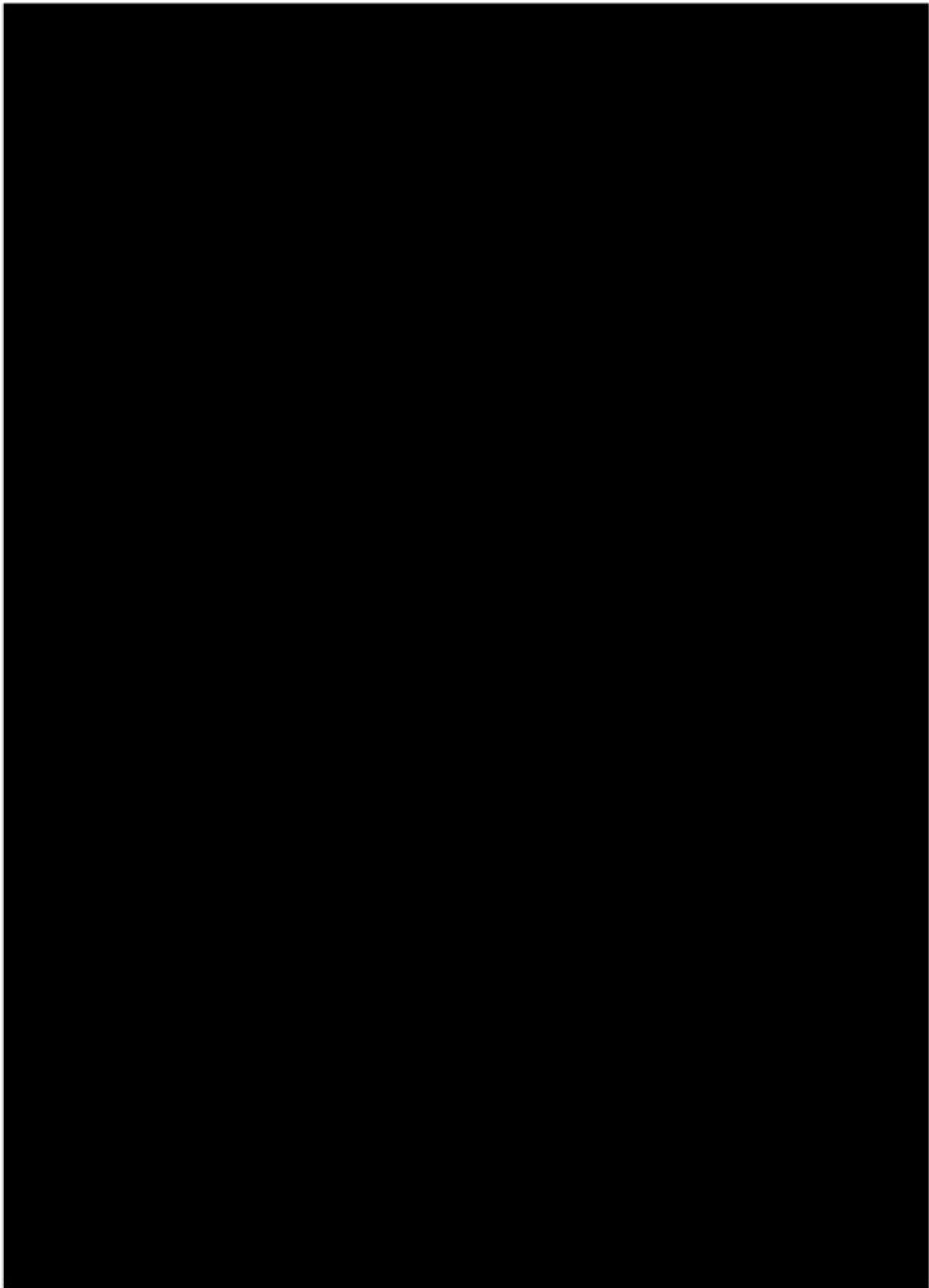


Pag.52



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



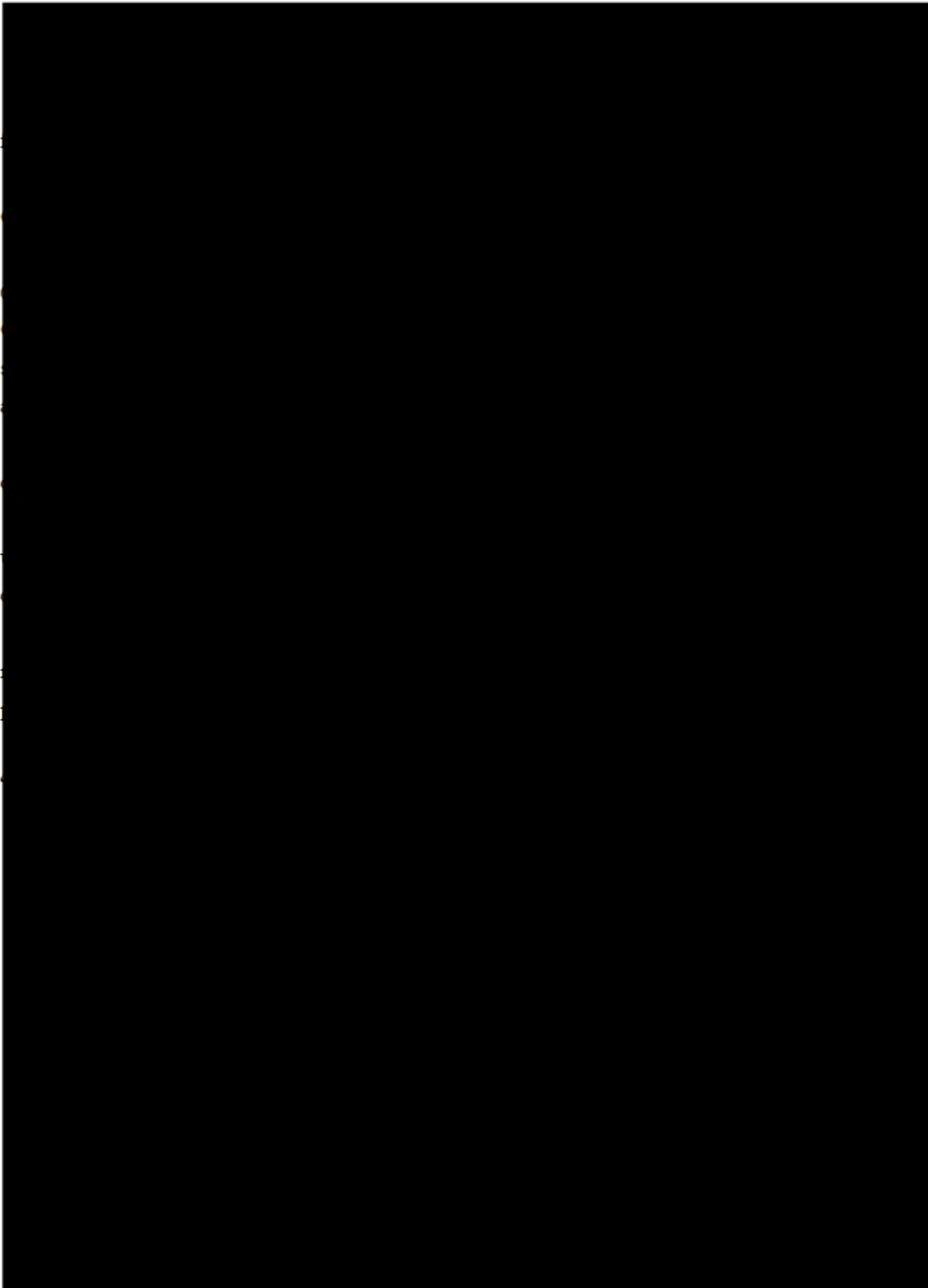


Pag.53



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



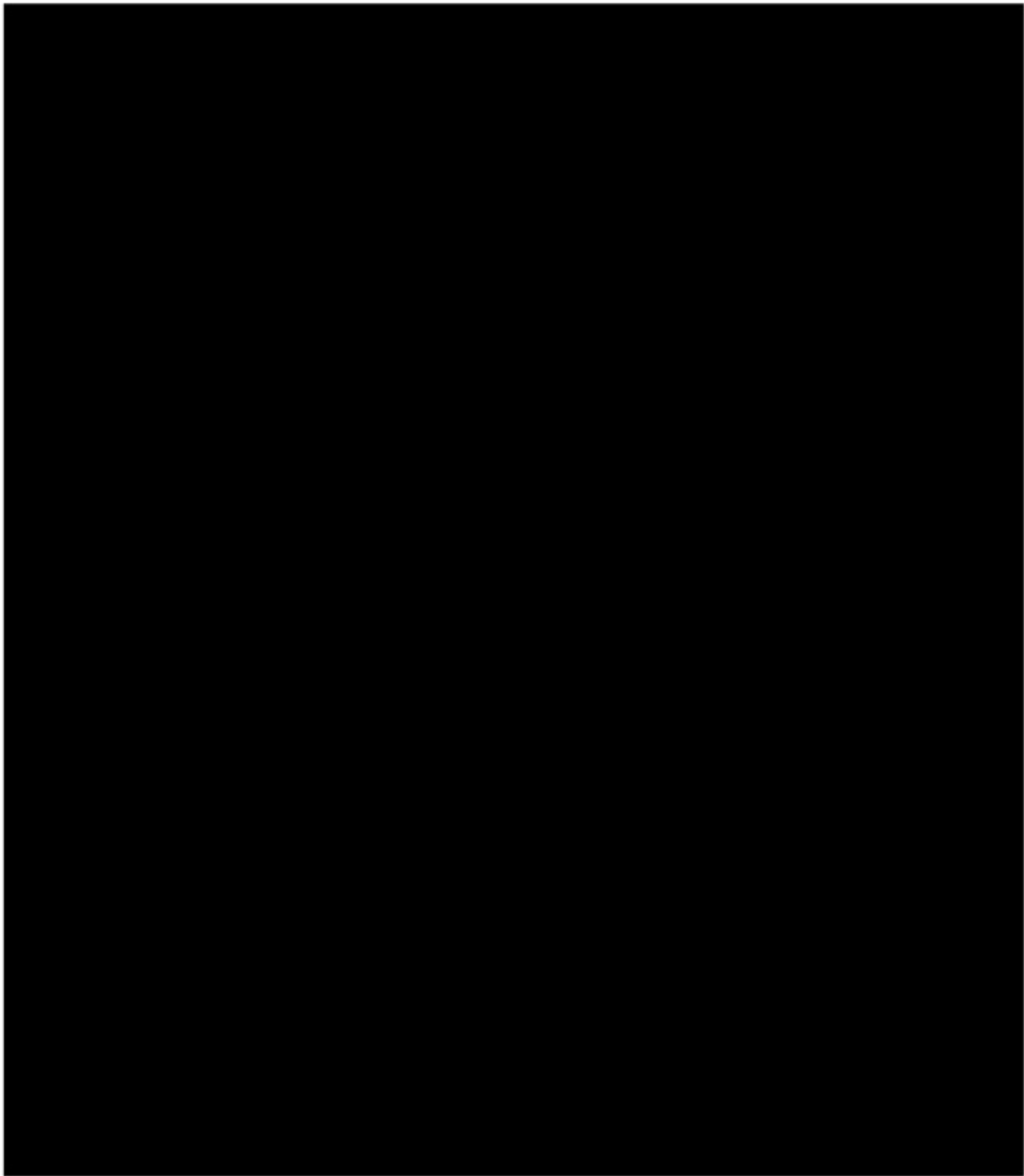


Pag.54



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



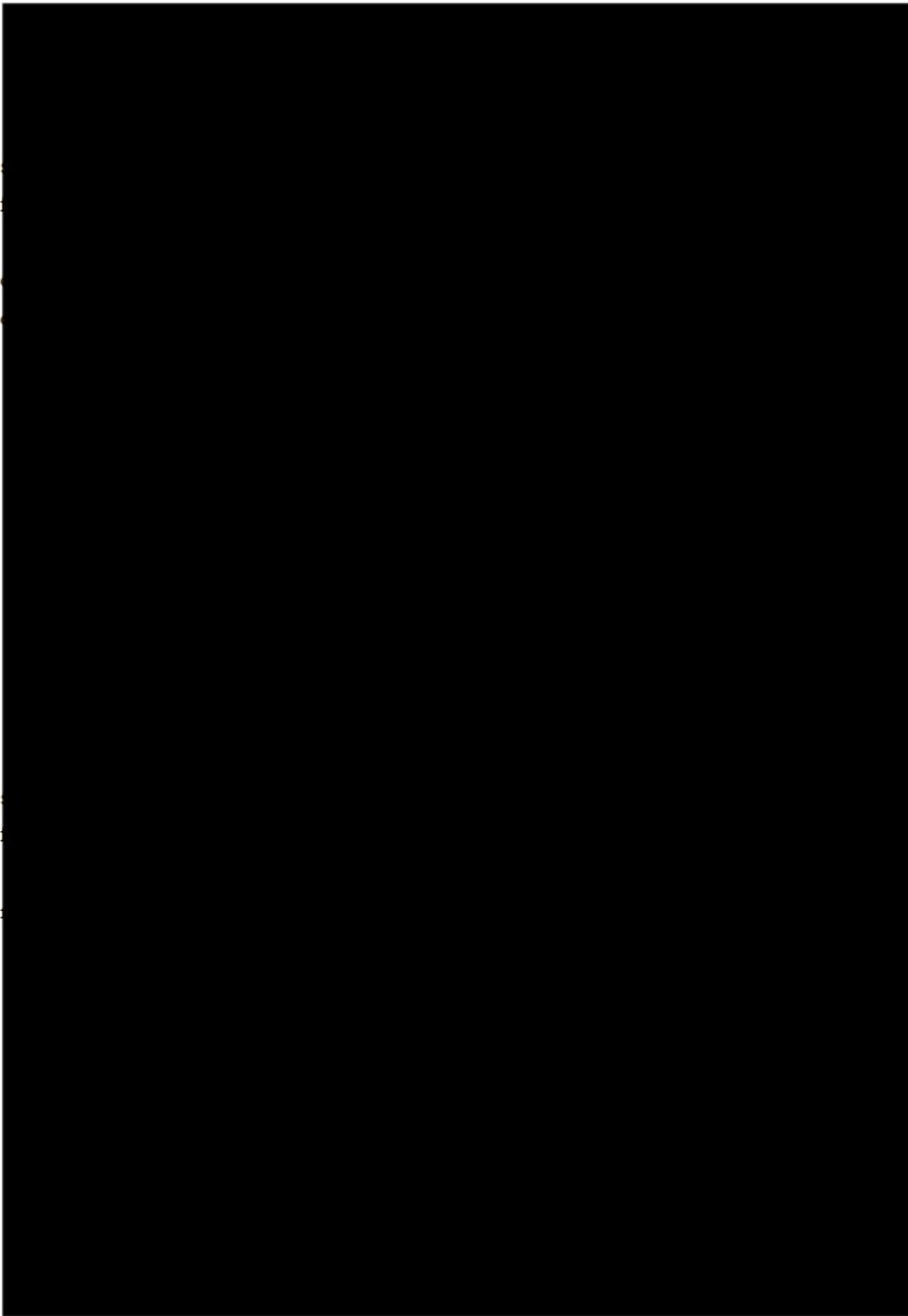


Pag.55



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



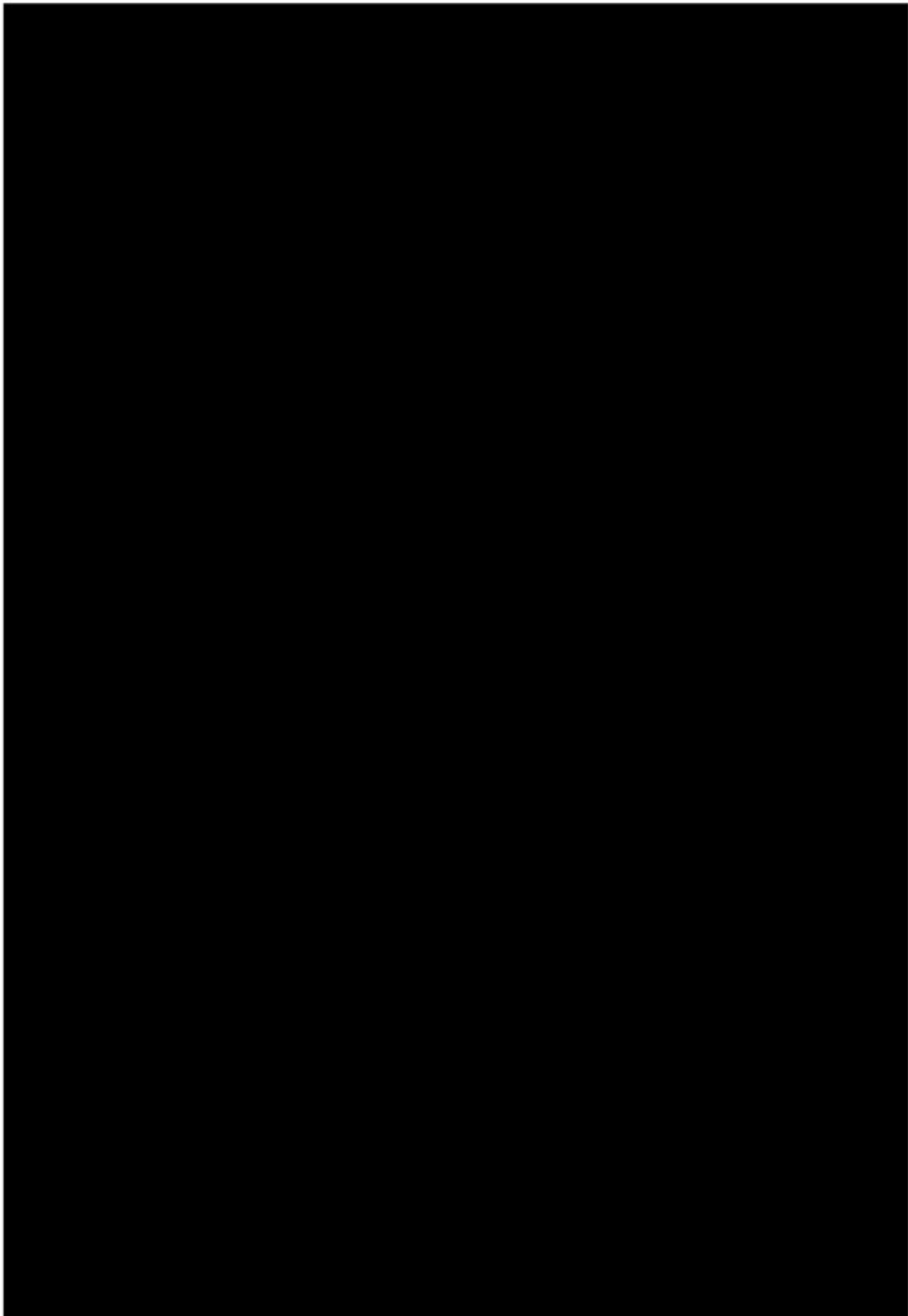


Pag.56



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





Pag.57

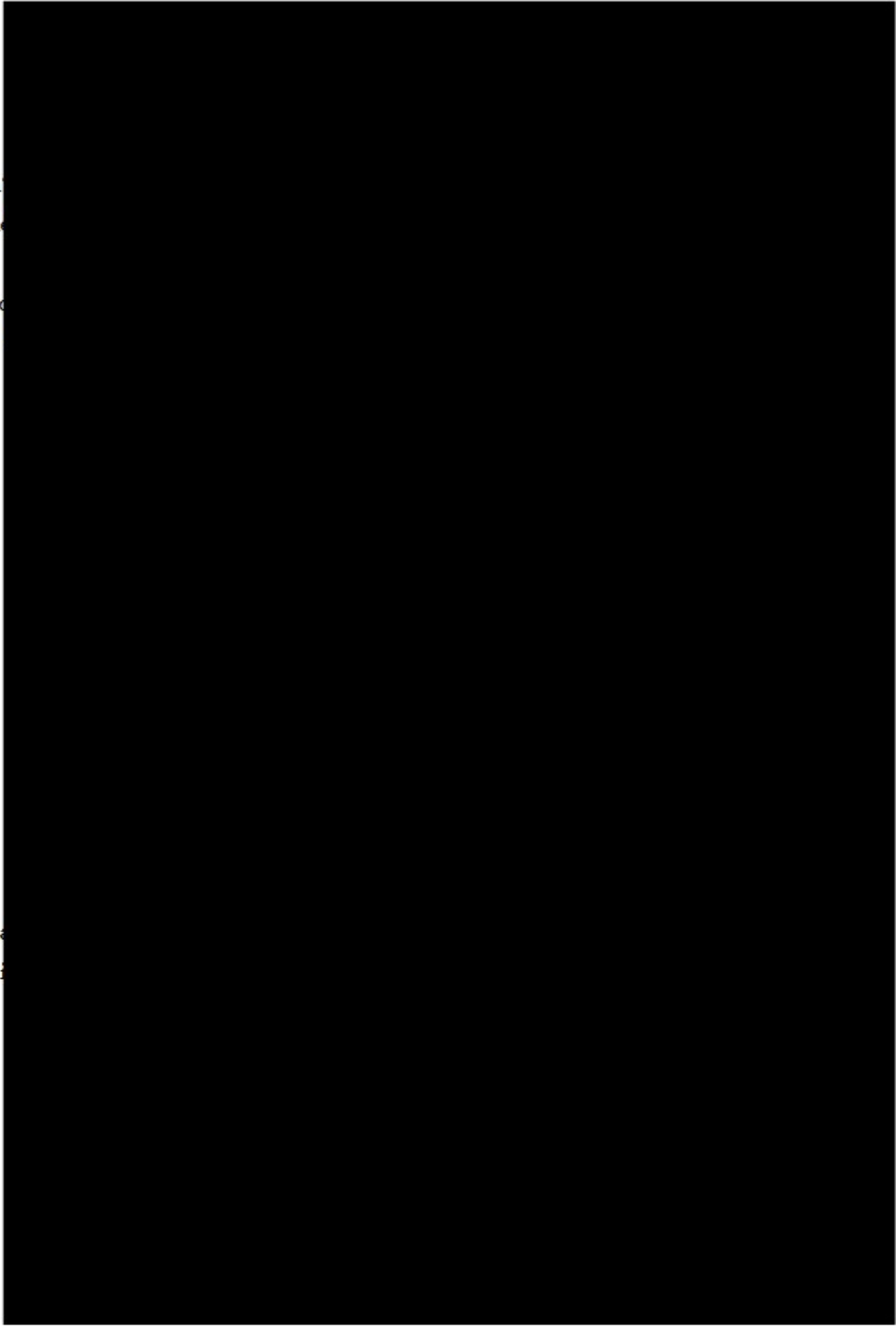


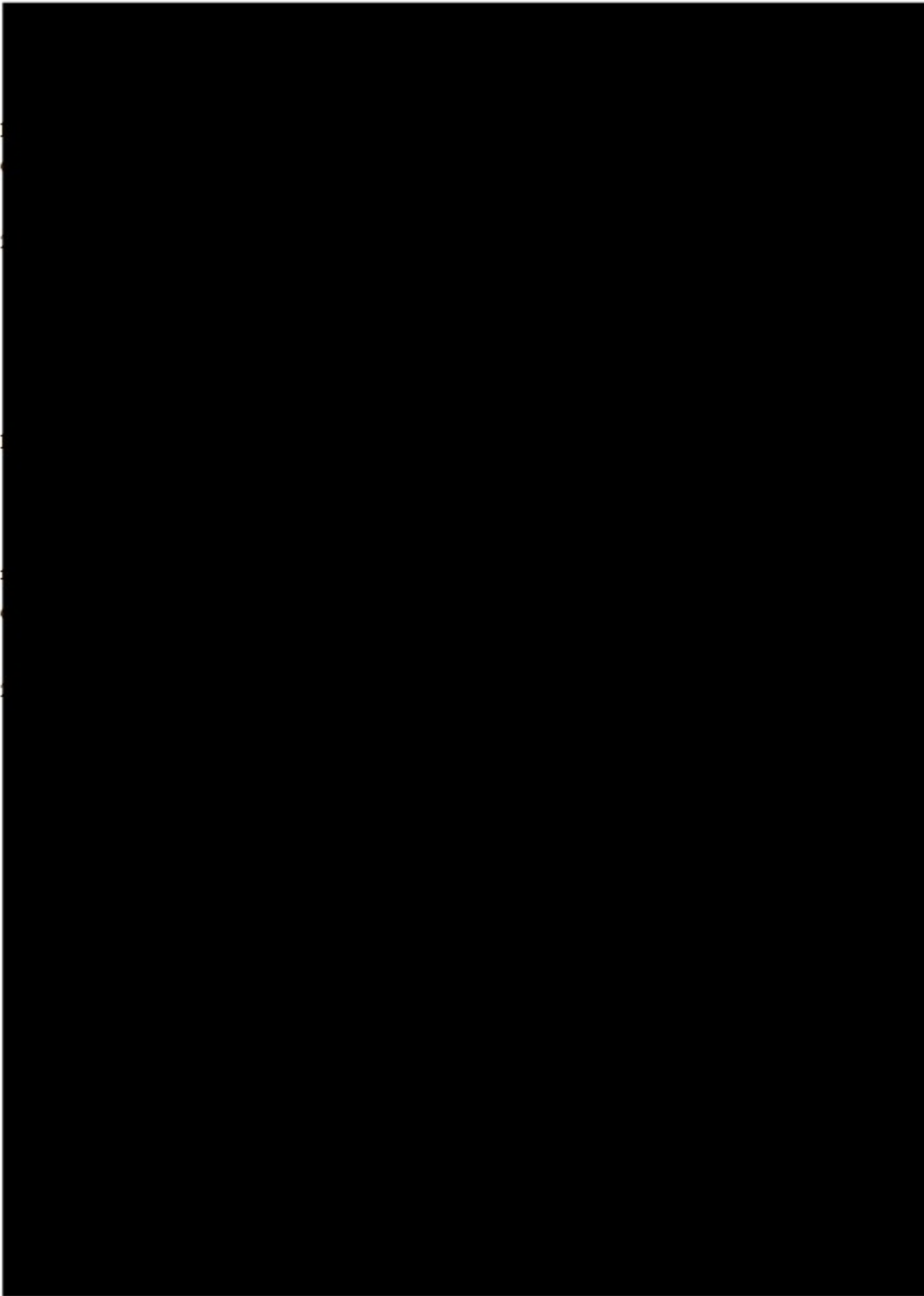
dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



n
d
co
è

La
di



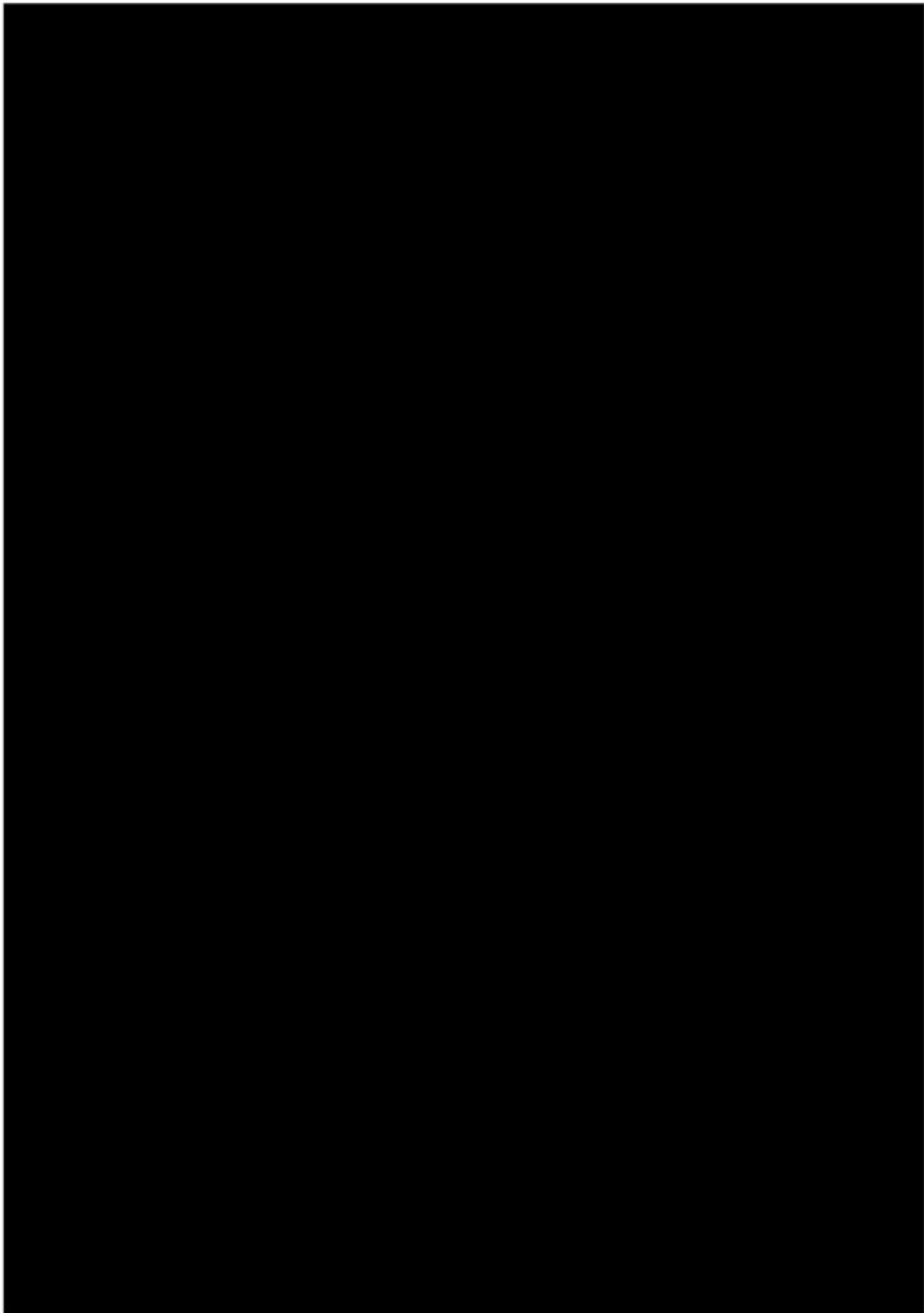


Pag.59



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



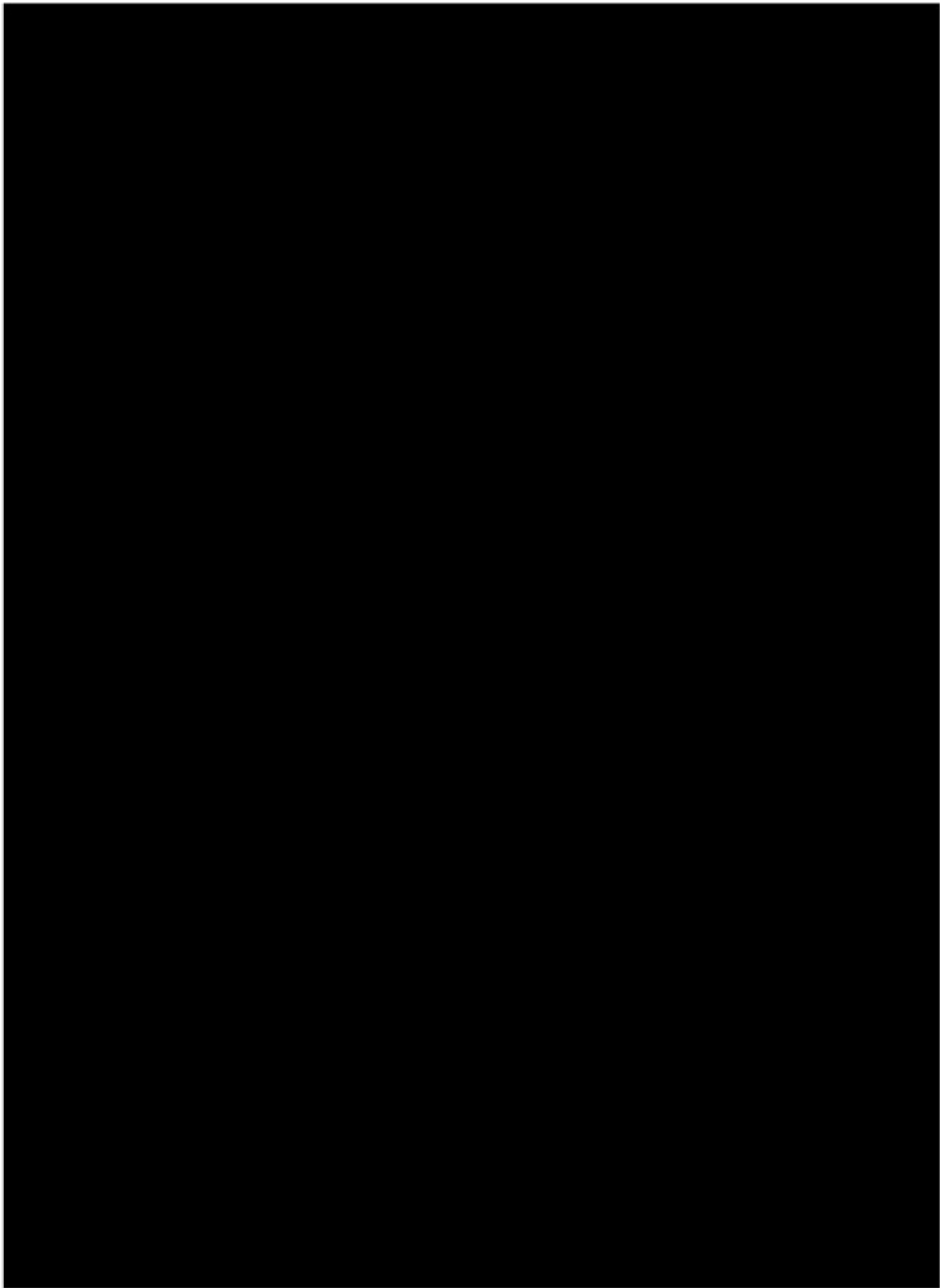


Pag.60



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



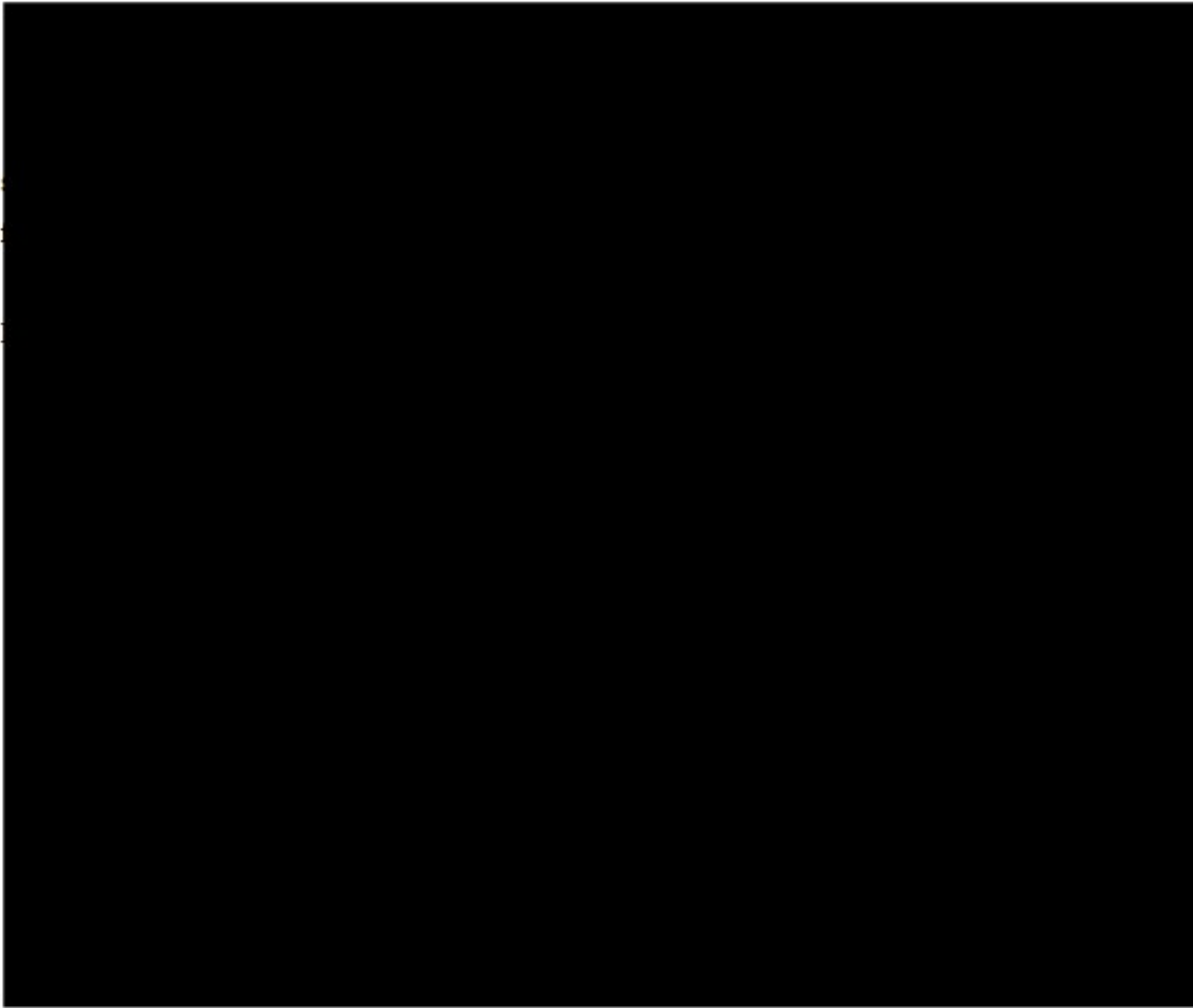


Pag.61



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



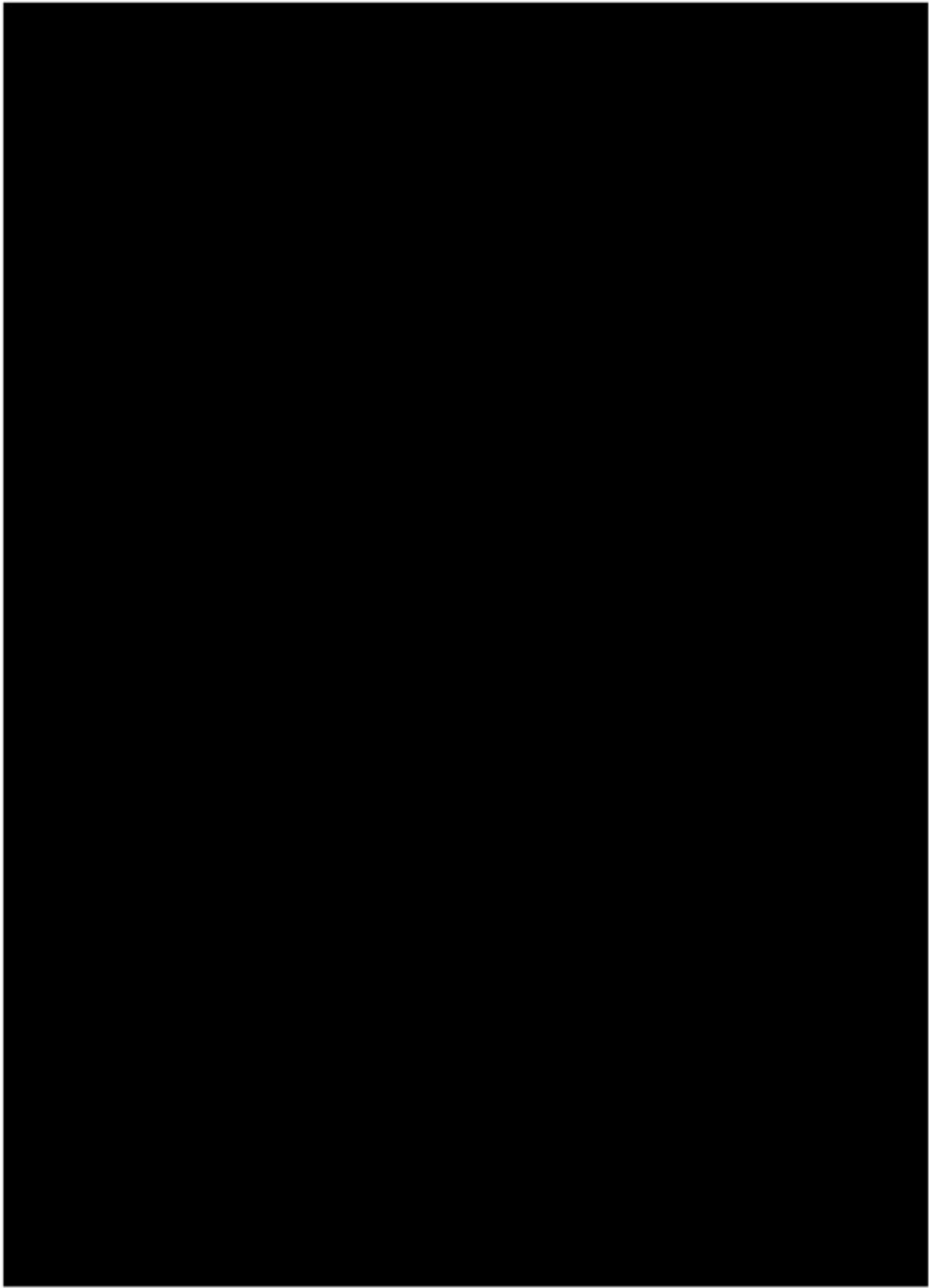


Pag.62



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



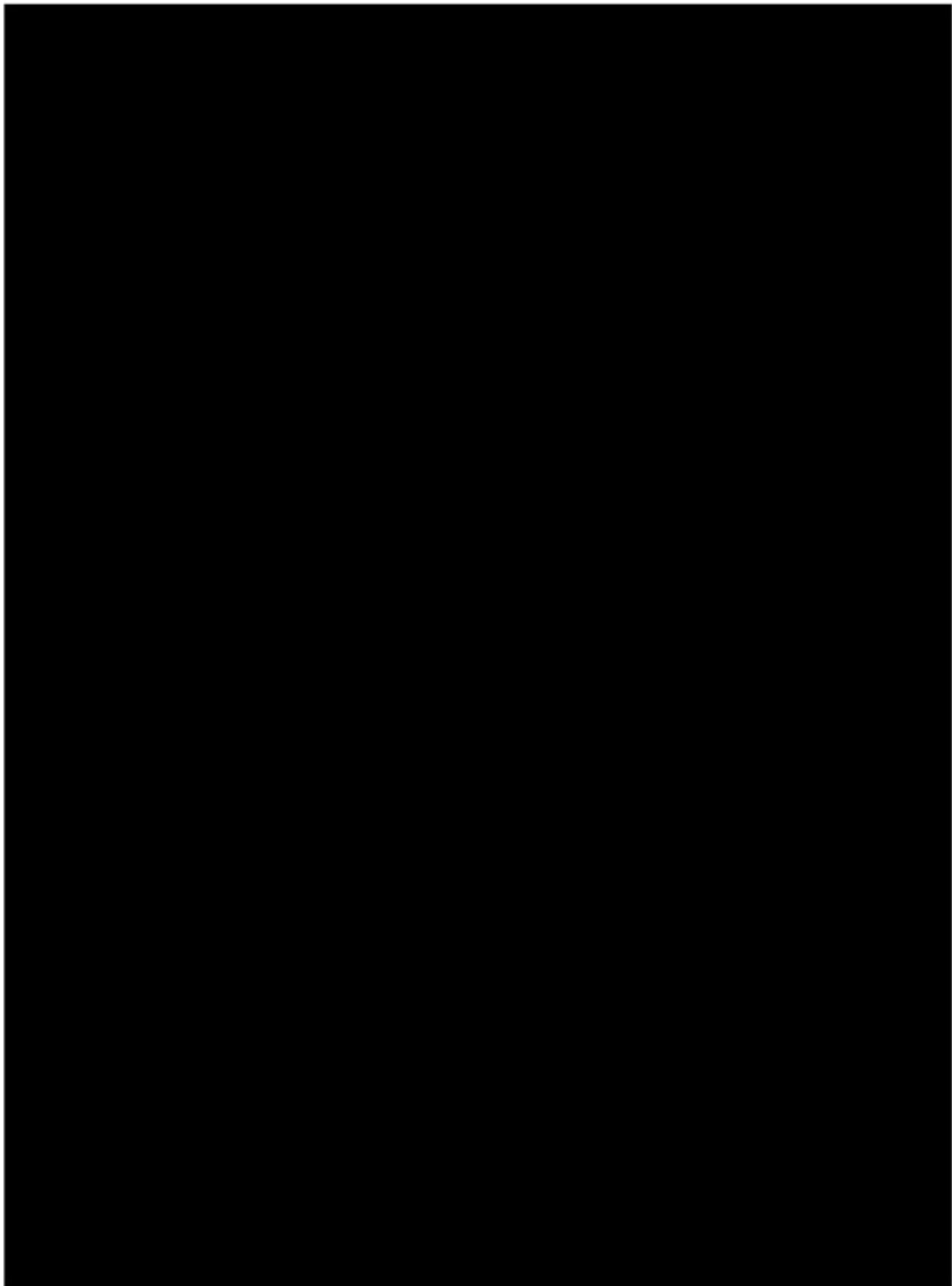


Pag.63



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



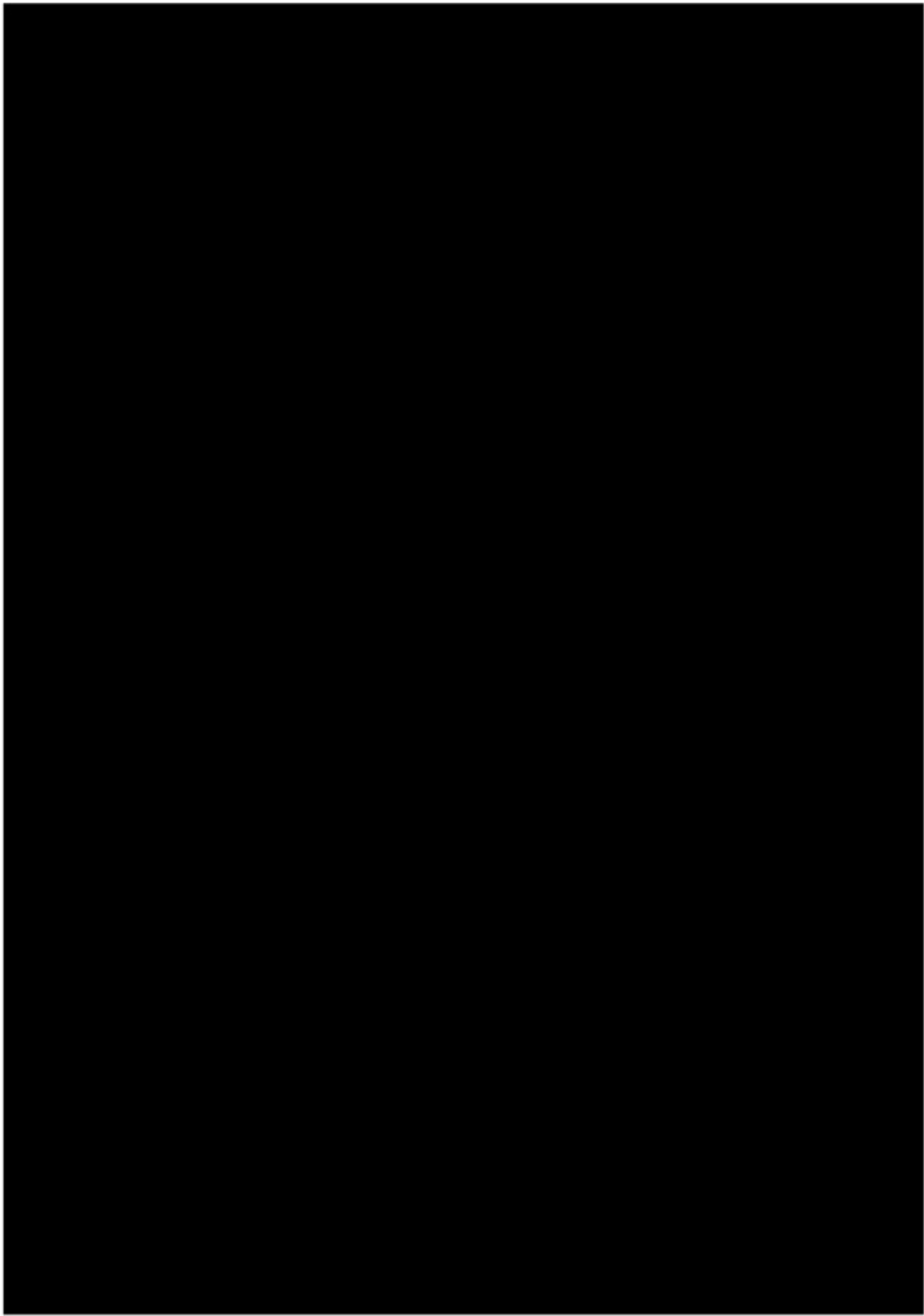


Pag.64



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



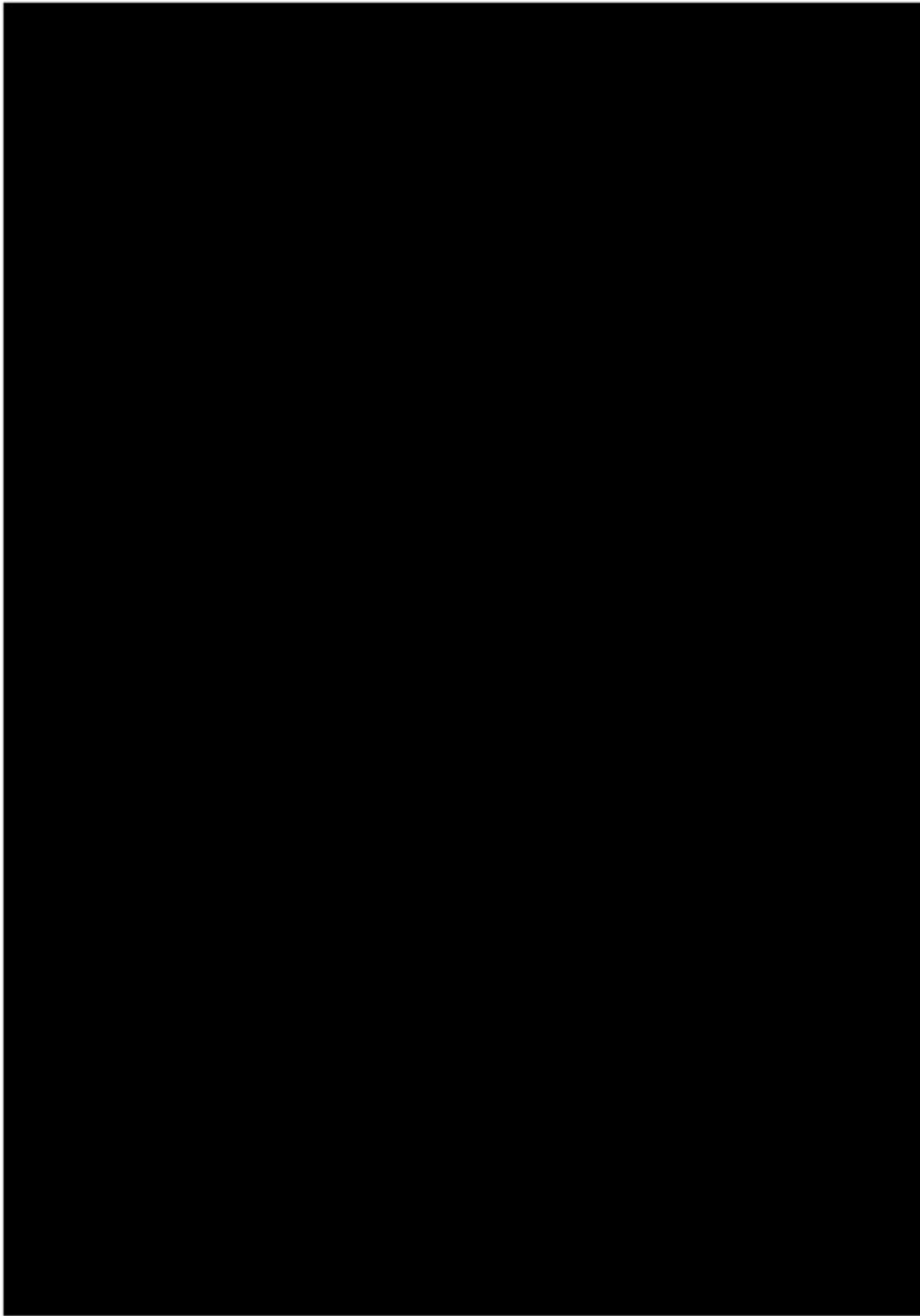


Pag.65



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



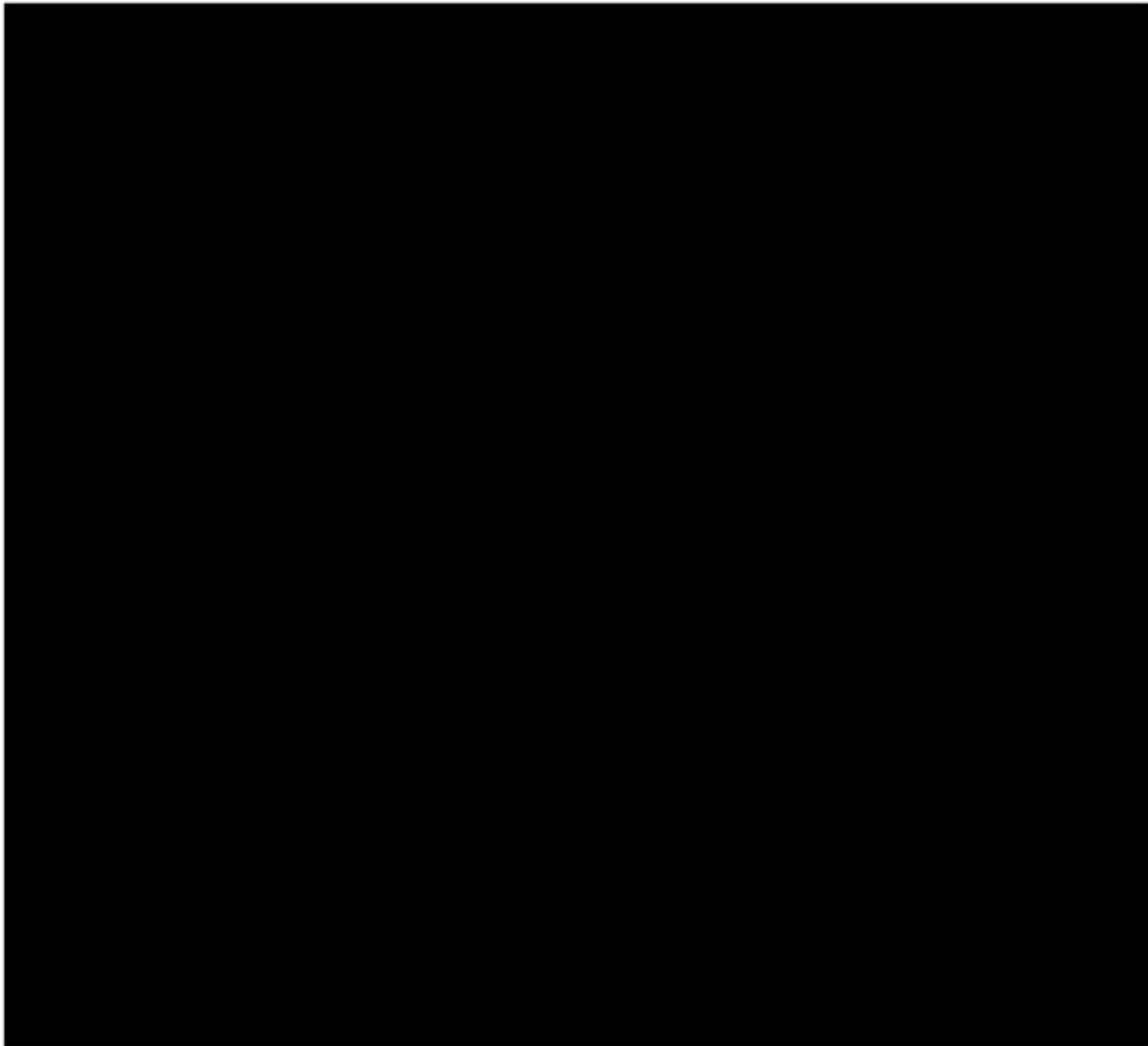


Pag.66



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



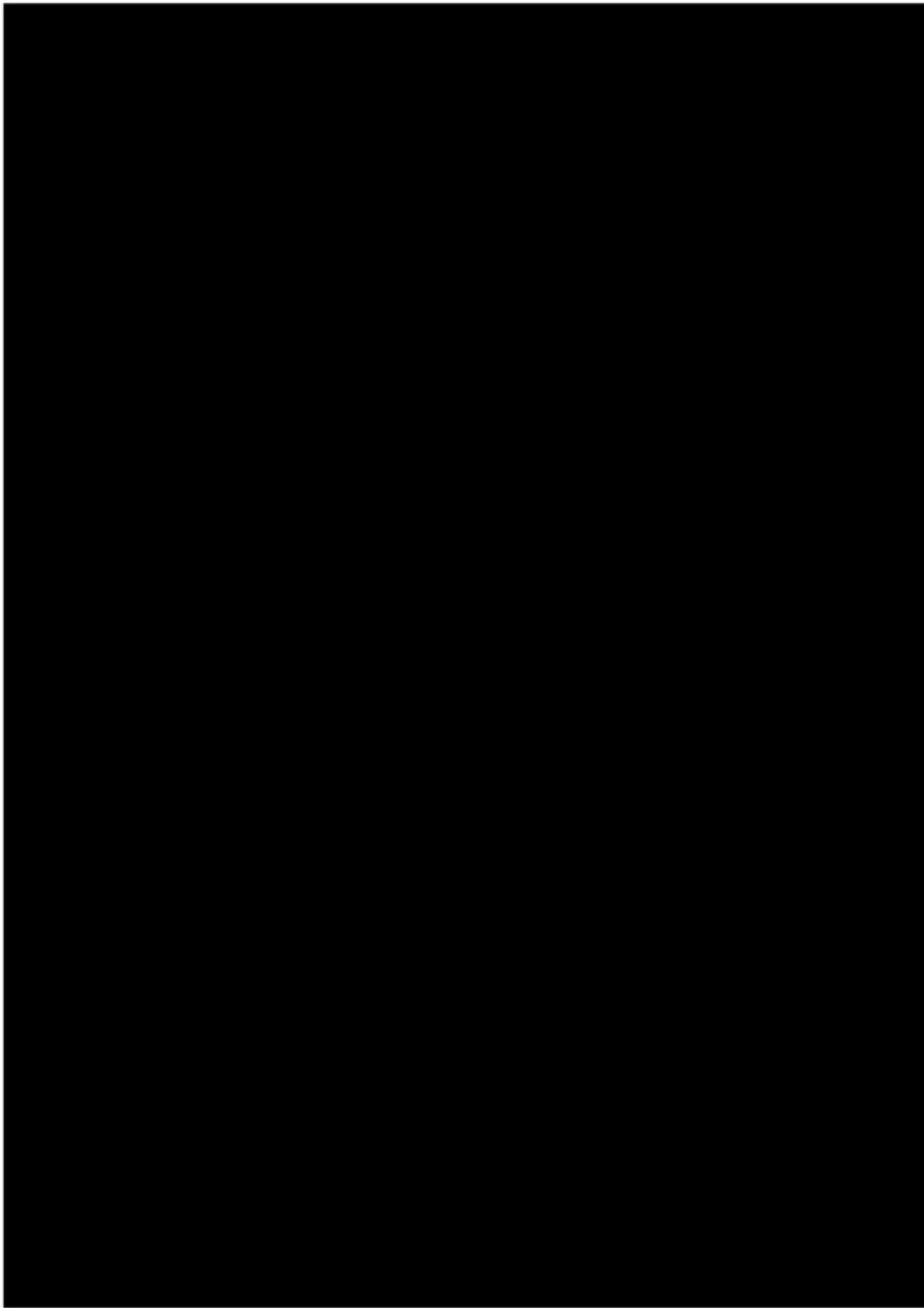


Pag.67



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



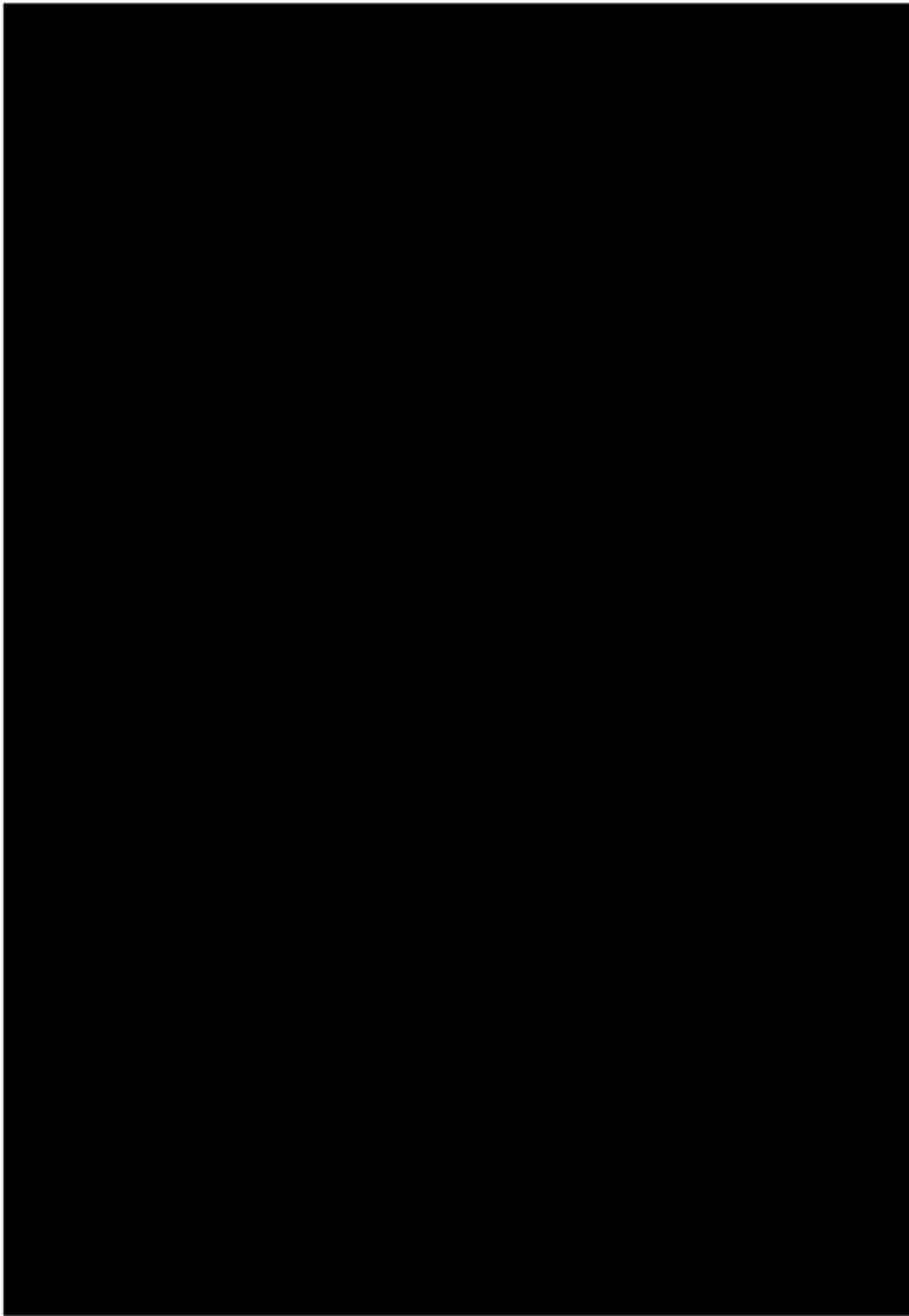


Pag.68



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



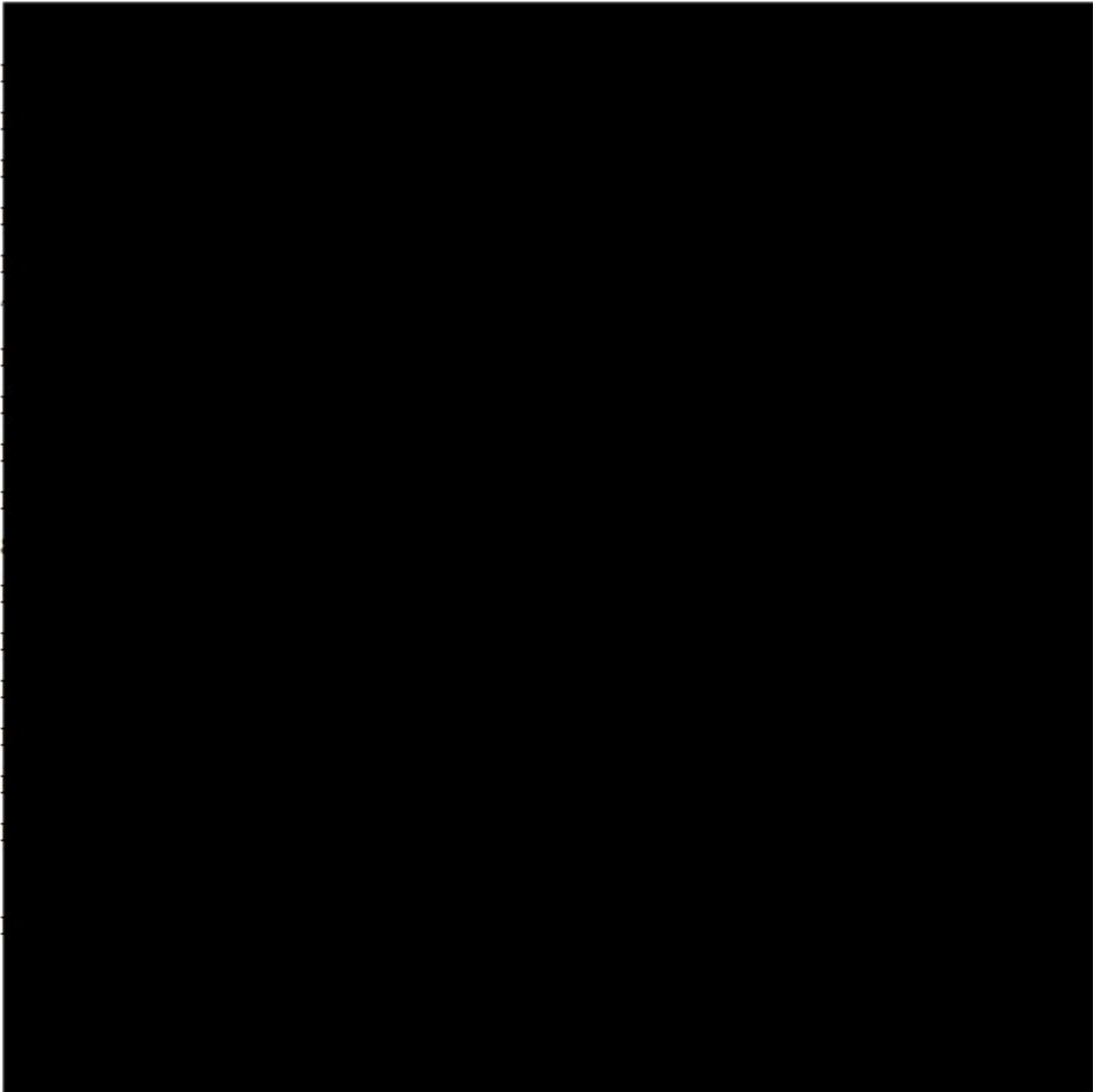


Pag.69



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



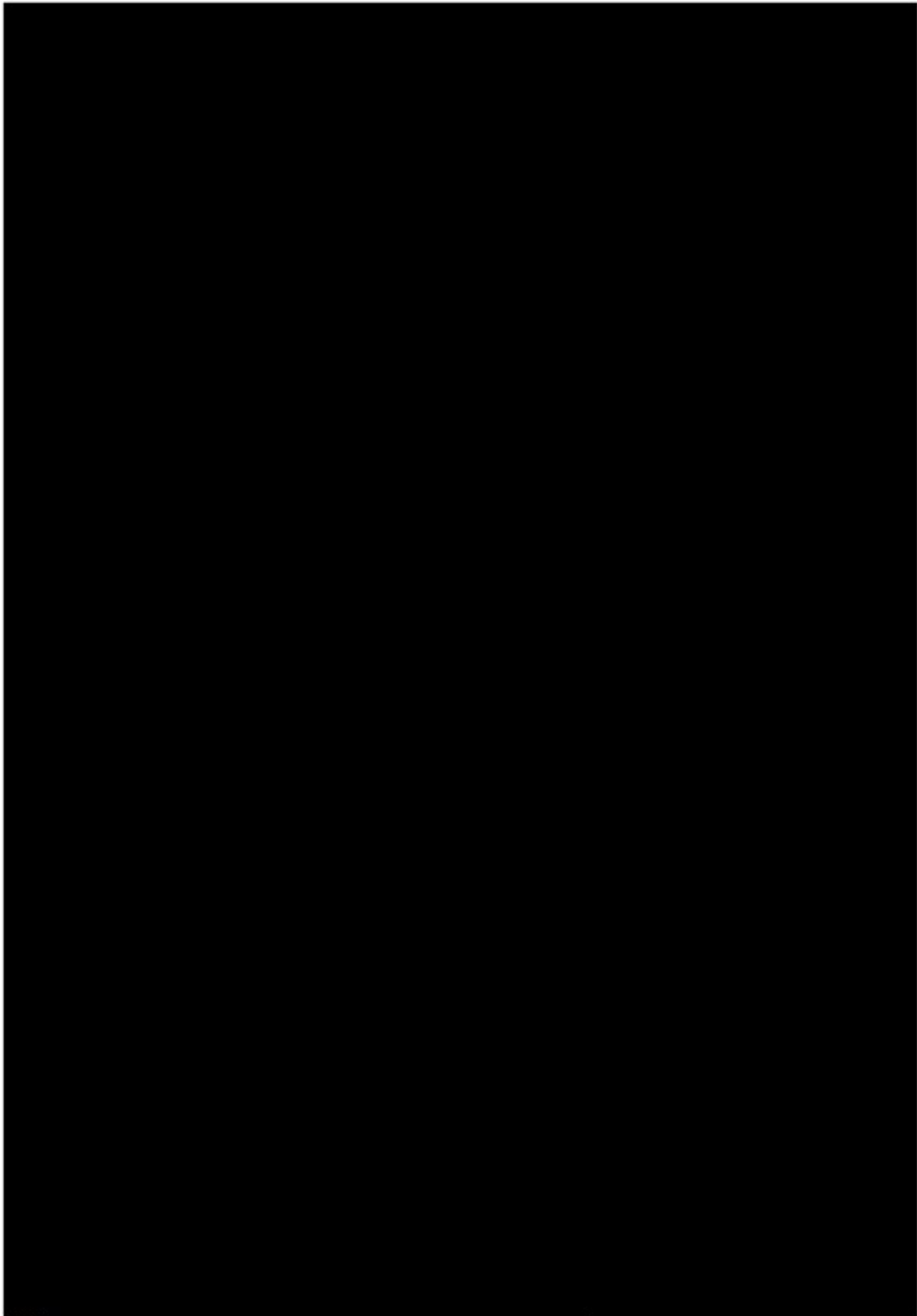


Pag.70



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





Pag.71



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



4) Fondo rustico

E' un suolo in Agro di Foggia identificato al Catasto terreni al fg. 148 delle particelle n° 1148 e n° 1151 (Vedi visure ed ortofoto a pag.68-70/1-71 dell'Allegato "A").

La sua attuale coltivazione è a seminativo. L'estensione è la seguente:

- Fg. 1, part. 1148: mq 9.199,00;
- Fg1, part. 1151: mq 5.801,00
- Totale estensione: mq 15.000,00

Provenienza:

- con atto d [redacted] pubblico ufficiale Clorinda Concetta, notaio in Foggia, [redacted] Assegnazione a socio per scioglimento di società – Modello unico – [redacted] – Reparto PI di Foggia in atti dal [redacted] per la particella n° 1148 ed in atti del [redacted] per la particella n° 1151

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Foggia e riportato a pag.206 dell'Allegato "A", si evince quanto segue:
Destinazione "E – Agricola".

Per una rappresentazione esaustiva del fondo rustico al fg.148, p.lla 1148-1151 in Foggia sulla strada podereale Foggia – Ortona POD 594 è stato fatto un repertorio fotografico riportato nell'Allegato "B" – sezione 4 – Esso è costituito dalle seguenti foto.

Foto n°1-2-3-4: Vista del terreno coltivato a seminativo che confina con la ferrovia

Pag.72



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



5) Fondo rustico

E' un suolo in agro di Foggia identificato al Catasto terreni al fg. 148 delle particelle n° 1374 e n° 2960 e fg. 181, part. n° 754 - 756 (Vedi visure catastali ed ortofoto a pag.72-108-78-81-77-85 dell'Allegato "A").

La sua attuale coltivazione è a seminativo.

L'estensione è la seguente:

- Fg. 148, part. 1374: mq 7791;
- Fg148, part. 2960: mq 4953;
- Fg 181, part. 754: mq 8.039;
- Fg. 181, part. 756: mq 233;

Totale estensione: mq 21.016

Provenienza:

- con atto del [REDACTED] - pubblico ufficiale Clorinda Concetta, notaio in Foggia, [REDACTED] - Assegnazione a socio per scioglimento di Società - Modello unico n° [REDACTED] - Reparto PI di Foggia in atti dal [REDACTED]

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Foggia e riportato a pag.206 dell'Allegato "A", si evince quanto segue:

Destinazione "E - Agricola".

Per una rappresentazione esaustiva sul fondo rustico al fg. 148 p.lla 1374-2960 e fg. 181, p.lla 754-756 in Foggia sulla strada podereale Foggia-Ortona POD 594 è stato fatto un repertorio fotografico riportato nell'Allegato "B" - Sezione 5.

Esso è costituito dalle seguenti foto:

Foto n°1-2-3: Vista del terreno attualmente incolto;

Pag.73



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



6) Fondo rustico

E' un suolo in agro di Foggia identificato al Catasto terreni al fg. 181 delle particelle n° 911 e n° 551 (Vedi visure catastali ed ortofoto a pag.86-90-93 dell'Allegato "A").

La sua attuale coltivazione è a uliveto.

L'estensione è la seguente:

- Fg. 181, part. 911: mq 14.143;

- Fg. 181, part. 551: mq 295;

Totale estensione: mq 14.438

Provenienza:

- con atto del [redacted] pubblico ufficiale Clorinda Concetta, notaio in Foggia, R [redacted] - Assegnazione a socio per scioglimento di Società - Modello unico n° [redacted] - Reparto PI di Foggia in atti dal [redacted]

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Foggia e riportato a pag.206 dell'Allegato "A", si evince quanto segue:

Destinazione "E - Agricola".

Per una rappresentazione esaustiva del fondo rustico al fg.181, p.lla 911-551, uliveto, in Foggia sulla strada poderale Foggia - Ortona. -POD 594, è stato fatto un rilievo fotografico riportato nell'Allegato "B" - Sezione 6.

Esso è costituito dalle seguenti foto:

Foto n°1-2-3-4: Vista del fondo rustico coltivato ad oliveto



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;*

Pag.76



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



- 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, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge*

Pag.77



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



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;

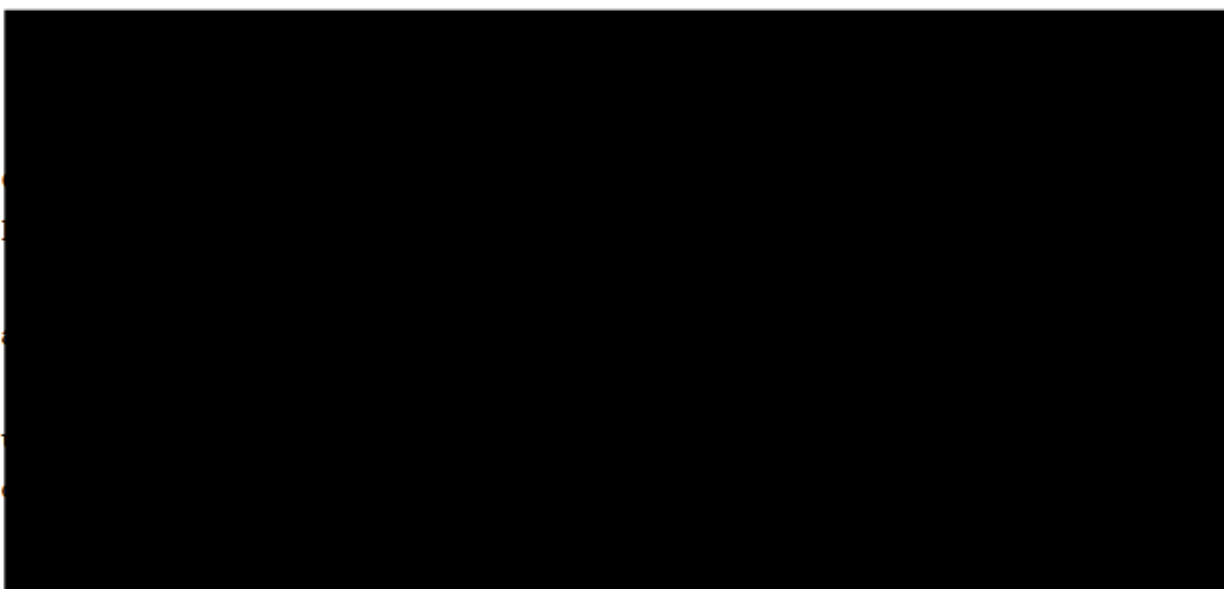
- 12) *Proceda alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-
quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in
proprietà degli immobili pignorati agli Istituti Autonomi Case Popolari,
comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione
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 sei lotti da porre in vendita. Essi sono beni identificati nelle ortofoto da pag. 200 a pag.205 dell'Allegato "A".

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

Lotto n° 1:



Pag.78

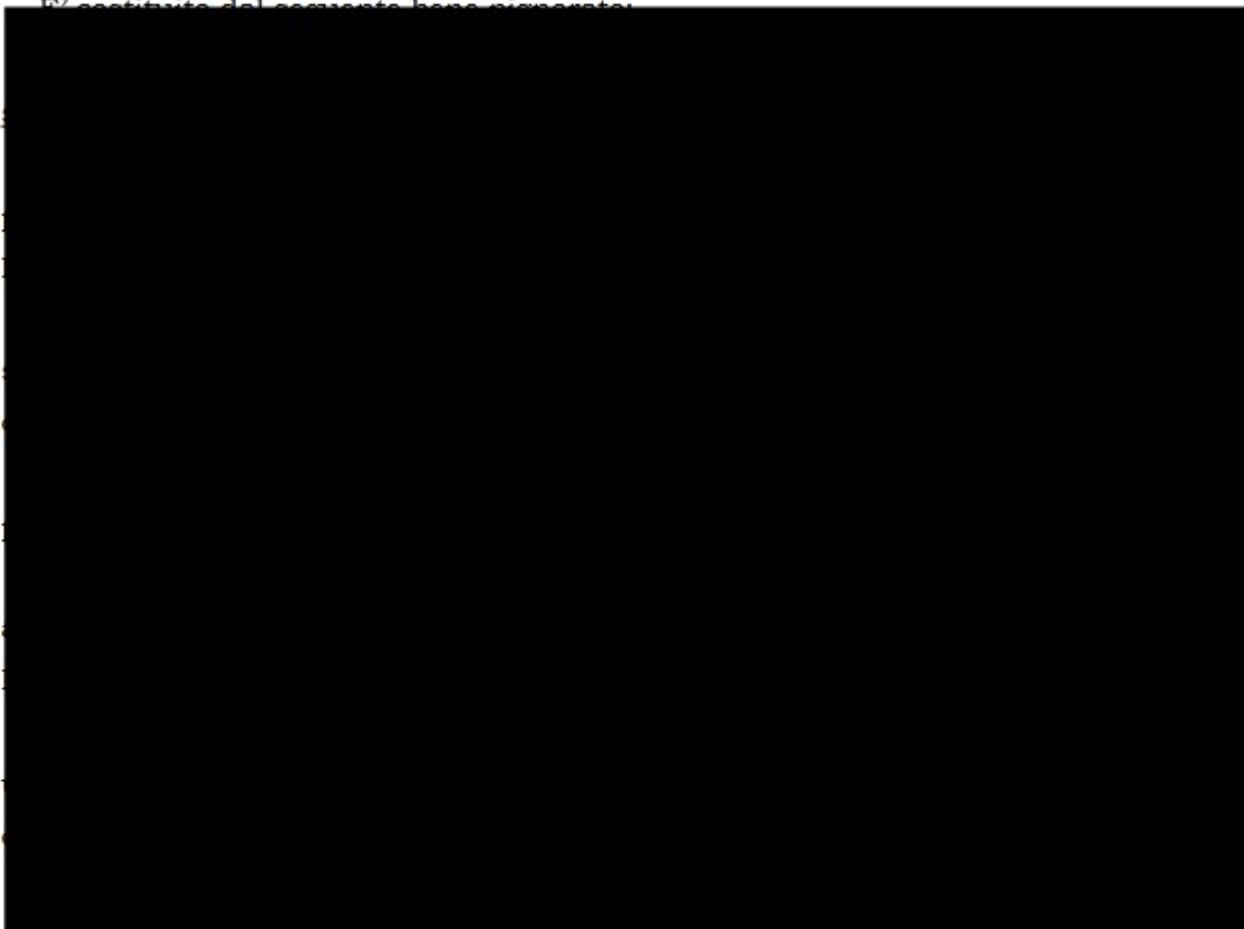


dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)

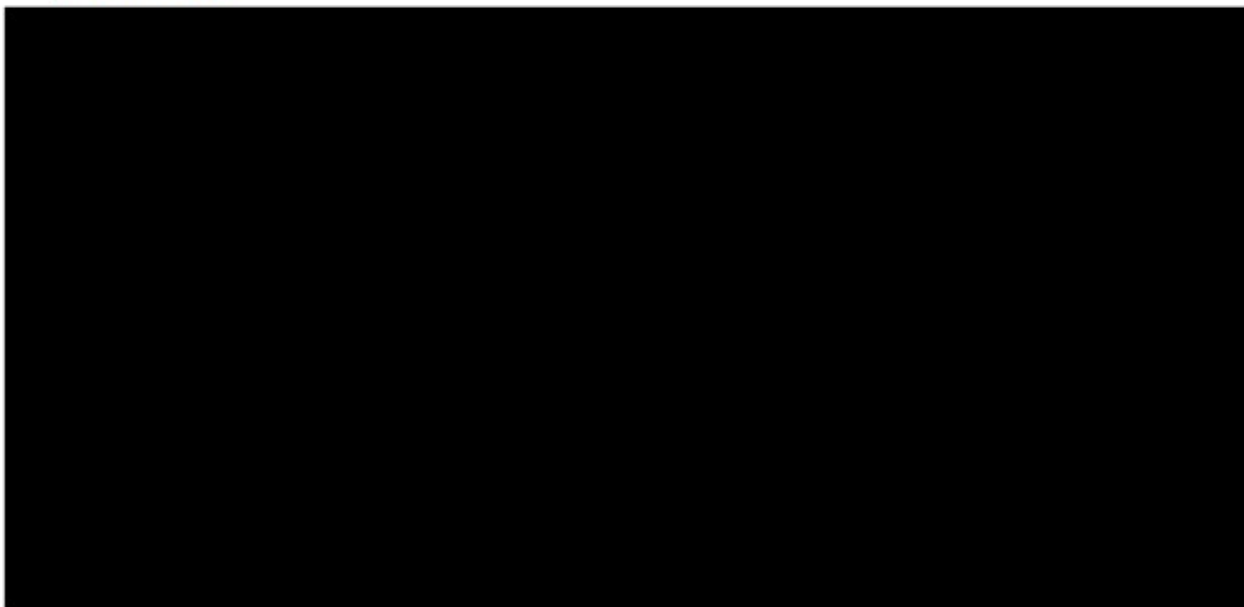


Lotto n°2:

È costituito dal cemento bene conservato



Lotto n°3:



Pag.79



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



Lotto n°4:

E' costituito dai seguenti beni pignorati:

Fondo rustico seminativo della estensione di mq 15.000,00.

Esso è identificato catastalmente al foglio n°148 p.lle 1148 e 1151 del Catasto Terreni. L'intestatario dell'immobile è [REDACTED]

Dall'ortofoto, riportata a pag.71 dell'Allegato "A", si evince che l'immobile, identificato dalle particelle n°1148 e n° 1151, è ubicato vicino linea ferroviaria Foggia - Lucera.

Il bene identificato al precedente punto "D" della risposta n° 3 costituisce un unico lotto che è esaustivamente individuato nel fascicoletto separato indicato come "FASCICOLETTO N°4".

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

Lotto n°5:

E' costituito dai seguenti beni pignorati:

Fondo rustico seminativo della estensione di mq 21.016,00.

Esso è identificato catastalmente al foglio n°148 p.lle 1374 e 2960 ed al fg. 181, part. 754 e part. 756 del Catasto Fabbricati. L'intestatario dell'immobile è [REDACTED]

Dall'ortofoto, riportata a pag.77-85 dell'Allegato "A", si evince che l'immobile sopra identificato è ubicato in prossimità del podere n° 507 e in prossimità della strada Foggia - Ortona.

Il bene identificato al precedente punto "E" della risposta n° 3 costituisce un unico lotto che è esaustivamente individuato nel fascicoletto separato indicato come "FASCICOLETTO N°5".

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

Lotto n°6:

E' costituito dai seguenti beni pignorati:

Fondo rustico uliveto della estensione di mq 14.438,00.

Esso è identificato catastalmente al foglio n°181 p.lle 811 e 551 del Catasto Fabbricati. L'intestatario dell'immobile è [REDACTED]



Dall'ortofoto, riportata a pag.93 dell'Allegato "A", si evince che l'immobile sopra identificato è ubicato vicino alla Strada Foggia – Ortona e in prossimità del podere n° 507.

Il bene identificato al precedente punto "F" della risposta n° 3 costituisce un unico lotto che è esaustivamente individuato nel fascicoletto separato indicato come "FASCICOLETTO N°6".

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

Quesito n°5:

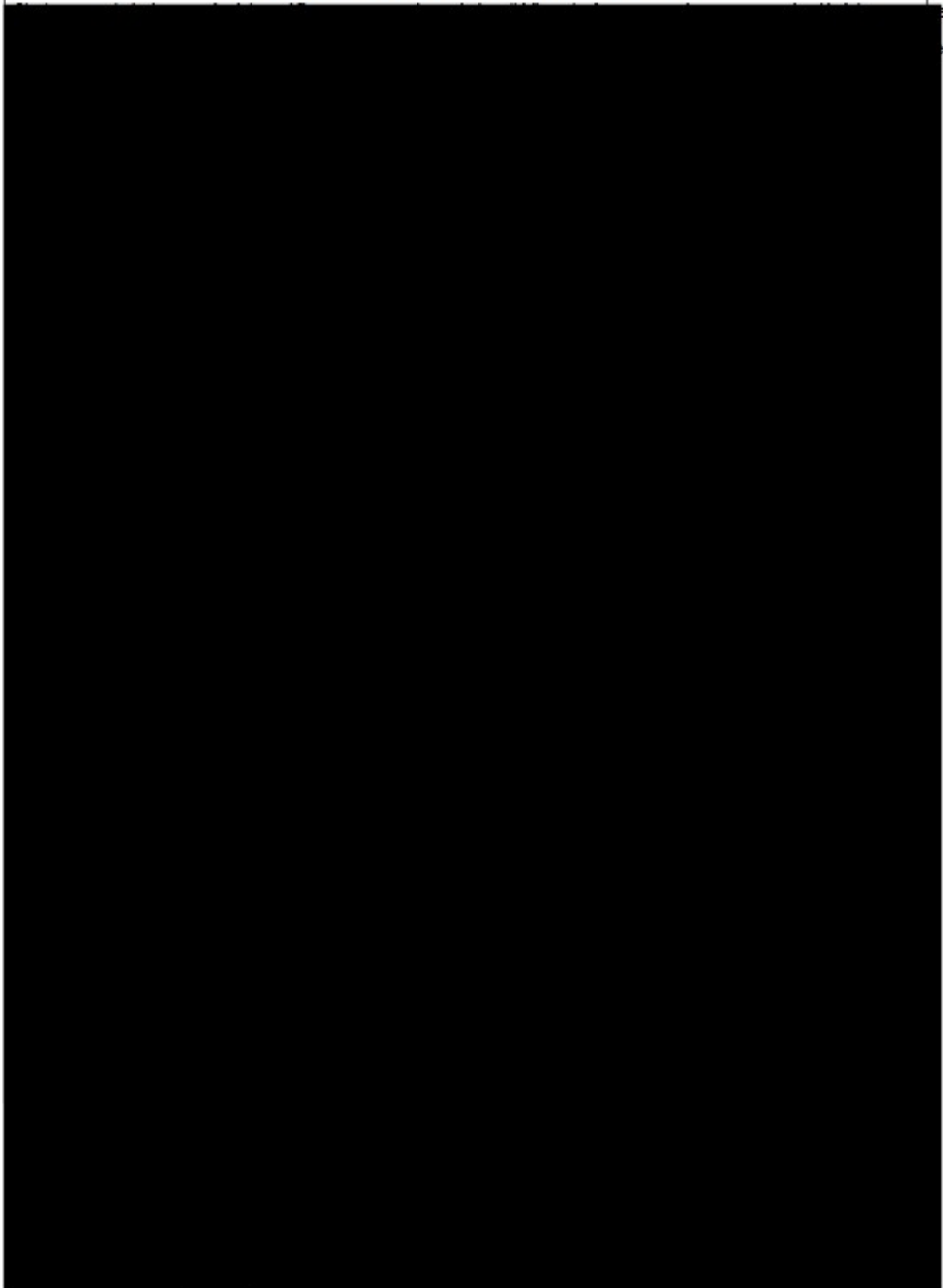
La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, 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 edilizia ed urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.



Risposta n°5:

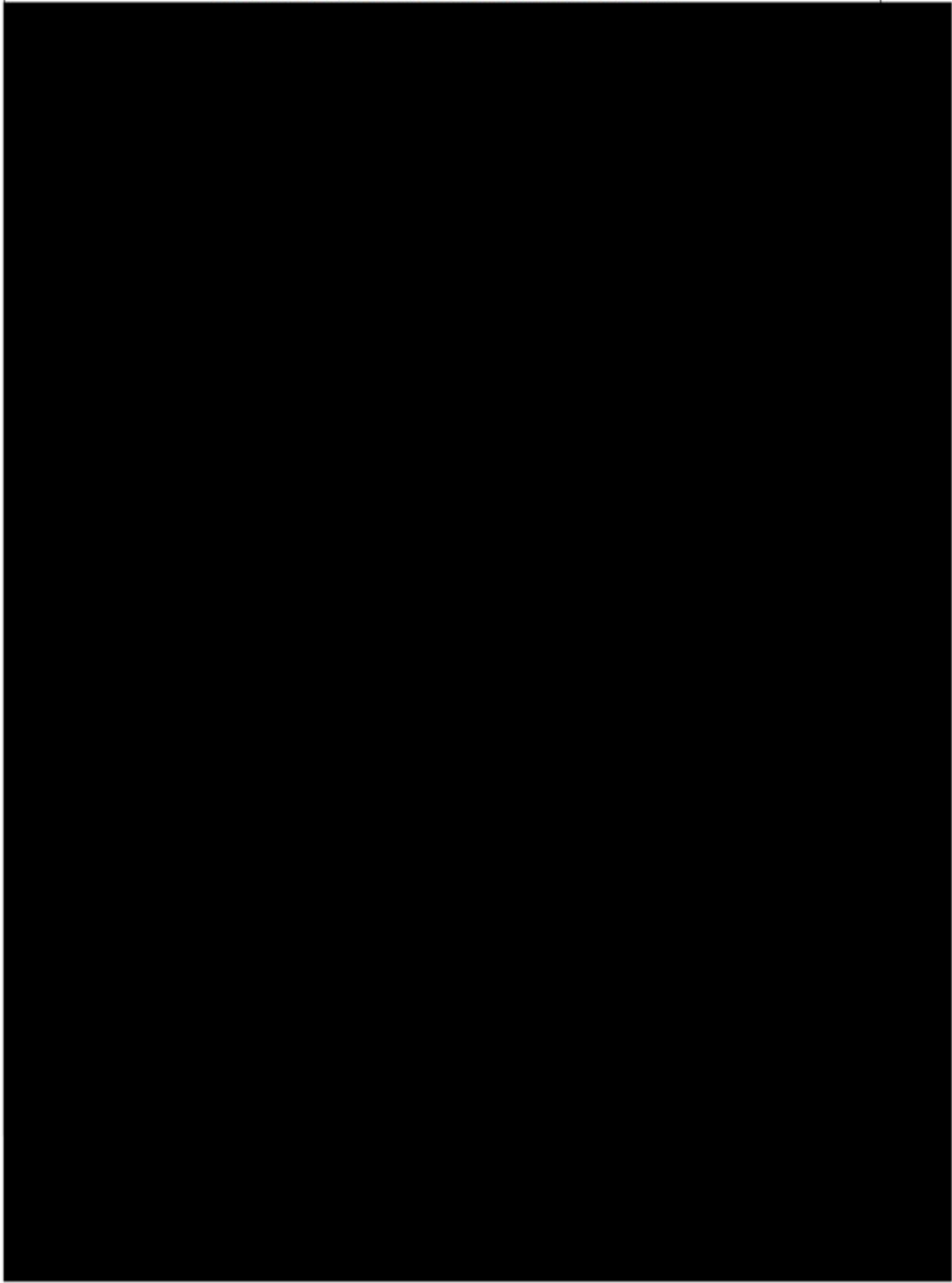
SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO DEI LOTTI IN VENDITA:

SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO - LOTTO N°1



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



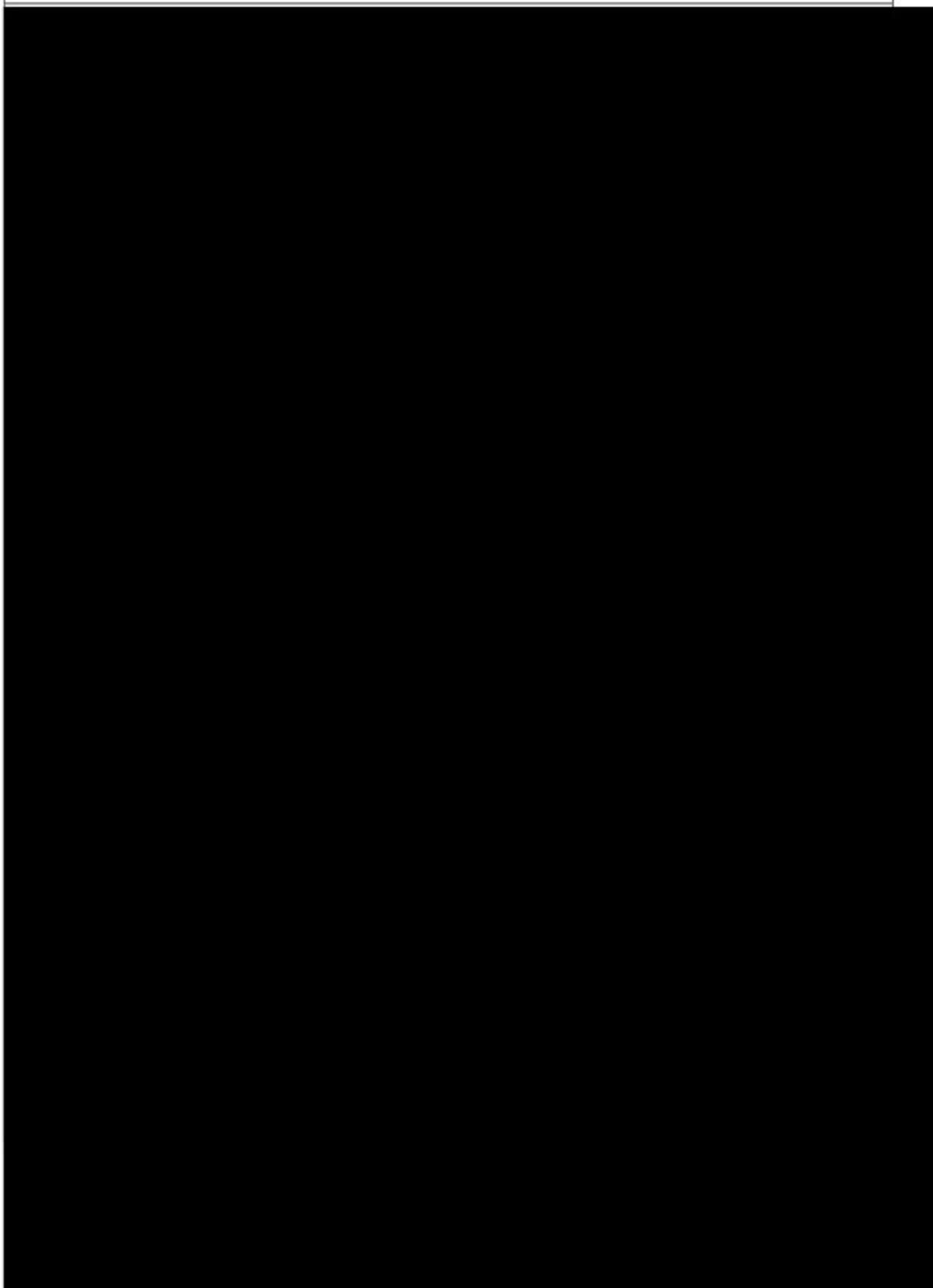


Pag.83



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





Pag.84



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



SPECCHIETTO RIEPOLOGATIVO – LOTTO N°4	
Il bene del lotto è identificato con la sigla “A” ed è esaustivamente individuato nel FASCICOLETTO N°4 e nel paragrafo n°5 – risposta n°3 – “punto 4”. Di seguito viene riportato uno specchietto riepilogativo.	
BENE “A”	
Tipologia del bene:	fondo rustico
Sommara descrizione:	fondo rustico seminativo della estensione di mq. 15.000,00
Comune di ubicazione:	Strada poderale Foggia- Ortona. Pod. 594 – Foggia Pod 594 – Foggia -
Confini:	- Foglio 148 p.lla 1149 intestata a: <div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px;"></div> - Strada poderale Foggia – Ortona; - Foglio 148 p.lla 1152 intestata a: <div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px;"></div> - Rete ferroviaria;
Dati catastali:	fg. 148, part. 1148 - 1151
Attuale proprietario	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px;"></div>
Titolo di provenienza del bene	Scioglimento di società
Stato di compravendita	/
Stato di occupazione	Occupato dal proprietario
Regolarità urbanistica	Sì
Valore del bene da porre a base d’asta precisandone diritto e quota	Intera quota proprietà 100/100

Il valore del Lotto n°4 da porre a base d’asta è di € 33.000,00

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

Per maggiori dettagli si rinvia al Fascicoletto n°3 ed ai precedenti paragrafi.



SPECCHIETTO RIEPOLOGATIVO - LOTTO N°5	
Il bene del lotto è identificato con la sigla "A" ed è esaustivamente individuato nel FASCIOLETTA N°5 e nel paragrafo n°5 - risposta n°3 "punto 5". Di seguito viene riportato uno specchio riepilogativo.	
BENE "A"	
Tipologia del bene:	Fondo rustico
Sommara descrizione:	Fondo rustico seminativo attualmente incolto al fg. 148, part. 1374 - 2960 e fg. 181, part. 754 - 756
Comune di ubicazione:	Strada poderale Foggia- Ortona. Pod. 594 - Foggia -
Confini:	- Foglio 148 p.lla 1330 intestata a: <div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px; margin: 2px 0;"></div> - Foglio 148 p.lla 1323 intestata a: Rete Ferroviaria Italiana; - Foglio 148 p.lla 1373 intestata a: <div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px; margin: 2px 0;"></div>
Dati catastali:	fg. 148, part. 1374 - 2960 e fg. 181, part. 754 - 756
Attuale proprietario	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px;"></div>
Titolo di provenienza del bene	Scioglimento di società
Stato di compravendita	/
Stato di occupazione	Occupato dal proprietario
Regolarità urbanistica	Sì
Valore del bene da porre a base d'asta precisandone diritto e quota	Intera quota proprietà 100/100

Il valore del Lotto n°5 da porre a base d'asta è di € 36.000,00.

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

Per maggiori dettelli si rinvia al Fascioletto n°3 ed ai precedenti paragrafi.



SPECCHIETTO RIEPOLOGATIVO – LOTTO N°6	
Il bene del lotto è identificato con la sigla “A” ed è esaustivamente individuato nel FASCIOLETTO N°6 e nel paragrafo n°5 - risposta n°3, “punto 6”. Di seguito viene riportato uno specchietto riepilogativo.	
BENE “A”	
Tipologia del bene:	fondo rustico uliveto della estensione di mq. 14.438
Sommara descrizione:	fondo rustico uliveto al fg. 181, part. 911 - 551
Comune di ubicazione:	Strada poderale Foggia- Ortona. Pod. 594 –Foggia
Confini:	- Foglio 181 p.lla 756 intestata a: <div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px;"></div> - Foglio 181 p.lla 754 intestata a: <div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px;"></div> Strada poderale Foggia - Ortona
Dati catastali:	fg. 181, part. 911 - 551
Attuale proprietario	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px;"></div>
Titolo di provenienza del bene	Scioglimento di società
Stato di compravendita	/
Stato di occupazione	Occupato dal proprietario
Regolarità urbanistica	Sì
Valore del bene da porre a base d'asta precisandone diritto e quota	Intera quota proprietà 100/100

Il valore del Lotto n°5 da porre a base d'asta è di € 36.800,00.

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

Per maggiori dettagli si rinvia al Fascioletto n°3 ed ai precedenti paragrafi.

Pag.87



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



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

- Allegato "A": Verbali, grafici, planimetrie, documentazione catastale, OMI e varie;
- Allegato "B": Repertorio fotografico;
- Fascicoletto n°1
- Fascicoletto n°2
- Fascicoletto n°3
- Fascicoletto n°4
- Fascicoletto n°5
- Fascicoletto n°6

Torremaggiore, li 16/04/2024

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



Pag.88



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



TRIBUNALE DI FOGGIA

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA: [REDACTED] c/
[REDACTED] Al R.G.E. n° 91/2022/E

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FASCICOLETTO n°4

LOTTO N°4

BENI COMPONENTI IL LOTTO:

- A) Fondo rustico in agro di Foggia al Catasto terreno - Fg. 148,
particelle n° 1148 - 1151

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



Pag.1



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



<FASCICOLETTO DEL LOTTO n°4

1) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO.

Il bene che costituisce il lotto in argomento è il seguente:

A) Fondo rustico identificato al Catasto terreni al fg. 148, particelle n° 1148 e n° 1151 (vedi visure catastali ed ortofoto a pag. 68-71-203 dell'Allegato <A=).

La sua attuale coltivazione è seminativo incolto.

Vedi foto 1-2- Allegato <B=- Sez. <4=

Pag.2



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



2) DESCRIZIONE ANALITICA **DELL'IMMOBILE** IDENTIFICATO
COME <A=

Il lotto in argomento è costituito da un unico bene descritto come
segue:

A) Fondo rustico seminativo

E' un suolo identificato al Catasto terreni al fg. 148 dalle particelle
n° 1148 e n° 1151 (vedi ortofoto a pag.71-203 dell'Allegato <A=).

La sua attuale coltivazione è ad seminativo.

L'estensione è la seguente:

- Fg. 148, part. 1148: mq 9.199,00
- Fg. 148, part. 1151: mq 5.801,00
- Totale estensione: mq 15.000,00

Provenienza:

- Con atto del [REDACTED] - pubblico ufficiale
Clorinda Concetta, notaio in Foggia, Repertorio [REDACTED] -
Assegnazione a socio per scioglimento di Società - Modello Unico
[REDACTED] - Reparto PI di Foggia in atti del [REDACTED] - per
la particella n° 1148 ed in atti del [REDACTED] per la particella n°
1151.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di
Foggia e riportato a pag.206 dell'Allegato <A=, si evince che la
destinazione urbanistica è: Zona Agricola <E=

• Bene indiviso:	sì
• Presenza di opere abusive:	no
• Destinazione urbanistica:	Zona agricola <E=
• Regolarità catastale:	sì

Pag.3



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



3) **STIMA DEL BENE IDENTIFICATO COME <A=**

Trattasi di un rustico identificato al Catasto terreni al fg. 148, particelle n° 1148 e n° 1151 del comune di Foggia.

Le superfici dell'immobile sono le seguenti

- Particella n° 1148: mq 9.199,00
- Particella n° 1151: mq 5.801,00
- Totale fondo: mq 15.000,00

L'immobile è ampiamente descritto al precedente punto <2= e nella risposta 3 sub H del paragrafo n°5 della relazione peritale a cui si rinvia.

Il metodo di stima adottato è quello sintetico comparativo in base al parametro tecnico dei metri quadri di superficie.

Le superfici del fondo sono quelle sopra specificate.

Le planimetrie dei terreni e la loro estensione sono rilevabili dall'estratto di mappa e dalle visure catastali riportate a pag.68 e a pag.70/1 dell'Allegato <A=.

Procediamo alla valutazione dell'immobile individuando il valore parametrico per le singole unità che la compongono, come segue:

Il valore dell'immobile viene determinato sulla base del costo parametrico di mercato per terreni simili del Comune di Foggia nella zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima. Da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari della zona, presso mediatori ed operatori economici di beni simili, presso studi notarili e banche autorizzate al credito fondiario, si è avuto modo di riscontrare quanto segue: i valori ordinari più attendibili sono quelli forniti dall'Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate che per la zona periferica di Foggia nel periodo più recente sono stati considerati valori dei fondi agricoli individuati dalla Commissione Provinciale Espropri di Foggia nella seduta del 17/01/2020, essi corrispondono al valore parametrico per ettaro di €/ha 15.300 e di €/mq 1,5 vedi pag.189 dell'Allegato <A=.

Pag.4



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



Fra le caratteristiche estrinseche della zona si deve tener conto in particolare delle seguenti:

- Vicinanza alle Vie di collegamento;
- Zona periferica della città di Foggia;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Le caratteristiche intrinseche:
 - Esposizione: ottima;
 - Panoramicità: ottima;
 - Giacitura: pianeggiante;
 - Terreno agricolo con substrato tipico del Tavoliere delle Puglie;
 - Ampiezza e formazione: buona;
 - Coltivazione: seminativo;
 - Falde freatiche o pozzi artesiani: no;
 - Servitù gravanti sul suolo: no;
 - Destinazione urbanistica: zona agricola <E=;
 - Ha una certa vocazione edificatoria per la vicinanza alla città;
 - Alla luce di quanto sopra si individuano i seguenti coefficienti correttivi:
 - Caratteristiche estrinseche: + 20%
 - Caratteristiche intrinseche: + 30%

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 1,5 + 50 \% = 1,5 \times 1,5 = 2,25 \text{ €/mq}$$

Quindi il valore dell'immobile esecutato viene stimato come segue:

Superficie del fondo mq 15000 x €/mq 2,25 = € 33.750,00

Totale in c.t. € 33.000,00

Il valore del fondo esecutato viene stimato in € 33.000,00

- Stato di possesso del lotto:

L'immobile è in proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] Esso è dato in affitto a [REDACTED] secondo il contratto riportato a pag.194 dell'Allegato <A=



- Vincoli, oneri giuridici e formalità: contratto di fitto;
- Presenza di rifiuti speciali o tossici: non ci sono rifiuti speciali o tossici
- Valutazione del lotto

Il più probabile valore di mercato del lotto n°4 in c.t. è di € 33.000,00

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente fascicoletto n°4 la relazione di perizia ed i relativi allegati <A= e <B=.

A margine del presente fascicoletto, per facilità di lettura e di individuazione del lotto, sono riportati l'ortofoto, le foto n°1-2 dell'Allegato B - Sez. <4= che sono le più significative. Per gli elaborati non riportati fare riferimento agli Allegati <A= e <B= della relazione peritale.

Torremaggiore, li 16/04/2024

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



Pag.6



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



Lo 玲玲 on°4



SEZIONE 4



Foto n°1



Foto n°2



TRIBUNALE DI FOGGIA

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA: [REDACTED] c/

[REDACTED] Al R.G.E. n° 91/2022/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FASCICOLETTO n°5

LOTTO N°5

BENI COMPONENTI IL LOTTO:

- A) Fondo rustico in agro di Foggia al Catasto terreno – Fg. 148 p.lla
1374-2960 e Fg. 181, part. n° 754 - 756

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



Pag.1



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



<FASCIOLETTO DEL LOTTO n°5

1) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO.

Il bene che costituisce il lotto in argomento è il seguente:

A) Fondo rustico identificato al Catasto terreni al fg. 148, particelle n° 1374 -2960 e Fg. 181, particelle 754 - 756 (vedi visure catastali ed ortofoto a pag.72-108-78-81-204 dell'Allegato <A=).

La sua attuale coltivazione è seminativo incolto.

Vedi foto n°1-2-3 dell'Allegato <B= - Sez. <5=.

Pag.2



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



2) DESCRIZIONE ANALITICA **DELL'IMMOBILE** IDENTIFICATO
COME <A=

Il lotto in argomento è costituito da un unico bene descritto come segue:

A) Fondo rustico seminativo incolto

E' un suolo identificato al Catasto terreni al fg. 148 dalle particelle n° 1374 e n° 2960 e Fg. 181 particelle 754 -756 (vedi visure catastali ed ortofoto a pag.72-108-78-81-204 dell'Allegato <A=).

La sua attuale coltivazione è incolto.

L'estensione è la seguente:

- Fg. 148, part. 1374: mq 7.791,00
- Fg. 148, part. 2960: mq 4.953,00
- Fg. 181 part. 574 mq 8.039,00
- Fg 181 part. 756 mq 233,00
- Totale estensione: mq 21.016,00

Provenienza:

- Con atto del [redacted] – pubblico ufficiale Clorinda Concetta, notaio in Foggia, Repertorio [redacted] – Assegnazione a socio per scioglimento di Società – Modello Unico n° [redacted] – Reparto PI di Foggia in atti dal [redacted]

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Foggia e riportato a pag.206 dell'Allegato <A=, si evince che la destinazione urbanistica è: Zona Agricola <E=

• Bene indiviso:	sì
• Presenza di opere abusive:	si – piccoli manufatti edilizi
• Destinazione urbanistica:	Zona agricola <E=
• Regolarità catastale:	sì

Pag.3



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



3) **STIMA DEL BENE IDENTIFICATO COME <A=**

Trattasi di un fondo rustico identificato catastalmente al fg. 148, particelle n° 1374 - 2960 e Fg. 181 part. n° 754 - 756 del comune di Foggia.

Le superfici dell'immobile sono le seguenti

• Fg. 148 Particella n° 1374:	mq	7.791,00
• Fg. 148 Particella n° 2960:	mq	4.953,00
• Fg. 181, part. 754:	mq	8.039,00
• <u>Fg. 181, part. 756:</u>	<u>mq</u>	<u>233,00</u>
Totale estensione:	mq	21.016,00

L'immobile è ampiamente descritto al precedente punto <2= e nella risposta 3 sub 5 del paragrafo n°5 della relazione peritale a cui si rinvia.

Il metodo di stima adottato è quello sintetico comparativo in base al parametro tecnico dei metri quadri di superficie.

Le superfici del fondo sono quelle sopra specificate.

Le planimetrie dei terreni e la loro estensione sono rilevabili dalle visure catastali e dell'ortofoto riportate a pag.72-108-78-81-204 dell'Allegato <A=.

Procediamo alla valutazione dell'immobile individuando il valore parametrico per le singole unità che la compongono, come segue:

Il valore dell'immobile viene determinato sulla base del costo parametrico di mercato per terreni simili del Comune di Foggia nella zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima. Da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari della zona, presso mediatori ed operatori economici di beni simili, presso studi notarili e banche autorizzate al credito fondiario, si è avuto modo di riscontrare quanto segue: i valori ordinari più attendibili sono quelli forniti dall'Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate che per la zona periferica di Foggia nel periodo più recente sono stati considerati valori dei fondi agricoli individuati dalla Commissione Provinciale Espropri di Foggia nella seduta del

Pag.4



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



17/01/2020, essi corrispondono al valore parametrico di per ettaro di €/ha 15.300 e di €/mq 1,5 vedi pag.189 dell'Allegato <A=.

Fra le caratteristiche estrinseche della zona si deve tener conto in particolare delle seguenti:

- Vicinanza alle Vie di collegamento;
- Zona periferica della città di Foggia;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Le caratteristiche intrinseche:
 - Esposizione: ottima;
 - Panoramicità: ottima;
 - Giacitura: pianeggiante;
 - Terreno agricolo con substrato tipico del Tavoliere delle Puglie;
 - Ampiezza e formazione: buona;
 - Coltivazione: attualmente incolto;
 - Falde freatiche o pozzi artesiani: no;
 - Servitù gravanti sul suolo: no;
 - Destinazione urbanistica: zona agricola <E=

Sono presenti nel suolo piccoli manufatti edilizi che devono essere demoliti con relativo smaltimento del materiale di risulta della demolizione.

- Vocazione edificatoria per la vicinanza alla città.

Alla luce di quanto sopra si individuano i seguenti coefficienti correttivi:

- Caratteristiche estrinseche: + 20%
- Caratteristiche intrinseche: - 20%

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

€/mq 1,7

Quindi il valore dell'immobile esecutato viene stimato come segue:

Superficie del fondo mq 21.016 x €/mq 1,70 = € 35.727,20

Totale in c.t. € 36.000,00

Pag.5



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



Il valore del fondo esecutato viene stimato in € 36.000,00

➤ Stato di possesso del lotto:

L'immobile è in proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] Esso è dato in fitto [REDACTED] secondo il contratto riportato a pag.194 dell'Allegato <A=.

➤ Presenza di rifiuti speciali o tossici: non ci sono rifiuti speciali o tossici

➤ Valutazione del lotto

Il più probabile valore di mercato del lotto n°5 in c.t. è di € 36.000,00.

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente fascicoletto n°5 la relazione di perizia ed i relativi allegati <A= e <B=.

A margine del presente fascicoletto, per facilità di lettura e di individuazione del lotto, sono riportati l'ortofoto, l'estratto di mappa e le foto n°1-2-3 che sono le più significative. Per gli elaborati non riportati fare riferimento agli Allegati <A= e <B= della relazione peritale.

Torremaggiore, li 16/04/2024

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



Pag.6



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



Lo 玲玲 on°5



SEZIONE 5



Foto n°1





Foto n°2





Foto n°3



TRIBUNALE DI FOGGIA

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA: [REDACTED] c/

[REDACTED] Al R.G.E. n° 91/2022/EI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

FASCICOLETTO n°6

LOTTO N°6

BENI COMPONENTI IL LOTTO:

- A) Fondo rustico in agro di Foggia al Catasto terreno – Fg. 181, part.
n° 911 - 551

Il C. T. U.

(ing. Vincenzo Moffa)



Pag.1



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



“FASCIOLETTO DEL LOTTO n°6

1) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO.

Il bene che costituisce il lotto in argomento è il seguente:

A) Fondo rustico identificato al Catasto terreni al fg. 181, particelle n° 911 -551 (vedi visure catastali ed ortofoto a pag. 86-90-205 dell’Allegato “A”).

La sua attuale coltivazione è uliveto.

Vedi Allegato “B”- Sez. “6”.

Pag.2



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



2) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE IDENTIFICATO COME "A"

Il lotto in argomento è costituito da un unico bene descritto come segue:

A) Fondo rustico uliveto

E' un suolo identificato al Catasto terreni al fg. 181 dalle particelle n° 911 e n° 551 (vedi visure catastali ed ortofoto a pag.86-90-205 dell'Allegato "A").

La sua attuale coltivazione è a uliveto.

L'estensione è la seguente:

- Fg. 181, part. 911: mq 14.143,00
- Fg. 181, part. 551: mq 295,00
- Totale estensione: mq 14.438,00

Provenienza:

- Con atto del [redacted] – pubblico ufficiale Clorinda Concetta, notaio in Foggia, [redacted] – Assegnazione a socio per scioglimento di Società – Modello Unico n° [redacted] – Reparto PI di Foggia in atti del [redacted]
- Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Foggia e riportato a pag.206 dell'Allegato "A", si evince che il terreno ricade in zona agricola "E".
-

• Bene indiviso:	sì
• Presenza di opere abusive:	no
• Destinazione urbanistica:	Zona agricola "E"
• Regolarità catastale:	sì

Pag.3



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



3) **STIMA DEL BENE IDENTIFICATO COME "A"**

Trattasi di un fondo rustico identificato catastalmente al fg. 181, particelle n° 911 - 551 del comune di Foggia.

Le superfici dell'immobile sono le seguenti

- Particella n° 911: mq 14.143,00
- Particella n° 551: mq 295,00
- Totale fondo: mq 14.438,00

L'immobile è ampiamente descritto al precedente punto "2" e nella risposta 3 sub 6 del paragrafo n°5 della relazione peritale a cui si rinvia.

Il metodo di stima adottato è quello sintetico comparativo in base al parametro tecnico dei metri quadri di superficie.

Le superfici del fondo sono quelle sopra specificate.

Le planimetrie dei terreni e la loro estensione sono rilevabili dalle visure catastali e dall'ortofoto riportate a pag.86-90-205 dell'Allegato "A".

Procediamo alla valutazione dell'immobile individuando il valore parametrico per le singole unità che la compongono, come segue:

Il valore dell'immobile viene determinato sulla base del costo parametrico di mercato per terreni simili del Comune di Foggia nella zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima. Da una indagine eseguita presso le agenzie immobiliari della zona, presso mediatori ed operatori economici di beni simili, presso studi notarili e banche autorizzate al credito fondiario, si è avuto modo di riscontrare quanto segue: i valori ordinari più attendibili sono quelli forniti dall'Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate che per la zona periferica di Foggia nel periodo più recente sono stati considerati valori dei fondi agricoli individuati dalla Commissione Provinciale Espropri di Foggia nella seduta del 17/01/2020, essi corrispondono al valore parametrico di 17.340,00 €/ha ad €/mq 1,7 vedi pag.189 dell'Allegato "A".

Pag.4



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



Fra le caratteristiche estrinseche della zona si deve tener conto in particolare delle seguenti:

- Vicinanza alle Vie di collegamento;
- Zona periferica della città di Foggia;
- Traffico poco intenso e silenziosità del luogo;
- Le caratteristiche intrinseche:
 - Esposizione: ottima;
 - Panoramicità: ottima;
 - Giacitura: pianeggiante;
 - Terreno agricolo con substrato tipico del Tavoliere delle Puglie;
 - Ampiezza e formazione: buona;
 - Coltivazione: uliveto;
 - Falde freatiche o pozzi artesiani: no;
 - Servitù gravanti sul suolo: no;
 - Destinazione urbanistica: zona agricola "E"
 - Vocazione edificatoria per la vicinanza alla città.

Alla luce di quanto sopra si individuano i seguenti coefficienti correttivi:

- Caratteristiche estrinseche: + 20%
- Caratteristiche intrinseche: + 30%

Pertanto il valore parametrico di valutazione diventa il seguente:

$$\text{€/mq } 1,7 + 50 \% = 1,7 \times 1,5 = 2,55 \text{ €/mq}$$

Quindi il valore dell'immobile esecutato viene stimato come segue:

Superficie del fondo mq 14.438 x €/mq 2,55= € 36.816,90

Totale in c.t. € 36.800,00

Il valore del fondo esecutato viene stimato in € 36.800,00



➤ Stato di possesso del lotto:

L'immobile è in proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] Esso è dato in fitto a [REDACTED] con contratto riportato a pag.194 dell'Allegato "A".

➤ Vincoli, oneri giuridici e formalità: nessuno;

➤ Presenza di rifiuti speciali o tossici: non ci sono rifiuti speciali o tossici

➤ Valutazione del lotto

Il più probabile valore di mercato del lotto n°6 in c.t. è di € 36.800,00. Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente fascicoletto n°6 la relazione di perizia ed i relativi allegati "A" e "B".

A margine del presente fascicoletto, per facilità di lettura e di individuazione del lotto, sono riportati l'ortofoto, l'estratto di mappa e le foto n°1-4 che sono le più significative. Per gli elaborati non riportati fare riferimento agli Allegati "A" e "B" della relazione peritale.

Torremaggiore, li 16/04/2024

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



Pag.6



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



SEZIONE 4



Foto n°1



Foto n°2





Foto n°3





Foto n°4



SEZIONE 5



Foto n°1



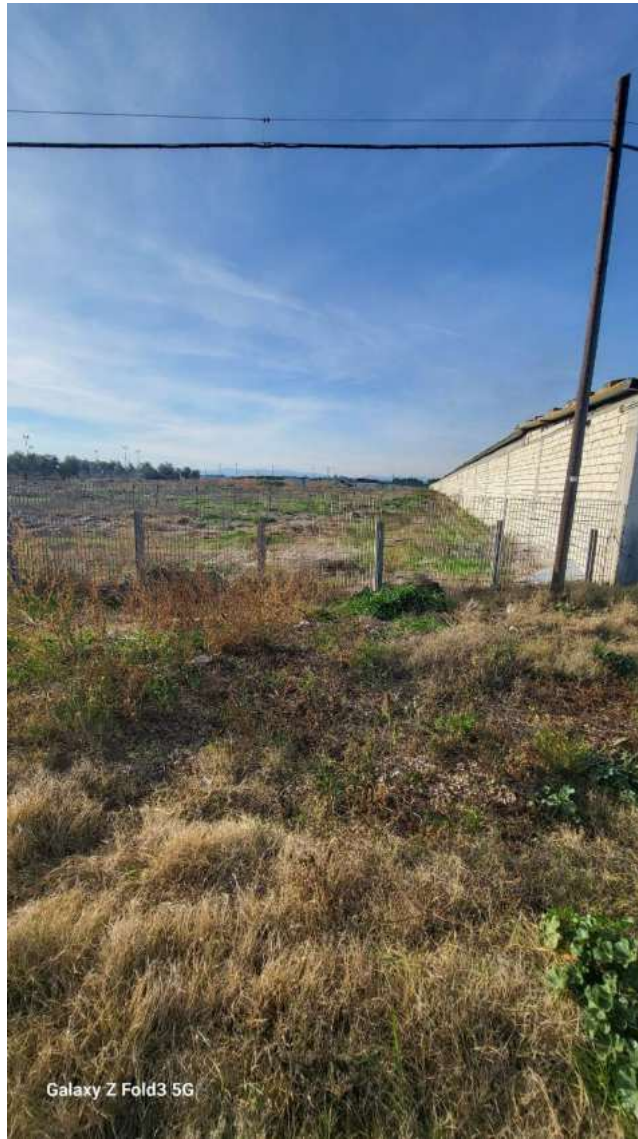


Foto n°2





Foto n°3



SEZIONE 6



Foto n°1



Foto n°2





Foto n°3



Foto n°4

