

dott. ing. Amedeo Petronelli

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

n. 414/2016 R.G. Es.

BANCO DI NAPOLI S.p.A.

contro

**RELAZIONE PER
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA

Relazione di C.T.U. nell'Espropriazione Immobiliare:

Banco di Napoli S.p.a. c/

(n. 414/2016 R.G.Es.)

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Foggia

Dott.ssa Stefania Rignanese

PREMESSA

In data 4.2.2018, la S.V. nominava il sottoscritto, ing. Amedeo Petronelli, Consulente Tecnico d'Ufficio nelle procedura esecutiva indicata in epigrafe, rinviando all'udienza del 3.7.2018 il giuramento e la formulazione dei quesiti. Nella data sopraccitata, prestato il giuramento di rito, venivano posti i quesiti, in base ai quali e sulla scorta degli atti di causa, si dava inizio alle indagini preliminari, intese alla ricognizione dei beni oggetto di stima, presso i competenti Uffici Pubblici.

RICOGNIZIONE PRELIMINARE

La procedura riguarda *"I rispettivi diritti di appartenenza pari a:*

- *3/9 per la sig.ra*
- *2/9 per il sig.*
- *2/9 per il sig.*
- *2/9 per il sig.*

dei seguenti immobili (fabbricati e terreni) siti in agro del Comune di Trinitapoli, catastalmente individuati al:

- 1) *Catasto fabbricati - foglio 68, p.lla 2362 sub. 6 e p.lla 3847 sub. 3;*



- 2) *Catasto fabbricati - foglio 68, p.lla 1590 sub. 6, p.lla 4285 subb. 3 e 4;*
- 3) *Catasto terreni – contrada Chiavicella - foglio 101, p.lla 6 di are 53, centiare 85;*
- 4) *Catasto terreni – contrada Chiavicella - foglio 101, p.lla 152 di are 50, centiare 55;*
- 5) *Catasto terreni – contrada Chiavicella - foglio 101, p.lla 293 di are 11, centiare 94.”*

I suddetti immobili risultano in proprietà del sig.

per la piena proprietà.

Si precisa che il proprietario catastale è deceduto in data 14.6.2014. Tutti i beni sono così descritti nell’atto di pignoramento eseguito a cura dell’Ufficiale Giudiziario di Foggia in data 28.6.2016, rep. 6698, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 3.10.2016 ai n.ri 19468/14757, contro

, per le rispettive quote di proprietà sopra riportate.

Effettuate le opportune ricerche presso l’Ufficio del Territorio, si notificava alle parti l’avviso di sopralluogo per le operazioni peritali, da svolgersi presso gli immobili oggetto della procedura.

Le operazioni di sopralluogo si sono svolte nella data fissata del 22.9.2018, alle ore 9,30. Al sopralluogo era presente unicamente il Dott. , rappresentante della parte esecutata.

Nessuno è comparso per la parte procedente.



LOTTO n. 1

Il presente lotto è costituito dalla **piena proprietà** del seguente immobile urbane **sito in Trinitapoli**, riportato al Catasto fabbricati del medesimo Comune, al **foglio 68, p.lla 2362, sub. 6 e p.lla 3847, sub. 3**, cat. A/4, cl. 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 107 mq (escluse aree scoperte 98 mq) rendita € 216,91, ubicazione: Via Armando Diaz n. 22, Via Giuseppe Di Bari n. 24, piano T – 1, di proprietà del sig.

QUESITO N. 1

Proceda l'esperto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.

Agli atti è presente, la certificazione notarile emessa dal dott.ssa Maria Pantalone Balice Pepe, Notaio in Alba Adriatica (TE) del 13.10.2016. Per quanto possibile verificare, non risultano mancanze di rilievo.

QUESITO N. 1 bis

Proceda l'esperto alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

L'immobile foglio 68, p.lla 2362, sub. 6 e p.lla 3847, sub. 3, nei suoi originari identificativi, ovvero p.lle 729 e 1014 sub. 4 – Via Di Bari, 23, piano T-1 e p.lla 1014 sub. 1, via Diaz, 22 – piano T, nonché terrazzo soprastante non censito, ma con denuncia di accertamento presentata all'U.T.E. il 15.6.1977 al n. 194, erano di proprietà dei coniugi

, che con atto di compravendita rogato del Notaio Nicolò Rizzo in Trinitapoli in data 19.12.1977, trascritto il 4.1.1978 ai n.ri 169/58779, vendettero ai coniugi Trinitapoli il 28.8.1926) e

la piena proprietà dei suddetti cespiti.

A seguito del decesso di avvenuto il 29.5.2004, con atto di successione n. 173/2007 dell'Ufficio del Registro di Varese del 13.2.2007, e trascritto in data 9.8.2007 ai n.ri 20452/13741, a favore di

, venne devoluto ai suddetti figli in eguali quote, l'eredità nella misura di 666/1000 degli immobili censiti al foglio 68, p.lla 729 sub 1 e p.lla 1014, sub 4.

Sempre per effetto del **decesso di** avvenuto il 29.5.2004, con atto di successione n. 339/2009/9



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia
Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

dell'Ufficio del Registro di Varese del 13.3.2009, e trascritto in data 28.5.2009 ai n.ri 13795/9259, a favore di

, venne devoluto ai suddetti figli in eguali quote, l'eredità, nella misura di 666/1000 degli immobili censiti al foglio 68, p.lla 1014 sub 5, sub 4 e sub 1, p.lla 3847, sub 1 e sub 2.

A seguito del **decesso di** _____ avvenuto il 14.1.2004, con atto di successione n. 337/2009/9 dell'Ufficio del Registro di Varese del 13.3.2009, e trascritto in data 7.7.2009 ai n.ri 17206/11528, a favore di

, in eguali quote di 2/36 ciascuno, la quota complessiva pari a 1/2 degli immobili censiti al foglio 68, p.lla 1014 sub 5 e p.lla 3847, sub 2; p.lla 1014 sub 1 e p.lla 3847 sub 1, nonché p.lla 1014 sub 4. Tale successione modificava la denuncia di successione **n. 1168 vol. 2008 dell'1.10.2008.**



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

Sempre a seguito del **decesso di** _____ avvenuto il
14.1.2004, con atto di successione n. **1168/2008/8** (rettificata dalla precedente) dell'Ufficio del Registro di Varese dell'1.10.2008, e trascritto in data 7.7.2009 ai n.ri 17207/11528, a favore di

_____, in eguali quote di 2/36 ciascuno, la quota complessiva pari a 1/2 degli immobili censiti al foglio 68, p.lla 1014 sub 4; p.lla 729, sub 1 e p.lla 729 natura L.

Dopo aver acquisito la piena proprietà di detti immobili dalle successioni paterna e materna, sia pure con atti di successione le cui trascrizioni non hanno seguito esattamente la cronologia degli eventi, i sig.ri:

_____ con atto di compravendita rogato dal Notaio Marcello La Bianca in San Ferdinando in



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia
Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

data 29.12.2010 rep n. 31677, trascritto a Foggia il 30.12.2010 ai n.ri 28341/18892, vendettero ognuno per la sua quota di proprietà pari a 1/6 ciascuno, al sig.

in regime di separazione di beni, l'intera proprietà degli immobili siti in Trinitapoli alla Via A. Diaz, 22 , catastalmente distinti al **foglio 68, p.lle 2362, sub 6 e p.lla 3847 sub 3**, cat. A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 216,91; i quali erano stati originati dai precedenti: foglio 69, p.lla 1014, sub 6 e p.lla 3847 sub 3, (delle medesime caratteristiche e rendita) con variazione del 16.4.2009, prot. FG0157313 (Fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione), che avevano soppresso, a loro volta, gli originari: p.lla 1014 sub 5, 4 e 1, p.lla 3847 sub 1 e 2.

Con lo stesso atto, rep. 31677 del 29.12.2010 rogato dal Notaio Marcello La Bianca in San Ferdinando, ma trascritto ai n.ri 28342/18893 del 30.12.2010, veniva sancita la tacita accettazione dell'eredità della sig.ra

, costituita dalla quota di 18/36 degli immobili di cui al foglio 68, p.lla 2362, sub 6 e p.lla 3847, sub 3, a favore di



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

, in eguali quote di 2/36 ciascuno, la proprietà dell'immobile sito in Trinitapoli di cui al foglio 68, p.lla 2362, sub 6 e p.lla 3847, sub 3.

Sempre con lo stesso atto, rep. 31677 del 29.12.2010 rogato dal Notaio Marcello La Bianca in San Ferdinando, ma trascritto ai n.ri 28343/18894 del 30.12.2010, veniva sancita la tacita accettazione dell'eredità del sig.

, costituita dalla quota di 24/36 degli immobili di cui al foglio 68, p.lla 2362, sub 6 e p.lla 3847, sub 3, a favore di

, in eguali quote di 4/36 ciascuno, la proprietà dell'immobile sito in Trinitapoli di cui al foglio 68 p.lla 2362, sub 6 e p.lla 3847, sub 3.

A seguito del decesso di

, con atto redatto dal Notaio Marco Pepe in Cernignola del 3.6.2015, rep. 14252, trascritto a Foggia il 17.6.2015 ai n.ri 10801/8359, in favore di

, tutti in regime di separa-



zione dei beni, i suddetti eredi hanno accettato con beneficio d'inventario l'eredità del *de cuius*, costituita dalle seguenti unità immobiliari ubicate in Trinitapoli, distinte al:

Catasto Fabbricati, Via A. Diaz n. 22 piano T-1, foglio 68, p.lla 2362 sub 6 e p.lla 3847 sub 3, cat. A/4, vani 4; Corso Garibaldi, Via A. Diaz, Via G. Di Bari, p.lla 1590 sub 6 e p.lla 4285 sub 3 e 4, cat. D/8;

Catasto Terreni, Contrada Chiavicella, foglio 101, p.lla 6 di are 53.85, p.lla 152 di are 50.55, p.lla 293 di are 11.94.

Con atto di pignoramento eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia in data 28.6.2016, rep. 6698, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 3.10.2016 ai n.ri 19468/14757, a favore del Banco di Napoli S.p.a. contro

, per le rispettive quote di proprietà sopra riportate, venivano sottoposti ad esecuzione immobiliare le seguenti unità immobiliari ubicate in Trinitapoli, distinte al: **Catasto Fabbricati, Via A. Diaz n. 22 piano T-1, foglio 68, p.lla 2362 sub 6 e p.lla 3847 sub 3, cat. A/4, vani 4;** Corso Garibaldi, Via A. Diaz, Via G. Di Bari, p.lla 1590 sub 6 e p.lla 4285 sub 3 e 4, cat. D/8;

Catasto Terreni, Contrada Chiavicella, foglio 101, p.lla 6 di are 53.85, p.lla 152 di are 50.55, p.lla 293 di are 11.94.

QUESITO N. 1 ter

Proceda l'esperto alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignora-



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

mento 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 abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

Il bene attualmente è distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Trinitapoli al **foglio 68, particella 2362, sub 6 e particella 3847, sub 3**, cat. A/4, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 107 mq (escluse aree scoperte 98 mq), rendita € 216,91.

Intestati a

proprietà per $\frac{1}{1}$. Non risulta essere stato ancora annotato il decesso e la voltura a favore degli eredi.

I medesimi identificativi sono riportati nell'atto di pignoramento eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia, in data 28.6.2016, rep. 6698, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 3.10.2016 ai n.ri 19468/14757.

QUESITO N. 1 quater

Proceda l'esperto 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.

Da una verifica effettuata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Foggia, è emerso che a carico del/i medesimo/i esecutato/i non vi sono altre procedure attive di data anteriore alla presente.



QUESITO N. 1 quinquies

Proceda l'esperto 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.

Il sig. di

contrasse matrimonio con la

sig.ra

; nell'estratto riassuntivo di matrimonio, fra le annotazioni, che con atto del 13.1.1978, è stato scelto il regime di separazione dei beni, così come peraltro acclarato nell'atto di acquisizione dell'immobile dai germani

, rogato dal Notaio Marcello La Bianca in San Ferdinando in data 29.12.2010 rep n. 31677, trascritto a Foggia il 30.12.2010 ai n.ri 28341/18892.

Il **sig.**

; nell'estratto riassuntivo di matrimonio, fra le annotazioni, viene dichiarato che i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Il **sig.**

; nell'estratto riassuntivo di matrimonio, fra le annotazioni, viene dichiarato che i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Il **sig.**



; nell'estratto riassuntivo di matrimonio, fra le annotazioni, viene dichiarato che i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

QUESITO N. 2

Proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

Immobile urbano ubicato in Trinitapoli e riportato nel catasto fabbricati del **Comune di Trinitapoli** al **foglio 68, particella 2362, sub 6 e particella 3847, sub 3**, cat. A/4, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 107 mq (escluse aree scoperte 98 mq), rendita € 216,91.

Costituito da un terraneo di tre vani e w.c., accessibile da via Armando Diaz, n. 22 e via Giuseppe Di Bari, n. 24, dal quale, tramite scala interna indipendente, si accede al soprastante primo piano ove è ubicato un locale deposito con annesso w.c. e due terrazzini a livello.

Il tutto confinante con Via Diaz, via Di Bari, immobile dello stesso proprietario, salvo altri.

QUESITO N. 2 bis

Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto del pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto e delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti lo-



cali, 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.

Alla presente relazione sono allegati gli stralci della sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI.

QUESITO N. 3

Proceda l'esperto alla analitica descrizione dei beni, mediante l'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.

*Il presente lotto è costituito dalla piena **proprietà** di un terraneo di tre vani e w.c., accessibile da via Armando Diaz, n. 22 e via Giuseppe Di Bari, n. 24, dal quale, tramite scala interna indipendente, si accede al soprastante primo piano ove è ubicato un locale deposito con annesso w.c. e due terrazzini a livello. La struttura portante dell'edificio è in muratura con tramezzature interne in laterizio. Gli infissi sono in alluminio anodizzato. Il pavimento è*



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

in mattonelle di ceramica per i servizi (cucina e bagno) e per la stanza al 1[^] piano, in marmetti granigliati, per le altre stanze. Le pareti sono affrescate in maniera ordinaria, mentre quelle della cucina e del bagno sono in ceramica, i soffitti con normale tempera. Nel complesso l'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione. Esso risulta allacciato le reti elettriche, telefoniche ed idriche cittadine. L'impianto di riscaldamento è autonomo, la cui certificazione energetica viene riportata nel relativo allegato.

QUESITO N. 4

Proceda l'esperto alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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.

QUESITO N. 4 bis

Proceda l'esperto alla specificazione in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato



2) del Manuale della Banca dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie vendibile.

Ai fini della determinazione del valore complessivo del bene pignorato, il sottoscritto si è avvalso di un criterio di stima che partendo dalle quotazioni del mercato edilizio del Comune di Trinitapoli, si è esteso ad informazioni, esperite presso agenzie del settore immobiliare ed a riviste specializzate, nonché alla Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Il criterio di base è consistito nella ricerca di un valore "unitario" a metro quadrato di superficie, per poi estendere il tutto ad un valore globale che può intendersi del tipo sintetico "a corpo" e non "a misura".

Si è tenuto conto altresì della collocazione urbanistica, delle valutazioni soggettive sulla obsolescenza dei cespiti, della qualità e condizioni delle finiture, che si ribadisce sono di pregio, dei vincoli o limitazioni in genere, che finiscono per dare un valore complessivo al cespite.

Per l'**appartamento** e relative pertinenze:

- superficie lorda dell'appartamento, P.T. e 1° P. = 107 mq circa;
- superficie commerciale = 107,00 mq circa.

Sulla base di un valore a metro quadrato di € 700/mq, il **valore a corpo a base d'asta è di € 74.900,00.**

QUESITO N. 5

Proceda l'esperto alla verifica, in caso di pignoramento di un



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

bene indiviso, alla 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 maggiore 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.

Come già descritto precedentemente, il lotto non è indiviso.

QUESITO N. 6

Proceda l'esperto alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali, e prezzo base.

Piena proprietà di un immobile urbano sito del Comune di Trinitapoli, individuato nel catasto fabbricati del **Comune di Trinitapoli** al **foglio 68, particella 2362, sub 6 e particella 3847, sub 3**, cat. A/4, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 107 mq (escluse aree scoperte 98 mq), rendita € 216,91.

Intestato a

, proprietà per 1/1.

Il tutto confinante con Via Diaz, via Di Bari, immobile dello stesso proprietario, salvo altri.

Il prezzo a base d'asta è di € 74.900,00 .

QUESITO N. 7

Proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei beni, 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, preci-



sando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini di una 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.

Attualmente, il bene è nella disponibilità degli esecutati.

QUESITO N. 8

Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico, nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc.) 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.

Per questo si fa riferimento a quanto già esposta ai quesiti precedenti. Non risultano vincoli di natura storico-artistica.

QUESITO N. 9

Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.



Per tale quesito, ci si rifà a quanto già esposto nei punti che precedono.

QUESITO N. 10

Proceda l'esperto alla verifica della regolarità edilizia ed 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 normativa vigente per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati.

QUESITO N. 11

Proceda l'esperto 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 quantificarne i costi occorrenti;*

ad oggi gli immobili risultano regolarmente accatastati presso il Catasto Fabbricati dell'Ufficio del Territorio di Foggia, Comune di Trinitapoli, al **foglio 68, particella 2362, sub 6 e particella 3847, sub 3**, cat. A/4, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 107 mq (escluse aree scoperte 98 mq), rendita € 216,91.



Intestato a

, proprietà per 1/1.

- 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 essi siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire od altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) verificare se essi 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*



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

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;

L'immobile oggetto della presente procedura, fu realizzato anteriormente all'1.9.1967, così come dichiarato nell'atto di compravendita rogato dal Notaio Marcello La Bianca in San Ferdinando in data 29.12.2010 rep n. 31677, trascritto a Foggia il 30.12.2010 ai n.ri 28341/18892, con il quale i germani (originari proprietari), vendettero ognuno per la sua quota di proprietà pari a 1/6 ciascuno, al sig.

in regime di separazione di beni, l'intera proprietà degli immobili siti in Trinitapoli alla Via A. Diaz, 22 , catastalmente distinti al **foglio 68, p.lle 2362, sub 6 e p.lla 3847 sub 3**, cat. A/4 classe 1 consistenza 4 vani, rendita € 216,91.

Gli stessi erano stati originati dai precedenti: foglio 69, p.lla 1014, sub 6 e p.lla 3847 sub 3, (delle medesime caratteristiche e rendita) con variazione del 16.4.2009, prot. FG0157313 (Fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione), che avevano soppresso, a loro volta, gli originari: p.lla 1014 sub 5, 4 e 1, p.lla 3847 sub 1 e 2.

L'unico atto riscontrato presso l'U.T.C. di Trinitapoli è l'Autorizzazione per lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione del 17.3.1992, prot. 3431/R, con la quale veniva assentita la copertura di una parte del lastrico solare, realizzando così il primo piano dell'immobile.



Comunque la situazione attuale dell'immobile è conforme a quanto riportato nell'ultima planimetria catastale in atti, redatta in data 16.4.2009, prot. FG0157313, a cura dal geom. Giovanni Lamacchia.

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;

Non risulta che l'immobile sia stato realizzato in edilizia convenzionata.

QUESITO N. 12

L'esperto proceda alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 quater della legge 18 dicembre 2009, 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.

Nel caso di specie l'immobile in questione, pur se di metratura leggermente superiore ai canoni tipologici degli alloggi popolari, essendo di *Categoria A/4*, potrebbe essere inserito nel predetto beneficio, ma nessuno degli esecutati risiede in tale immobile.



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

LOTTO n. 2

Il presente lotto è costituito dalla **piena proprietà** del seguente immobile urbano **sito in Trinitapoli**, riportato al Catasto fabbricati del medesimo Comune, al **foglio 68, p.lla 1590, sub. 6 e p.lla 4285, subb. 3 e 4**, cat. D/8, rendita € 13.495,02, ubicazione: Via Armando Diaz, Via Giuseppe Di Bari, Corso Giuseppe Garibaldi, piano T, di proprietà del sig.

QUESITO N. 1

Proceda l'esperto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.

Agli atti è presente, la certificazione notarile emessa dal dott.ssa Maria Pantalone Balice Pepe, Notaio in Alba Adriatica (TE) del 13.10.2016. Per quanto possibile verificare, non risultano mancanze di rilievo.

QUESITO N. 1 bis

Proceda l'esperto alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

L'opificio industriale – foglio 68, p.lla 1590, sub. 6 e p.lla 4285, subb. 3 e 4, nei suoi originari identificativi, di foglio 68:



p.lla 1133, Via Di Bari, 21, P.T., Cat. C/3 di 41 mq;

p.lla 1015, sub 2 e p.lla 106, Via Di Bari, 19, P.T., Cat. D/1;

p.lla 1590, sub 1, Via Garibaldi, 19, P.T., Cat. A/6 di 1 vano;

p.lla 1590, sub 2, Via Garibaldi, 21, P.T., Cat. A/6 di 1 vano;

venne acquisito da _____ a seguito di atto di compravendita rogato dal Notaio Nicolò Rizzo in Trinitapoli dell'11.12.1978, trascritto in data 10.1.1979 ai n.ri 563/75260, da

_____ . Con tale atto fu venduto lo stabilimento vinicolo, composto da un opificio vero e proprio, oltre due vani adibiti ad ufficio al piano terra, catastalmente individuato come sopra.

Detto immobile, in data 2.10.1996, subì una fusione ed una variazione di destinazione, con relativo classamento ed attribuzione di una rendita unica e precisamente, foglio 68, p.lla 1015, sub 3, p.lla 1016 e p.lla 1590 sub 6, cat. D/8, rendita € 13.495,02, ubicazione Via Di Bari, Via Armando Diaz, Via Garibaldi, piano T.

Tale modifica fu effettuata dall'**ing. Antonio Sarcina, in qualità di C.T.U. del Tribunale Civile di Foggia, nell'ambito della Procedura Esecutiva n. 307/82 R.G.Es.**

Dopo una rettifica di toponomastica disposta dal Comune di Trinitapoli in data 3.7.2003, che modificò unicamente i civici, l'immobile in data 4.6.2013 (prot. FG0127798) assunse gli attuali identificativi di **foglio 68, p.lla 1590 sub 6 e p.lla 4285 sub 3 e 4, cat. D/8, rendita € 13.495,02, ubicazione Via Di Bari, Via**



Armando Diaz, Via Garibaldi, piano T, rendita € 13.495,02,
per bonifica identificativo catastale.

A seguito del decesso di _____, avvenuto in
data 14.6.2014, con atto redatto dal Notaio Marco Pepe in Ceri-
gnola del 3.6.2015, rep. 14252, trascritto a Foggia il 17.6.2015 ai
n.ri 10801/8359, in favore di

_____ per la quota di 3/9,

_____ (n. 5.7.1972) per la quota

di 2/9,

per la quota di 2/9,

_____ per la quota di 2/9, tutti in regime di separazione dei
beni, i suddetti eredi hanno accettato con beneficio d'inventario
l'eredità del *de cuius*, costituita dalle seguenti unità immobiliari
ubicate in Trinitapoli, distinte al:

Catasto Fabbricati, Via A. Diaz n. 22 piano T-1, foglio 68, p.lla
2362 sub 6 e p.lla 3847 sub 3, cat. A/4, vani 4; **Corso Garibaldi,**
Via A. Diaz, Via G. Di Bari, p.lla 1590 sub 6 e p.lla 4285 sub 3
e 4, cat. D/8;

Catasto Terreni, Contrada Chiavicella, foglio 101, p.lla 6 di are
53.85, p.lla 152 di are 50.55, p.lla 293 di are 11.94.

Con atto di pignoramento eseguito a cura dell'Ufficiale Giudizia-
rio di Foggia in data 28.6.2016, rep. 6698, trascritto presso la
Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 3.10.2016 ai n.ri
19468/14757, a favore del Banco di Napoli S.p.a. contro

_____ , per le rispettive quote di pro-



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

prietà sopra riportate, venivano sottoposti ad esecuzione immobiliare le seguenti unità immobiliari ubicate in Trinitapoli, distinte al:

Catasto Fabbricati, Via A. Diaz n. 22 piano T-1, foglio 68, p.lla 2362 sub 6 e p.lla 3847 sub 3, cat. A/4, vani 4; **Corso Garibaldi, Via A. Diaz, Via G. Di Bari, p.lla 1590 sub 6 e p.lla 4285 sub 3 e 4, cat. D/8;**

Catasto Terreni, Contrada Chiavicella, foglio 101, p.lla 6 di are 53.85, p.lla 152 di are 50.55, p.lla 293 di are 11.94.

Infine, in data 23.12.2016 (prot. FG0258739), venne ulteriormente effettuata una variazione di toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (Archivio Nazionale degli Stradari e dei numeri Civici).

QUESITO N. 1 ter

Proceda l'esperto 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 abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

Il bene attualmente è distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Trinitapoli al **foglio 68, p.lla 1590 sub 6 e p.lla 4285 sub 3 e 4, cat. D/8, rendita € 13.495,02, ubicazione Via Di Bari, Via Armando Diaz, Via Garibaldi, piano T, rendita € 13.495,02.**

Intestato a



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

proprietà per $\frac{1}{1}$. Non risulta essere stato ancora annotato il decesso e la voltura a favore degli eredi.

I medesimi identificativi sono riportati nell'atto di pignoramento eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia, in data 28.6.2016, rep. 6698, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 3.10.2016 ai n.ri 19468/14757.

QUESITO N. 1 quater

Proceda l'esperto 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.

Da una verifica effettuata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Foggia, è emerso che a carico del/i medesimo/i esecutato/i non vi sono altre procedure attive di data anteriore alla presente, oltre quella che ha consentito il corretto accatastamento dell'immobile, ovvero la n. 307/82 R.G.Es. della Cassa Rurale c/ , che però risulta estinta il 19.2.2008.

QUESITO N. 1 quinquies

Proceda l'esperto 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.

Il sig. di



; nell'estratto riassuntivo di matrimonio, fra le annotazioni, che con atto del 13.1.1978, è stato scelto il regime di separazione dei beni, così come peraltro acclarato nell'atto di acquisizione dell'immobile dai germani

, rogato dal Notaio Marcello La Bianca in San Ferdinando in data 29.12.2010 rep n. 31677, trascritto a Foggia il 30.12.2010 ai n.ri 28341/18892.

Il sig.

; nell'estratto riassuntivo di matrimonio, fra le annotazioni, viene dichiarato che i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Il sig.

; nell'estratto riassuntivo di matrimonio, fra le annotazioni, viene dichiarato che i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Il sig.

; nell'estratto riassuntivo di matrimonio, fra le annotazioni, viene dichiarato che i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

QUESITO N. 2

Proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

parti comuni.

Immobile urbano ubicato in Trinitapoli e riportati nel catasto fabbricati del **Comune di Trinitapoli** al **foglio 68, p.lla 1590 sub 6 e p.lla 4285 sub 3 e 4**, cat. D/8, rendita € 13.495,02, ubicazione Via Di Bari, Via Armando Diaz, Via Garibaldi, piano T, rendita € 13.495,02.

Costituito da un opificio industriale per la conservazione e l'imbottigliamento di prodotti vitivinicoli, composto da una cantina al piano terra, sala di imbottigliamento, ripostigli, laboratorio analisi, uffici amministrativi e w.c., oltre ad un'ampia superficie retrostante (in parte coperta da una pensilina in c.a.), pesa ed un locale cisterne al piano interrato. Il tutto accessibile da Corso Garibaldi, n.ri 187 e 191 (secondo la nuova toponomastica comunale), posteriormente da via Giuseppe Di Bari, n. 22, lateralmente da via Armando Diaz n. 15.

Il tutto confinante con Corso Garibaldi, Via Diaz, via Di Bari, proprietà salvo altri.

QUESITO N. 2 bis

Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto del pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto e 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.

Alla presente relazione sono allegati gli stralci della sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI.

QUESITO N. 3

Proceda l'esperto alla analitica descrizione dei beni, mediante l'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.

*Il presente lotto è costituito dalla piena **proprietà** di un opificio industriale deputato alla trasformazione ed imbottigliamento di prodotto vitivinicoli sito in **Trinitapoli**, in un immobile del centro cittadino, ad un livello fuori terra, oltre un piano interrato dove sono collocate le cisterne di accumulo del prodotto, con accesso pedonale principale, indipendente, dal Corso Garibaldi n.ri 187 e 191, lateralmente dalla Via Armando Diaz n. 15 e posteriormente dalla Via Giuseppe Di Bari n. 22 (ingresso carrabile). Esso è composto da una cantina al piano terra, sala di imbottigliamento, ripostigli, laboratorio analisi, uffici amministrativi e*



w.c., oltre ad un'ampia superficie retrostante (in parte coperta da una pensilina in c.a.), pesa ed un locale cisterne al piano interrato.

La struttura portante dell'edificio è in muratura nella parte anti-stante (Corso Garibaldi) ed in c.a. nella parte retrostante (Via Diaz – Via Di Bari), con tompagnature in blocchetti prefabbricati. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in acciaio, tranne l'accesso principale allo stabilimento che risulta in legno.

Il pavimento è in mattonelle di ceramica per gli uffici, pavimentazione industriale (parzialmente in cemento) per la cantina e gli spazi annessi.

Le pareti degli uffici sono affrescate con ducotone ed i soffitti con normale tempera.

Le pareti ed i soffitti dello stabilimento industriale sono in parte affrescate (con dipintura non recente) ed in parte sono al rustico. Esso risulta allacciato le reti elettriche, telefoniche ed idriche cittadine, ma non si è riscontrato alcun impianto di riscaldamento funzionante.

Per quanto riguarda la copertura, si segnala la presenza di cemento amianto (eternit) nella parte centrale dello stabilimento, per un'estesa di circa 300 mq.

Per la sua **rimozione**, considerate le variabili in gioco, i costi sono quanto mai variabili. Difatti occorre considerare lo smaltimento, le distanze dalla discarica autorizzata più vicina, la difficoltà dell'intervento. I prezzi per lo **smaltimento**, sono fissi



e vanno dai **7,5 €** per quantità minori di 100 mq di superficie ai **16,00 €** per quantità superiori a 1000 mq di superficie.

Superficie in mq	€/mq	Totale €
100	16,00	1.600,00
200	14,00	2.800,00
300	13,00	3.900,00
400	12,00	4.800,00
500	10,00	5.000,00
750	9,50	7.125,00
1.000	9,00	9.000,00
2.000	8,50	17.000,00
5.000	8,00	40.000,00
10.000	7,50	75.000,00

A questi costi vanno aggiunte le spese per:

- **noleggio attrezzature** (autogru per movimentazione dei materiali, camera di decontaminazione, ecc.)
- **misure di sicurezza** (ponteggi, parapetti, linee vita, reti protettive, ecc.)
- **prescrizioni ASL** (monitoraggi ambientali M O C , SE M ecc.)

I prezzi poi sono soggetti a modifiche imposte da:

- distanza del cantiere;
- difficoltà esecutive;
- struttura dello stabile;



- distanza dalle discariche autorizzate.

Inoltre va aggiunto il **costo della pratica edilizia** necessaria, redatta da un Tecnico competente che, nel caso della rimozione di coperture, è la **S.C.I.A.** (segnalazione certificata di inizio attività). Un prezzo orientativo, a corpo, si aggira intorno ai € 50.000,00. Non si è proceduto all'emissione dell'A.P.E. in quanto l'immobile è in classe catastale D/8 (opificio industriale), oltre alla mancanza dell'impianto di riscaldamento.

QUESITO N. 4

Proceda l'esperto alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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.

QUESITO N. 4 bis

Proceda l'esperto alla specificazione in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca dell'OMI, esplicitando i coefficienti



di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie vendibile.

Ai fini della determinazione del valore complessivo del bene pignorato, il sottoscritto si è avvalso di un criterio di stima che partendo dalle quotazioni del mercato edilizio del Comune di Trinitapoli, si è esteso ad informazioni, esperite presso agenzie del settore immobiliare ed a riviste specializzate, nonché alla Banca delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate. Il criterio di base è consistito nella ricerca di un valore "unitario" a metro quadrato di superficie, per poi estendere il tutto ad un valore globale che può intendersi del tipo sintetico "a corpo" e non "a misura".

Si è tenuto conto altresì della collocazione urbanistica, delle valutazioni soggettive sulla obsolescenza dei cespiti, della qualità e condizioni delle finiture, che si ribadisce sono di pregio, dei vincoli o limitazioni in genere, che finiscono per dare un valore complessivo al cespite.

Per l' **opificio industriale**:

- superficie P.T. – zona coperta = 642 mq circa,
- superficie del piano interrato = 318 mq circa,
- superficie scoperta = 343 mq circa, al 30% = 102,90 mq,
- superficie commerciale = 1.062,00 mq circa.

Sulla base di un valore a metro quadrato di € 700/mq, il valore totale sarebbe di € 743.400,00.

In considerazione della summenzionata presenza della citata copertura in *eternit* nella parte centrale del capannone e valutati al



quesito precedente, i costi di rimozione e smaltimento di detto materiale, in € 50.000,00, **il prezzo netto a base d'asta risulta di € 693.400,00.**

QUESITO N. 5

Proceda l'esperto alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, alla 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 maggiore 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.

Come già descritto precedentemente, il bene non è indiviso.

QUESITO N. 6

Proceda l'esperto alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali, e prezzo base.

Piena proprietà di un immobile urbano ubicato in Trinitapoli e riportato nel catasto fabbricati del **Comune di Trinitapoli** al **foglio 68, p.lla 1590 sub 6 e p.lla 4285 sub 3 e 4**, cat. D/8, rendita € 13.495,02, ubicazione Via Di Bari, Via Armando Diaz, Via Garibaldi, piano T, rendita € 13.495,02, intestato a

Costituito da un opificio industriale per la conservazione e l'imbottigliamento di prodotti vitivinicoli, composto da una cantina al piano terra, sala di imbottigliamento, ripostigli, laboratorio analisi, uffici amministrativi e w.c., oltre ad un ampio atrio retro-



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

stante (in parte coperto da una pensilina) in c.a., pesa ed un locale cisterne al piano interrato. Il tutto accessibile da Corso Garibaldi, n. 187 (l'opificio) e n. 191 (gli uffici), posteriormente da via Giuseppe Di Bari, n. 22, lateralmente da via Armando Diaz n. 15.

Il tutto confinante con Corso Garibaldi, Via Diaz, via Di Bari, proprietà , salvo altri.

Il prezzo, a corpo, a base d'asta è di € 693.400,00.

QUESITO N. 7

Proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei beni, 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 di una 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.

Attualmente, il bene è nella disponibilità degli esecutati.

QUESITO N. 8

Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere



storico-artistico, nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc.) 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.

Per questo si fa riferimento a quanto già esposta ai quesiti precedenti. Non risultano vincoli di natura storico-artistica.

QUESITO N. 9

Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Per tale quesito, ci si rifà a quanto già esposto nei punti che precedono.

QUESITO N. 10

Proceda l'esperto alla verifica della regolarità edilizia ed 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 normativa vigente per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati.

QUESITO N. 11

Proceda l'esperto 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 quantificarne i costi occorrenti;

ad oggi l'immobile risulta regolarmente accatastato presso il Catasto Terreni dell'Ufficio del Territorio di Foggia, **Comune di Trinitapoli**, al foglio 68, p.lla 1590 sub 6 e p.lla 4285 sub 3 e 4, cat. D/8, rendita € 13.495,02, ubicazione Via Di Bari, Via Armando Diaz, Via Garibaldi, piano T, rendita € 13.495,02, intestato a

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 essi siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire od altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;



- d) *verificare se essi 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;*

L'immobile è stato realizzato anteriormente all'1.9.1967, ovvero con Concessione Edilizia n. 142/63 del 20.2.1963, rilasciata dal Comune di Trinitapoli per la costruzione dello stabilimento vinicolo.

Tale dato è riportato anche nella relazione del C.T.U. Ing. Antonio Sarcina, che in data 18.4.1996 nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare n. 307/82 R.G.Es. contro
nio, presentò un progetto di fusione e cambio di destinazione d'uso dei locali, i quali, fino a quel momento, erano ancora accatastati come abitazioni di tipo rurale A/6, classe 8.



Tale richiesta fu approvata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 23.4.1996, verbale n. 10 e l'Autorizzazione Edilizia venne rilasciata con nota prot. 9402/R del 29.4.1996.

Ad oggi l'immobile risulta conforme a quanto accatastato, salvo il bagno dello stabilimento industriale, che risulta accessibile dagli uffici e non dalla cantina. Tale imprecisione è facilmente regolarizzabile con una SCIA in sanatoria, con una spesa modesta, di cui si è tenuto già conto nella valutazione complessiva dell'immobile.

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;

Non risulta che l'immobile sia stato realizzato in edilizia convenzionata.

QUESITO N. 12

L'esperto proceda alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 quater della legge 18 dicembre 2009, 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.

L'immobile è un opificio industriale.



LOTTO n. 3

Il presente lotto è costituito dalla **piena proprietà** dei seguenti immobili (terreni) **siti in agro di Trinitapoli (C.da Chiavicella)**, riportati al Catasto terreni del medesimo Comune, al **foglio 101**,

- **p.lla 6**, seminativo arborato di 2[^] classe, superficie 53 are, 85 ca, reddito dominicale € 25,03, reddito agrario € 16,69;
 - **p.lla 152**, seminativo arborato di 2[^] classe, superficie 50 are, 55 ca, reddito dominicale € 23,50, reddito agrario € 15,66;
 - **p.lla 293**, uliveto vigneto di 2[^] classe, superficie 11 are, 94 ca, reddito dominicale € 6,47, reddito agrario € 5,55;
- tutte intestate al sig.

QUESITO N. 1

Proceda l'esperto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.

Agli atti è presente, la certificazione notarile emessa dal dott.ssa Maria Pantalone Balice Pepe, Notaio in Alba Adriatica (TE) del 13.10.2016. Per quanto possibile verificare, non risultano mancanze di rilievo.

QUESITO N. 1 bis

Proceda l'esperto alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

passaggi e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

Il sig. _____ acquisì il terreno di cui al **foglio 101, p.lla 6 di are 53,85**, dal sig.

_____ a seguito di atto di compravendita rogato dal Dott. Nicolò Rizzo Notaio in Trinitapoli, del 17.8.1979 n. 126035 di rep., registrato a Cerignola il 5.9.1979 al n. 2579, trascritto il 15.9.1979 ai n.ri 12965/86566.

Il sig. _____ acquisì il terreno di cui al **foglio 101, p.lla 11 di are 12,40 e la p.lla 152 di are 50,55**, dai sig.ri:

dal Dott. Nicolò Rizzo Notaio in Trinitapoli, del 17.8.1979 n. 126035 di rep., registrato a Cerignola il 5.9.1979 al n. 2579, trascritto il 15.9.1979 ai n.ri 12944/86565.

Il terreno di cui al **foglio 101 p.lla 293, è stato generato dalla p.lla 11 del foglio medesimo**, a seguito di variazione d'ufficio del 12.2.1990 (reg. n. 10.7/1990) con la superficie ridotta di are 11,94, ma coltura (uliveto vigneto di 2[^] classe – ultima variazione AGEA del 22.5.2016) e redditi (r.d. € 6,47, r.a. € 5,55), tuttora detenuti.



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

Con atto pubblico amministrativo della Provincia di Foggia rep. 158/98 del 18.11.1998, trascritto il 15.12.1998 ai n.ri 19891/14981, venne costituita, **a favore del Demanio Regione Puglia, servitù coattiva di acquedotto sulle: p.lla 293 per are 0,42, p.lla 6 per are 0,11, p.lla 152 per are 0,63.**

Con atto pubblico amministrativo della Prefettura di Foggia rep. 734/2003 del 27.2.2003, trascritto il 20.3.2003 ai n.ri 6623/5183, venne costituita, **a favore del Demanio Pubblico dello Stato, servitù coattiva di acquedotto sulle: p.lla 152 per are 1,90 e p.lla 6 per are 2,10.**

A seguito del decesso di

, con atto redatto dal Notaio Marco Pepe in Cerignola del 3.6.2015, rep. 14252, trascritto a Foggia il 17.6.2015 ai n.ri 10801/8359, in favore di

, tutti in regime di separazione dei beni, i suddetti eredi hanno accettato con beneficio d'inventario l'eredità del *de cuius*, costituita dalle seguenti unità immobiliari ubicate in Trinitapoli, distinte al:

Catasto Fabbricati, Via A. Diaz n. 22 piano T-1, foglio 68, p.lla 2362 sub 6 e p.lla 3847 sub 3, cat. A/4, vani 4; Corso Garibaldi, Via A. Diaz, Via G. Di Bari, p.lla 1590 sub 6 e p.lla 4285 sub 3 e 4, cat. D/8;



Catasto Terreni, Contrada Chiavicella, foglio 101, p.lla 6 di are 53.85, p.lla 152 di are 50.55, p.lla 293 di are 11.94.

Con atto di pignoramento eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia in data 28.6.2016, rep. 6698, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 3.10.2016 ai n.ri 19468/14757, a favore del Banco di Napoli S.p.a. contro

, per le rispettive quote di proprietà sopra riportate, venivano sottoposti ad esecuzione immobiliare le seguenti unità immobiliari ubicate in Trinitapoli, distinte al: Catasto Fabbricati, Via A. Diaz n. 22 piano T-1, foglio 68, p.lla 2362 sub 6 e p.lla 3847 sub 3, cat. A/4, vani 4; Corso Garibaldi, Via A. Diaz, Via G. Di Bari, p.lla 1590 sub 6 e p.lla 4285 sub 3 e 4, cat. D/8;

Catasto Terreni, Contrada Chiavicella, foglio 101, p.lla 6 di are 53.85, p.lla 152 di are 50.55, p.lla 293 di are 11.94.

QUESITO N. 1 ter

Proceda l'esperto 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 abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

Il bene attualmente è distinto nel Catasto Terreni del Comune di Trinitapoli al **folio 101:**



- **p.lla 6**, seminativo arborato di 2[^] classe, superficie 53 are, 85 ca, reddito dominicale € 25,03, reddito agrario € 16,69;
- **p.lla 152**, seminativo arborato di 2[^] classe, superficie 50 are, 55 ca, reddito dominicale € 23,50, reddito agrario € 15,66;
- **p.lla 293**, uliveto vigneto di 2[^] classe, superficie 11 are, 94 ca, reddito dominicale € 6,47, reddito agrario € 5,55;

tutte intestate al sig.

, proprietà per $\frac{1}{1}$. Non risulta essere stato ancora annotato il decesso e la voltura a favore degli eredi.

I medesimi identificativi sono riportati nell'atto di pignoramento eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia, in data 28.6.2016, rep. 6698, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 3.10.2016 ai n.ri 19468/14757.

QUESITO N. 1 quater

Proceda l'esperto 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.

Da una verifica effettuata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Foggia, è emerso che a carico del/i medesimo/i esecutato/i non vi sono altre procedure attive di data anteriore alla presente.

QUESITO N. 1 quinquies

Proceda l'esperto 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



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.

Il sig.

; nell'estratto riassuntivo di matrimonio, fra le annotazioni, che con atto del 13.1.1978, è stato scelto il regime di separazione dei beni, così come peraltro acclarato nell'atto di acquisizione dell'immobile dai germani

rogato dal Notaio Marcello La Bianca in San Ferdinando in data 29.12.2010 rep n. 31677, trascritto a Foggia il 30.12.2010 ai n.ri 28341/18892.

Il sig.

; nell'estratto riassuntivo di matrimonio, fra le annotazioni, viene dichiarato che i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Il sig.

; nell'estratto riassuntivo di matrimonio, fra le annotazioni, viene dichiarato che i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Il sig.

; nell'estratto riassuntivo di matrimonio, fra le annotazioni, viene dichiarato che i coniugi



hanno scelto il regime di separazione dei beni.

QUESITO N. 2

Proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

Terreni ubicati in agro di Trinitapoli (Contrada Chiavicella), riportati nel catasto terreni del Comune di Trinitapoli al **foglio 101:**

- **p.lla 6**, seminativo arborato di 2[^] classe, superficie 53 are, 85 ca, reddito dominicale € 25,03, reddito agrario € 16,69, confinante con p.lle 7, 297, 305 dello stesso foglio, nonché S.P. 75 (ex S.S. 544 Foggia – Trinitapoli);
- **p.lla 152**, seminativo arborato di 2[^] classe, superficie 50 are, 55 ca, reddito dominicale € 23,50, reddito agrario € 15,66, confinante con p.lle 7, 297, 299 dello stesso foglio, nonché S.P. 75 (ex S.S. 544 Foggia – Trinitapoli);
- **p.lla 293**, uliveto vigneto di 2[^] classe, superficie 11 are, 94 ca, reddito dominicale € 6,47, reddito agrario € 5,55, confinante con p.lle 295, 291, 305 e 294 (stradina d'accesso) dello stesso foglio;

tutte intestate al sig.

, proprietà per $\frac{1}{1}$.

QUESITO N. 2 bis

Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto del pignoramento, mediante sovrapposizione del-



le ortofoto e 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.

Alla presente relazione sono allegati gli stralci della sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI.

QUESITO N. 3

Proceda l'esperto alla analitica descrizione dei beni, mediante l'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.

Il presente lotto è costituito esclusivamente da terreni le cui caratteristiche attuali sono le seguenti:

- **foglio 101, p.lla 6**, adibito a seminativo;
- **foglio 101, p.lla 152**, adibito seminativo;
- **foglio 101, p.lla 293**, adibito a incolto .



QUESITO N. 4

Proceda l'esperto alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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.

QUESITO N. 4 bis

Proceda l'esperto alla specificazione in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie vendibile.

Ai fini della determinazione del valore complessivo del bene pignorato, il sottoscritto si è avvalso di un criterio di stima che partendo dalle quotazioni del mercato immobiliare dei terreni del Comune di Trinitapoli, si è esteso ad informazioni, esperite presso agenzie del settore immobiliare ed a riviste specializzate. Il criterio di base è consistito nella ricerca di un valore "unitario" a metro quadrato di superficie, per poi estendere il tutto ad un valo-



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

re globale che può intendersi del tipo sintetico "a corpo" e non "a misura".

Si è tenuto conto altresì della collocazione urbanistica, con particolare riferimento alle destinazioni urbanistiche di cui si dirà avanti nel C.D.U., che finiscono per dare un valore complessivo ai cespiti.

Superfici e destinazioni d'uso dei terreni:

foglio 101, particelle 6, 152, 293 ricadono nel P.R.G. comunale in zona "***E3: zone coltivate a media produttività***"

Si precisa, che le p.lle 6 e 152 ricadono in zona sottoposta alle norme del vigente P.P.T.R. (Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia) approvato con D.G.R. n. 176 del 16.2.2015 e pubblicato sul B.U.R.P. n. 40 del 23.3.2015.

Per cui effettuando le valutazioni per tipologia di coltura, vincolistica e/o destinazione d'uso, abbiamo complessivamente per dette particelle una superficie complessiva di **11.634 mq**, destinate a suolo agricolo di media produttività., prevalentemente coltivato a seminativo

Sulla base di un valore agricolo medio per un seminativo di € 20.000/ha (€ 2,00/mq), abbiamo un valore di **€ 23.268,00.**

In cifra tonda il valore dei suoli è pari ad € 23.000,00.

QUESITO N. 5

Proceda l'esperto alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, alla 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 maggiore



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.

Come già descritto precedentemente, il bene non è indiviso.

QUESITO N. 6

Proceda l'esperto alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali, e prezzo base.

Piena proprietà dei seguenti immobili (terreni) **siti in agro di Trinitapoli (C.da Chiavicella)**, riportati al Catasto terreni del medesimo Comune, al **foglio 101**:

- **p.lla 6**, seminativo arborato di 2[^] classe, superficie 53 are, 85 ca, reddito dominicale € 25,03, reddito agrario € 16,69, confinante con p.lle 7, 297, 305 dello stesso foglio, nonché S.P. 75 (ex S.S. 544 Foggia – Trinitapoli);
- **p.lla 152**, seminativo arborato di 2[^] classe, superficie 50 are, 55 ca, reddito dominicale € 23,50, reddito agrario € 15,66, confinante con p.lle 7, 297, 299 dello stesso foglio, nonché S.P. 75 (ex S.S. 544 Foggia – Trinitapoli);
- **p.lla 293**, uliveto vigneto di 2[^] classe, superficie 11 are, 94 ca, reddito dominicale € 6,47, reddito agrario € 5,55, confinante con p.lle 295, 291, 305 e 294 (stradina d'accesso) dello stesso foglio;

tutte intestate al sig.

, proprietà per $\frac{1}{1}$.

Il prezzo, a corpo, a base d'asta è di € 23.000,00.



QUESITO N. 7

Proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei beni, 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 di una 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.

Attualmente, i terreni sono nella disponibilità degli esecutati, così come peraltro dichiarato dallo stesso Dott. Carmine di Gennaro nel corso del sopralluogo peritale.

QUESITO N. 8

Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico, nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc.) 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.

Per questo si fa riferimento a quanto già esposta ai quesiti prece-



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

denti. Non risultano vincoli di natura storico-artistica, oltre quelli gravanti sulla **p.lle 6 e 152**, sottoposti alle norme del vigente P.P.T.R.. Si rimanda all'allegato C.D.U. per maggiori specificazioni in merito.

QUESITO N. 9

Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Per tale quesito, ci si rifà a quanto già esposto nei punti che precedono, in particolare alle due servitù di acquedotto riportate nel "Quesito n. 1 bis".

QUESITO N. 10

Proceda l'esperto alla verifica della regolarità edilizia ed 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 normativa vigente per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati.

QUESITO N. 11

Proceda l'esperto 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 quantificarne i costi occorrenti;

ad oggi gli immobili risultano regolarmente accatastati presso il Catasto Terreni dell'Ufficio del Territorio di Foggia, **Comune di Trinitapoli, al foglio 101:**

- **p.lla 6**, seminativo arborato di 2[^] classe, superficie 53 are, 85 ca, reddito dominicale € 25,03, reddito agrario € 16,69;
- **p.lla 152**, seminativo arborato di 2[^] classe, superficie 50 are, 55 ca, reddito dominicale € 23,50, reddito agrario € 15,66;
- **p.lla 293**, uliveto vigneto di 2[^] classe, superficie 11 are, 94 ca, reddito dominicale € 6,47, reddito agrario € 5,55;

tutte intestate al sig.

, proprietà per $\frac{1}{1}$. Non risulta essere stato ancora annotato il decesso e la voltura a favore degli eredi, attuali esecutari.

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 essi siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ov-



vero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire od altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

- d) verificare se essi 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;*

Gli immobili oggetto della presente procedura, sono tutti terreni per i quali viene allegato il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Trinitapoli, i cui dati essenziali sono di seguito riportati:



foglio 101, particelle 6, 152 e 293 di 11.634 mq, ricadente nel P.R.G. comunale in zona **“E3: zone coltivate a media produttività”**. *Le p.lle 6 e 152 ricadono inoltre in zona sottoposta alle norme del vigente P.P.T.R (Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia) approvato con D.G.R. n. 176 del 16.2.2015 e pubblicato sul B.U.R.P. n. 40 del 23.3.2015.*

Per le Zone E3

Destinazione esse sono destinate al mantenimento ed incentivazione delle colture esistenti.

Interventi consentiti: quelli di cui all'art. 56.2 p.ti A, B, C, D, E, F, G, H, I, del P.R.G. vigente.

Norme di edificazione:

- Lotto minimo = ha 1.00.00;
- Indici e parametri contenuti all'art. 56.6 del P.R.G. vigente.

Per maggiori dettagli si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

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;

Il presente lotto è costituito unicamente da terreni.

QUESITO N. 12

L'esperto proceda alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 quater della legge 18 dicembre 2009, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

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.

Il presente lotto è costituito unicamente da terreni.

QUADRO RIASSUNTIVO DEI LOTTI

LOTTO N. 1

Piena proprietà di un immobile urbano sito del Comune di Trinitapoli, individuato nel catasto fabbricati del **Comune di Trinitapoli al foglio 68, particella 2362, sub 6 e particella 3847, sub 3**, cat. A/4, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 107 mq (escluse aree scoperte 98 mq), rendita € 216,91.

Intestato a

, proprietà per $\frac{1}{1}$.

Il tutto confinante con Via Diaz, via Di Bari, immobile dello stesso proprietario, salvo altri.

Il prezzo a base d'asta è di € 74.900,00 .

LOTTO N. 2

Piena proprietà di un immobile urbano ubicato in Trinitapoli e riportato nel catasto fabbricati del **Comune di Trinitapoli al foglio 68, p.lla 1590 sub 6 e p.lla 4285 sub 3 e 4**, cat. D/8, rendita € 13.495,02, ubicazione Via Di Bari, Via Armando Diaz,



Via Garibaldi, piano T, rendita € 13.495,02, intestato a

proprietà per $\frac{1}{1}$.

Costituito da un opificio industriale per la conservazione e l'imbottigliamento di prodotti vitivinicoli, composto da una cantina al piano terra, sala di imbottigliamento, ripostigli, laboratorio analisi, uffici amministrativi e w.c., oltre ad un ampio atrio retrostante (in parte coperto da una pensilina) in c.a., pesa ed un locale cisterne al piano interrato. Il tutto accessibile da Corso Garibaldi, n. 187 (l'opificio) e n. 191 (gli uffici), posteriormente da via Giuseppe Di Bari, n. 22, lateralmente da via Armando Diaz n. 15.

Il tutto confinante con Corso Garibaldi, Via Diaz, via Di Bari, proprietà, salvo altri.

Il prezzo, a corpo, a base d'asta è di € 693.400,00.

LOTTO N. 3

Piena proprietà dei seguenti immobili (terreni) **siti in agro di Trinitapoli (C.da Chiavicella)**, riportati al Catasto terreni del medesimo Comune, al **foglio 101**:

- **p.lla 6**, seminativo arborato di 2[^] classe, superficie 53 are, 85 ca, reddito dominicale € 25,03, reddito agrario € 16,69, confinante con p.lle 7, 297, 305 dello stesso foglio, nonché S.P. 75 (ex S.S. 544 Foggia – Trinitapoli);
- **p.lla 152**, seminativo arborato di 2[^] classe, superficie 50 are, 55 ca, reddito dominicale € 23,50, reddito agrario € 15,66, confinante con p.lle 7, 297, 299 dello stesso foglio, nonché S.P. 75 (ex S.S. 544 Foggia – Trinitapoli);



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

- **p.lla 293**, uliveto vigneto di 2[^] classe, superficie 11 are, 94 ca, reddito dominicale € 6,47, reddito agrario € 5,55, confinante con p.lle 295, 291, 305 e 294 (stradina d'accesso) dello stesso foglio;

tutti intestati al sig.

, proprietà per $\frac{1}{1}$.

Il prezzo, a corpo, a base d'asta è di € 23.000,00.

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto

Foggia, 7 ottobre 2018

ing. Amedeo Petronelli



ALLEGATI

- A) Verbale di sopralluogo;
- B) Estratti degli atti di matrimonio degli esecutati;

LOTTO 1

- 1_a) Documentazione fotografica;
- 1_b) Estratto di mappa censuaria;
- 1_c) Stralcio della sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale;
- 1_d) Schede di consultazione storica;
- 1_e) Planimetria catastale;
- 1_f) Autorizzazione edilizia prot. 3431/R del 17.3.1992;
- 1_g) Quotazioni di mercato dell'O.M.I. per l'appartamento;
- 1_h) A.P.E. dell'appartamento.

LOTTO 2

- 2_a) Documentazione fotografica;
- 2_b) Estratto di mappa censuaria;
- 2_c) Stralcio della sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale;
- 2_d) Schede di consultazione storica;
- 2_e) Planimetria catastale;
- 2_f) Autorizzazione edilizia prot. 9402/R del 24.9.1996;
- 2_g) Quotazioni di mercato dell'O.M.I. per l'ufficio e l'opificio;

LOTTO 3

- 3_a) Documentazione fotografica;
- 3_b) Estratto di mappa censuaria;



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

- 3_{c1-c2-c3}) Stralci della sovrapposizione delle ortofoto con la mappa catastale;
- 3_d) Schede di consultazione storica;
- 3_e) Certificato di destinazione urbanistica;
- 3_f) Valori Agricoli Medi della Provincia di Foggia (Comune di Trinitapoli).

