

**TRIBUNALE DI FOGGIA**

**Giudice Es. Dott. Michele Palagano**

**OGGETTO: Procedura di Es. Imm. n. 210/2021 del Reg. Gen. Esecuzioni**

**promossa da:** Aqui spv srl

**contro:**

**IL CONSULENTE TECNICO:** Geom. Gerardo Torraco

Il sottoscritto Geom. Gerardo Torraco, residente a Foggia in Via Giuseppe Imperiale n. 13/E, iscritto al Collegio dei Geometri di Foggia al n. 2361, nell'udienza del 22.11.2022 con giuramento in forma telematica, riceveva dall' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia dott. Michele Palagano, l'incarico di redigere una relazione avente come oggetto i seguenti quesiti:

*Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:*

*1) – bis 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;*

*1) – ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell'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 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 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) 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 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 SOGEL, 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) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*

*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) 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) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*

*7) 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) 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 limitano 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) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

*10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento della 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) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria; In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:*

*a)accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*

*b)verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*

*c)accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, 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 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) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1/quarter 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;*

### **Premessa**

Dopo la presa visione della documentazione presente nel fascicolo, il sottoscritto ha svolto ulteriori indagini che espongono come segue:

- visione dell'Atto di Pignoramento dei beni costituiti dalla piena proprietà di terreni e fabbricati nel Comune di Ascoli Satriano (Fg) ;
- visione della documentazione presente negli Atti della Procedura;
- acquisizione di altra ed opportuna documentazione presso l'Ufficio delle Entrate di Foggia (N.C.E.U.),
- in data 15/12/2022 si recava presso l'archivio notarile per visionare gli atti notarili;
- in data 19/12/2022 si recava presso l'archivio notarile per il ritiro delle copie degli atti notarili;
- in data 21/12/2022 si recava presso la sede di Coldiretti in Ascoli Satriano;
- in data 27/12/2022, previo appuntamento, si recava presso i beni oggetto di procedura per effettuare le operazioni peritali ma a causa delle condizioni climatiche avverse, rinviava il

sopralluogo al 20/01/2022. Successivamente su richiesta del consulente legale del debitore le operazioni venivano ulteriormente posticipate alla data del 07/02/2023;

- in data 29/12/2022, si recava presso l'agenzia delle entrate per acquisire nuova documentazione (ispezioni ipotecarie);
- in data 03/01/2023, previo appuntamento, si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Ascoli Satriano;
- in data 05/01/2023, previo appuntamento, si recava presso gli uffici della Bonifica di Capitanata per visionare la documentazione richiesta;
- in data 08/01/2023 richiedeva copia dell'atto notarile della costituzione dei diritti di superficie presso la sede del notaio in Troia (FG);
- in data 10/01/2023, previo appuntamento, si recava nuovamente presso l'ufficio tecnico del Comune di Ascoli Satriano;
- in data 12/01/2022, si recava nuovamente presso l'agenzia delle entrate per acquisire nuova documentazione (trascrizione di servitù);
- in data 17/01/2023, si recava presso gli uffici della Bonifica di Capitanata per sollecitare la consegna della documentazione;
- in data 07/02/2022, previo appuntamento, si recava presso i beni staggiti per effettuare il sopralluogo e le operazioni peritali.

Dopo quanto premesso, lo scrivente dichiara che sull'appezzamento di terreno al Foglio 68 part. 169 di proprietà dell'esecutato, la trascrizione del pignoramento non ricade sulla particella oggetto di procedura in quanto detta trascrizione, erroneamente veniva riportata sul Foglio 69 part. 169 di proprietà di terzi.

Inoltre da ulteriori verifiche risulta una trascrizione sulla particella 719 del foglio 99, in data 26/05/2015 per un atto di costituzione di diritti di superficie e servitù, eseguita dal Notaio Rocco di Taranto in Troia, registrato a Foggia il 16 giugno 2015, n.2662/1T, trascritto a Foggia il 16 giugno 2015 nn.10666/8259 (Allegato 7). Detto atto e trascrizione non risultano sul certificato notarile attestante il ventennio.

## RELAZIONE TECNICA

Eseguite le relative indagini catastali e rilevati successivamente i dati e gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico peritale, verificati i luoghi interessati dalla procedura di espropriazione, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, riportando in essa le relative risultanze e conclusioni:

### Quesito n. 1

*1) 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 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;*

al controllo preliminare, circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c., la documentazione presente nel fascicolo non risulta completa, in quanto da ulteriori verifiche è emerso che sulla particella 719 del foglio 99, in data 26/05/2015, presso il Notaio Rocco di Taranto in Troia veniva effettuato un atto di costituzione di diritti di superficie e servitù, registrato a Foggia il 16 giugno 2015, n.2662/1T, trascritto a Foggia il 16 giugno 2015 nn.10666/8259 (**Allegato 7**). Detto atto e la trascrizione non risultano sul certificato notarile attestante il ventennio.

### Quesito n. 1bis

*1) – bis 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;*

**Atti di provenienza:**

1) Gli immobili (**Terreni**), pervennero al debitore, in virtù di atto di vitalizio assistenziale, del 16.04.2014, a rogito del notaio Paolo Simonetti, di Cerignola (FG), rep. n. 15757/10823, trascritto il 17.04.2014 ai numeri, 6297 R.P. e 7804 R.G. da potere, per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, dal sig. \_\_\_\_\_ . (**allegato 8**).

Con detto atto il debitore veniva in possesso di:

- appezzamento di terreno sito in agro di Ascoli Satriano (FG), alla contrada San Carlo della superficie catastale di Ha. 6.55.68 (ettari sei, are cinquantacinque e centiare sessantotto), riportato nel Catasto del Comune di Ascoli Satriano al Foglio di mappa 99, particella 41.
- -appezzamento di terreno sito in agro di Ascoli Satriano alla contrada Faugno della superficie catastale di Ha. 5.76.50 (ettari cinque, are settantasei e centiare cinquanta), riportato nel vigente Catasto del Comune di Ascoli Satriano al Foglio di mappa 68, particelle n. 72, 169, 170.

Nel 2015 tramite frazionamento, il terreno al Foglio di mappa 99, particella 41 veniva diviso in:

Foglio 99, particella 775; superficie 810 mq. (**oggetto di pignoramento**)

Foglio 99, particella 776; superficie 37.958 mq. (**oggetto di pignoramento**)

Foglio 99, particella 719; superficie 14.776 mq. (**oggetto di pignoramento**)

Foglio 99, particella 717; superficie 4.824 mq. (**oggetto di pignoramento**)

Foglio 99, particella 728; superficie 7.151 mq. (**non oggetto di pignoramento**)

Foglio 99, particella 742; superficie 49 mq. (**non oggetto di pignoramento**)

2) Al suddetto sig. \_\_\_\_\_ gli immobili pervennero per la quota dell'intero con atti di compravendita, del 05.01.1981, a rogito del notaio Gaetano Maulucci, di Foggia (FG), rep. n. 154619, racc. n. 25069 trascritto a Foggia il 15.01.1981 ai nn. 804/110924, da potere del sig. \_\_\_\_\_

Con detto atto il debitore veniva in possesso di:

- -appezzamento di terreno sito in agro di Ascoli Satriano alla contrada Faugno della superficie catastale di Ha. 5.76.50 (ettari cinque, are settantasei e centiare cinquanta), riportato nel Catasto del Comune di Ascoli Satriano al Foglio di mappa 68, particelle n. 72, 169, 170.

3) Al suddetto sig. \_\_\_\_\_ , gli immobili pervennero per la quota

dell'intero con atti di compravendita, del 04.03.1994, a rogito del notaio Ferdinando Parente, in Ascoli Satriano (FG), rep. n. 7018, racc. n. 3053 trascritto a Foggia il 15.03.1994 ai nn. 03962/03044, da potere della sig.ra

Con detto atto il debitore veniva in possesso di:

- appezzamento di terreno sito in agro di Ascoli Satriano (FG), alla contrada San Carlo della superficie catastale di Ha. 6.55.68 riportato nel Catasto del Comune di Ascoli Satriano al Foglio di mappa 99, particella 41.
- Fabbricato rurale ricadente sul Foglio 99, particella 41 non riportato nel catasto terreni del Comune di Ascoli Satriano, ma dichiarato per l'accatastamento all'Ufficio Tecnico Erariale di Foggia.

### Quesito n. 1 ter

*1) – ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell'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 ;*

dopo aver verificato dalla documentazione presente agli atti ed eseguito un primo accesso sui luoghi oggetto di procedura, espone quanto segue:

dalla certificazione notarile del 24/06/2021 e dal pignoramento immobiliare del 10/06/2021 presenti nel fascicolo telematico, i beni oggetto di procedura sono ubicati in Ascoli Satriano (FG), identificati catastalmente al

Foglio 99 part. 775 sub 3;

Foglio 99 part. 775 sub 4;

Foglio 99 part. 717;

Foglio 99 part. 719;

Foglio 99 part. 776;

Foglio 68 part. 72;

**Foglio 68 part. 169;**

Foglio 68 part. 170;

Nella nota di trascrizione presente nel fascicolo telematico reg. gen. 14510, reg. part. 11581, del 23/06/2021, i beni oggetto di procedura sono ubicati in Ascoli Satriano (FG), identificati catastalmente al

Foglio 99 part. 775 sub 3;



Foglio 99 part. 775 sub 4;

Foglio 99 part. 717;

Foglio 99 part. 719;

Foglio 99 part. 776;

Foglio 68 part. 72;

**Foglio 69 part. 169;**

Foglio 68 part. 170;

In data 12/01/2023, lo scrivente dopo aver eseguito un'ispezione ipotecaria (**Allegato 10**), sull'appezzamento di terreno al Foglio 68 part. 169 di proprietà dell'esecutato, riscontrava che la trascrizione del pignoramento non ricade sulla particella oggetto di procedura.

**Quesito n. 1 quater**

*1) – quater 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;*

Dalle verifiche espletate, non sussistono altre procedure sui medesimi immobili.

**Quesito n. 1 quinquies**

*1) – quinquies 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;*

Dalle verifiche effettuate, alla data del 13/12/2022 il debitore risulta non coniugato (Allegato 4) e residente in Stornarella. Nel corso delle operazioni peritali, è emerso che l'esecutato ha contratto in matrimonio in data 18/12/2022 e che abita all'interno del fabbricato rurale del Foglio di mappa 99 particella 775 sub. 4, oggetto di procedura.

**Quesito n. 2**

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

Il beni pignorati sono costituiti da particelle di terreno così di seguito elencati:

1) Piena proprietà dell'immobile (**Terreno**) sito in Ascoli Satriano (FG), individuato al Catasto Terreni **del comune di Ascoli Satriano (FG) al Foglio 99 P.IIIa 776**, della

superficie di Ha 3.79.58, , reddito dominicale di € 166,63, reddito agrario € 117,62.

Particella con qualità: Seminativo di classe 2.

2) Piena proprietà dell'immobile (**Terreno**) sito in Ascoli Satriano (FG), individuato al Catasto Terreni **del comune di Ascoli Satriano (FG) al Foglio 99 P.IIa 719**, della superficie di Ha 1.47.76, reddito dominicale di € 99,21, reddito agrario € 76,31.

Particella con qualità: Seminativo irriguo di classe U.

3) Piena proprietà dell'immobile (**Terreno**) sito in Ascoli Satriano (FG), individuato al Catasto Terreni **del comune di Ascoli Satriano (FG) al Foglio 99 P.IIa 717**, della superficie di Ha 0.48.24, , reddito dominicale di € 18,67, reddito agrario € 13,08.

Particella con qualità: Seminativo ed Uliveto.

4) Piena proprietà dell'immobile (**Fabbricato**) sito in Ascoli Satriano (FG), individuato al Catasto Terreni **del comune di Ascoli Satriano (FG) al Foglio 99 P.IIa 775, Sub. 3**, della superficie di 106 mq., Zona censuaria 2, C/2, Classe 2, Consistenza 91 mq., Rendita € 140,99.

5) Piena proprietà dell'immobile (**Fabbricato**) sito in Ascoli Satriano (FG), individuato al Catasto Terreni **del comune di Ascoli Satriano (FG) al Foglio 99 P.IIa 775, Sub. 4**, della superficie di 159 mq., Zona censuaria 2, A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 453,19.

I fabbricati Sub 3. e Sub. 4, realizzati in data antecedente il 1967 ricadono sul Foglio 99 particella 775 della superficie complessiva di 810 mq.

6) Piena proprietà dell'immobile (**Terreno**) sito in Ascoli Satriano (FG), individuato al Catasto Terreni **del comune di Ascoli Satriano (FG) al Foglio 68 P.IIa 169**, della superficie di Ha 0.50.00, , reddito dominicale di € 33,57, reddito agrario € 25,82.

Particella con qualità: Seminativo irriguo di classe U.

7) Piena proprietà dell'immobile (**Terreno**) sito in Ascoli Satriano (FG), individuato al Catasto Terreni **del comune di Ascoli Satriano (FG) al Foglio 68 P.IIa 72**, della superficie di Ha 4.74.00, , reddito dominicale di € 318,24, reddito agrario € 244,80.

Particella con qualità: Seminativo irriguo di classe U.

8) Piena proprietà dell'immobile (**Terreno**) sito in Ascoli Satriano (FG), individuato al Catasto Terreni **del comune di Ascoli Satriano (FG) al Foglio 68 P.IIa 170**, della superficie di Ha 0.52.00, , reddito dominicale di € 35,25, reddito agrario € 27,11.

Particella con qualità: Seminativo irriguo di classe U.

**Quesito n. 2 bis**

- 9) – *bis 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;*

Individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di procedura:

Allegato 2: Foglio 99 part. 775 sub 3; Foglio 99 part. 775 sub 4;

Allegato 2a: Foglio 99 part. 717; Foglio 99 part. 719; Foglio 99 part. 776;

Allegato 2b: Foglio 68 part. 72; Foglio 68 part. 169; Foglio 68 part. 170;

Allegato 2c: Fabbricato del Foglio 68 part. 72;

### Quesito n. 3

*3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*

#### **Descrizione degli immobili: LOTTO N. 1**

Fondo rustico nel Comune di Ascoli Satriano (FG), alla Località San Carlo, esteso su una superficie totale di circa ettari Ha 5 Are 83 Ca 68 costituito da quattro appezzamenti di terreno (Foglio 99 part. 776-775-717-719), distanti circa 21 km dal centro urbano, raggiungibili tramite SP 89 e SP 97 successivamente tramite strade interpoderali.

Analizzando in particolare l'unità immobiliare si rilevano le caratteristiche di seguito descritte. Il fondo si presenta come terreno seminativo di forma irregolare, con giacitura in leggero declivio. Al suo interno sono un pozzo artesiano non regolarizzato, una riserva d'acqua per l'irrigazione e due fabbricati, di cui uno accatastato ad uso deposito, l'altro ad uso civile abitazione.

Il fabbricato ad uso deposito delle dimensioni di circa 91 mq, con altezza di circa 4 mt, è realizzato in struttura portante in tufi con tetto eternit, completo di impianto elettrico. Nel complesso il fabbricato si presenta in scarse finiture ed è in cattivo stato di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato ad uso civile abitazione è composto da un piano fuori terra, costruito in

struttura portante in tufi, solaio e tetto in latero-cemento.

L'appartamento è composto da 6,5 vani (159 mq) ed accessori quali soggiorno, cucina abitabile, camera da letto, cameretta, bagno e disimpegno. Inoltre dall'esterno si accede ad un ripostiglio ed un ulteriore bagno.

Analizzando in particolare l'unità immobiliare si rilevano le seguenti caratteristiche: l'altezza utile dell'alloggio dal pavimento al soffitto è di circa ml. 3,30; i pavimenti sono in ceramica come anche il rivestimento del bagno; le pareti degli ambienti sono rivestite con pittura decorativa e i soffitti sono dipinti con idropittura a tempera; gli infissi sono in alluminio, dotati di zanzariere e persiane; la porta d'ingresso è anti sfondamento e le porte interne sono in legno. Inoltre l'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto fognario con fossa imhoff e impianto termico con caldaia alimentata a gas metano tramite cisterna esterna.

L'appartamento presenta affacci sull'esterno per l'illuminazione e l'aerazione naturale, ed è soleggiato.

Durante il sopralluogo, confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici di progetto (planimetrie catastali), è stata rilevata una variazione distributiva degli spazi interni (Allegato 11 pianta attuale). Detta opera è sanabile in base alla normativa, con la presentazione della CILA in sanatoria e la variazione planimetrica catastale. Le spese per sanare l'abuso edilizio, (spese amministrative e spese tecniche) in via preventiva vengono stimate in euro 1.500,00.

### **Descrizione degli immobili: LOTTO N. 2**

Fondo rustico nel Comune di Ascoli Satriano (FG), alla Contrada Faugno, è costituito da tre appezzamenti di terreno (Foglio 68 part. 72-169-170), che sviluppano una superficie totale di circa ettari Ha 05 Are 76 Ca50, Il compendio immobiliare è distante circa 11 km dal centro urbano, raggiungibili tramite SP 88 e SP 89, successivamente tramite strade interpoderali.

Il fondo si presenta come terreno seminativo di forma regolare, con giacitura pianeggiante. Al suo interno vi è un pozzo artesiano non regolarizzato e un fabbricato.

Il fabbricato è realizzato in struttura portante con tufi e tetto a doppia falda. Esso si sviluppa su due piani fuori terra, con una superficie totale di circa 180 mq. L'immobile è in disuso, con scarse finiture ed è in cattivo stato di manutenzione e di conservazione. Inoltre non è rappresentato graficamente nella mappa catastale in quanto non accatastato (Allegato 12 pianta dello stato di fatto).

Detta opera è sanabile in base alla normativa, con l'accatastamento. Le spese per sanare l'abuso edilizio (spese amministrative e spese tecniche), in via preventiva vengono stimate in euro 2.000,00.

#### **Quesito n. 4 - 5**

*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) 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;*

#### **Metodo di stima valutazione dei beni e formazione dei lotti**

Nella stima di un bene si individua il più probabile valore di mercato, che ordinari compratori e venditori in piena libertà, ritengono assegnargli.

Le condizioni che influiscono sulla determinazione del valore di un bene vengono indicate, nella pratica estimativa, come condizioni intrinseche ed estrinseche.

Le condizioni estrinseche si possono così definire: tipo di zona topografica (zona di pianura, depressa, montana...), il clima (caratteristiche di piovosità, ventosità, frequenza di gelate o grandinate, siccità...), presenza di corsi d'acqua vicini (come fiumi, canali, invasi, falde freatiche) per valutare la capacità di irrigazione del terreno, vicinanza a centri abitati o lo stato di in fra strutture e vie di comunicazione, disponibilità e numero di fondi agricoli nella zona.

Per caratteristiche intrinseche si intendono, invece, tutti quegli elementi specifici del terreno sottoposto a valutazione e che lo differenziano dai fondi contigui e prossimi, quali: la giacitura, l'esposizione al sole o ai venti la superficie totale e la forma geometrica (più o meno regolare) del terreno che potrebbero favorire o vantaggiare

l'utilizzo di attrezzi agricoli la suddivisione del terreno (se il fondo è accorpato o diviso in più fondi) la fertilità, data dallo spessore dello strato coltivabile, la capacità di trattenere le acque, dal contenuto di sostanze organiche... presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree e il relativo ciclo produttivo presenza o meno di un fabbricato rurale.

Si è scelto per questo motivo il metodo di stima sintetico comparativo. Al valore nominale del bene, comunque determinato, si sono eseguite le eventuali aggiunte o detrazioni, in osservanza al principio dell'ordinarietà, per riportare il bene stesso nelle sue reali condizioni in cui si trova al momento della stima. Nella stima sono stati considerati i fabbricati che insistono e le diverse tipologie di uso o destinazione dei terreni, nello stato di fatto attuale.

### **Si propone la formazione di N. 2 lotti di vendita:**

#### **Lotto n. 1**

1) Piena proprietà dell'immobile (**Terreno**) sito in Ascoli Satriano (FG), individuato al Catasto Terreni **del comune di Ascoli Satriano (FG) al Foglio 99 P.IIIa 776**, della superficie di Ha 3.79.58, reddito dominicale di € 166,63, reddito agrario € 117,62.

Particella con qualità: Seminativo di classe 2.

2) Piena proprietà dell'immobile (**Terreno**) sito in Ascoli Satriano (FG), individuato al Catasto Terreni **del comune di Ascoli Satriano (FG) al Foglio 99 P.IIIa 719**, della superficie di Ha 1.47.76, reddito dominicale di € 99,21, reddito agrario € 76,31.

Particella con qualità: Seminativo irriguo di classe U.

3) Piena proprietà dell'immobile (**Terreno**) sito in Ascoli Satriano (FG), individuato al Catasto Terreni **del comune di Ascoli Satriano (FG) al Foglio 99 P.IIIa 717**, della superficie di Ha 0.48.24, reddito dominicale di € 18,67, reddito agrario € 13,08.

Particella con qualità: Seminativo ed Uliveto.

4) Piena proprietà dell'immobile (**Fabbricato**) sito in Ascoli Satriano (FG), individuato al Catasto Terreni **del comune di Ascoli Satriano (FG) al Foglio 99 P.IIIa 775, Sub. 3**, della superficie di 106 mq., Zona censuaria 2, C/2, Classe 2, Consistenza 91 mq., Rendita € 140,99.

5) Piena proprietà dell'immobile (**Fabbricato**) sito in Ascoli Satriano (FG), individuato al Catasto Terreni **del comune di Ascoli Satriano (FG) al Foglio 99 P.IIIa 775, Sub. 4**, della superficie di 159 mq., Zona censuaria 2, A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 453,19.

I fabbricati Sub 3. e Sub. 4 sono stati realizzati sul Foglio 99, particella 775 della superficie complessiva di Ha 00.08.10 mq.

**Valore del lotto n. 1 composto da n. 4 particelle di terreno della superficie complessiva di Ha 5, Are 83, Ca 68, con annessi n. 2 fabbricati, nello stato di fatto attuale.**

**Euro 210.000,00**

### **Lotto n. 2**

6) Piena proprietà dell'immobile (**Terreno**) sito in Ascoli Satriano (FG), individuato al Catasto Terreni **del comune di Ascoli Satriano (FG) al Foglio 68 P.IIa 169**, della superficie di Ha 0.50.00, reddito dominicale di € 33,57, reddito agrario € 25,82.

Particella con qualità: Seminativo irriguo di classe U.

7) Piena proprietà dell'immobile (**Terreno**) sito in Ascoli Satriano (FG), individuato al Catasto Terreni **del comune di Ascoli Satriano (FG) al Foglio 68 P.IIa 72**, della superficie di Ha 4.74.00, reddito dominicale di € 318,24, reddito agrario € 244,80.

Particella con qualità: Seminativo irriguo di classe U.

8) Piena proprietà dell'immobile (**Terreno**) sito in Ascoli Satriano (FG), individuato al Catasto Terreni **del comune di Ascoli Satriano (FG) al Foglio 68 P.IIa 170**, della superficie di Ha 0.52.00, reddito dominicale di € 35,25, reddito agrario € 27,11.

Particella con qualità: Seminativo irriguo di classe U.

**Valore del lotto n. 2 composto da n. 3 particelle di terreno della superficie complessiva di**

**Ha 5, Are 76, Ca 00, con annesso n.1 fabbricato, nello stato di fatto attuale.**

**Euro 180.000,00;**

### **Quesito n. 6**

*6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*

Si propone la formazione dei seguenti lotti di vendita:

### **Lotto n. 1**

1) Piena proprietà dell'immobile (**Terreno**) sito in Ascoli Satriano (FG), individuato al Catasto Terreni **del comune di Ascoli Satriano (FG) al Foglio 99 P.IIa 776**, della superficie di Ha 3.79.58, reddito dominicale di € 166,63, reddito agrario € 117,62.

Particella con qualità: Seminativo di classe 2.

2) Piena proprietà dell'immobile (**Terreno**) sito in Ascoli Satriano (FG), individuato al Catasto Terreni **del comune di Ascoli Satriano (FG) al Foglio 99 P.IIa 719**, della

superficie di Ha 1.47.76, reddito dominicale di € 99,21, reddito agrario € 76,31.

Particella con qualità: Seminativo irriguo di classe U.

**3)** Piena proprietà dell'immobile (**Terreno**) sito in Ascoli Satriano (FG), individuato al Catasto Terreni **del comune di Ascoli Satriano (FG) al Foglio 99 P.IIa 717**, della superficie di Ha 0.48.24, reddito dominicale di € 18,67, reddito agrario € 13,08.

Particella con qualità: Seminativo ed Uliveto.

**4)** Piena proprietà dell'immobile (**Fabbricato**) sito in Ascoli Satriano (FG), individuato al Catasto Terreni **del comune di Ascoli Satriano (FG) al Foglio 99 P.IIa 775, Sub. 3**, della superficie di 106 mq., Zona censuaria 2, C/2, Classe 2, Consistenza 91 mq., Rendita € 140,99.

**5)** Piena proprietà dell'immobile (**Fabbricato**) sito in Ascoli Satriano (FG), individuato al Catasto Terreni **del comune di Ascoli Satriano (FG) al Foglio 99 P.IIa 775, Sub. 4**, della superficie di 159 mq., Zona censuaria 2, A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 453,19.

I fabbricati Sub 3. e Sub. 4 sono stati realizzati sul Foglio 99, particella 775 della superficie complessiva di 810 mq.

**Valore del lotto n. 1 composto da n. 4 particelle di terreno della superficie complessiva di Ha 5, Are 83, Ca 68, con annessi n. 2 fabbricati, nello stato di fatto attuale. Euro 210.000,00**

## **Lotto n. 2**

**6)** Piena proprietà dell'immobile (**Terreno**) sito in Ascoli Satriano (FG), individuato al Catasto Terreni **del comune di Ascoli Satriano (FG) al Foglio 68 P.IIa 169**, della superficie di Ha 0.50.00, reddito dominicale di € 33,57, reddito agrario € 25,82.

Particella con qualità: Seminativo irriguo di classe U.

**7)** Piena proprietà dell'immobile (**Terreno**) sito in Ascoli Satriano (FG), individuato al Catasto Terreni **del comune di Ascoli Satriano (FG) al Foglio 68 P.IIa 72**, della superficie di Ha 4.74.00, reddito dominicale di € 318,24, reddito agrario € 244,80.

Particella con qualità: Seminativo irriguo di classe U.

**8)** Piena proprietà dell'immobile (**Terreno**) sito in Ascoli Satriano (FG), individuato al Catasto Terreni **del comune di Ascoli Satriano (FG) al Foglio 68 P.IIa 170**, della superficie di Ha 0.52.00, reddito dominicale di € 35,25, reddito agrario € 27,11.

Particella con qualità: Seminativo irriguo di classe U.

**Valore del lotto n. 2 composto da n. 3 particelle di terreno della superficie**



**complessiva di Ha 5, Are 76, Ca 00, con annesso n.1 fabbricato nello stato di fatto attuale. Euro 180.000,00.**

### **Quesito n. 7**

*7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'instestazione 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;*

L'intero compendio immobiliare, è in possesso del debitore. Il fabbricato del Foglio 99, particella 775 sub 4 è la residenza abitativa dell'esecutato.

### **Quesito n. 8**

*8) 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 limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*

Sul bene gravano, secondo le indagini eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare, le seguenti formalità:

- 1) TRASCRIZIONE NN. 12602/17260 del 31/07/2002, registrato a Foggia il 31/07/2002 al n. 10688 nascente da atto di costituzione di vincolo di indivisibilità o atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del notaio Generoso Granese, del 25/07/2002 al n. rep. 458, racc. n. 235, a favore del Comune di Ascoli Satriano, contro

dichiarava di asservire, come

asserve, in modo permanente, a favore del Comune di Ascoli Satriano quanto segue:

- la superficie dell'estensione di Ha. 4.53.23, facente parte della maggiore consistenza di terreno di sua proprietà sito in Ascoli Satriano, di complessivi Ha. 6.53.23,

riportati nel Catasto dei Terreni del Comune di Ascoli Satriano al Foglio 99 part. 41 (attuale Foglio 99, particelle 776,719,717,775,742,728).

- L'intera superficie del terreno di sua proprietà sito in Ascoli Satriano, alla località Faugno, composto dalle particelle n. 72, 169 e 170 del Foglio 68, per una superficie complessiva di Ha. 5.76.50.
- 2) ISCRIZIONE del 05.08.2004 ai nn. 3468/20476, derivante da ipoteca legale, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 30.07.2004, nn. 595/400 del notaio Paolo Simonetti, sugli immobili di piena ed esclusiva proprietà, a favore di Banca del Monte di Foggia, con sede in Foggia, contro il sig.

Detta iscrizione ricadeva su:

- appezzamento di terreno alla contrada Faugno, della superficie di Ha. 5.76.50 riportato in Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano al Foglio 68 - particelle 72 - 169 - 170.

- appezzamento di terreno alla contrada San Carlo, della superficie di Ha. 6.53.23 riportato in Catasto Terreni del Comune di Ascoli Satriano al Foglio 99 - particella 41.

Successivamente, la particella 41 del Foglio 99 subiva, a seguito di soppressione e frazionamenti, alcune variazioni catastali, dando origine a nuove particelle, alcune delle quali venivano escluse (Foglio 99 part. 728 e 742), in data 22/05/2015 su accordi con la Banca dalla ipoteca volontaria del 05/08/2004 iscritta ai nn.20476/3468.

- 3) TRASCRIZIONE NN. 14510/11581 del 23/06/2021, nascente da pignoramento del Tribunale di Foggia rep. n. 2025 del 28/05/2021, a favore di Aqui spv srl, con sede in Conegliano (TV), CF 04954010262,
- 4) TRASCRIZIONE NN. 10666/8259 del 16/06/2015, registrato a Foggia il 16/06/2015 al n. 2662/1T nascente da di Costituzione di diritti di superficie e servitù a rogito del notaio Rocco di Taranto, del 25/05/2015 ai nn. 16714/7919, a favore della società Soul srl con sede in Bolzano CF. 02770870216, contro

Con detto atto il sig. costituiva servitù di accesso, passaggio e servitù di cavidotto ed elettrodotta interrati, a favore della società Soul,

sull'estensione in agro del Comune di Ascoli Satriano, località "San Carlo", della superficie complessiva di due ettari, diciannove are e settantasei centiare (ha 2.19.76); censita nel catasto dei terreni del Comune di Ascoli Satriano, al foglio 99, particella 719 (in precedenza 712 e prima ancora 41), seminativo, classe 3, ha 1.47.76; **(oggetto di pignoramento)**  
al foglio 99, particella 728 (in precedenza 718/a, ex 712 e prima ancora 41), seminativo, classe 3, ha 0.71.51; **(non oggetto di pignoramento)**  
al foglio 99, particella 729 (in precedenza 718/b, ex 712 e prima ancora 41), seminativo, classe 3, ha 0.00.49 (particella soppressa e sostituita con particella 742 e **non oggetto di pignoramento**).

Inoltre i diritti di superficie e di servitù hanno durata di venticinque anni, a decorrere dalla data di sottoscrizione della scrittura e al Gestore dell'impianto è attribuita gratuitamente una opzione di rinnovo di contratto per ulteriori venticinque anni. Nel caso di vendita del "terreno" o, comunque, di un mutamento di titolarità per altri motivi, il "proprietario del terreno" e, per esso, suoi eredi o aventi causa, sono obbligati nei confronti del Gestore dell'impianto a garantire che il nuovo proprietario subentri nel presente contratto e si vincoli in caso di ulteriori trasferimenti di proprietà a inserire nei relativi contratti all'uopo stipulati apposita clausola che obblighi il successivo proprietario ad assumere tutti i medesimi obblighi e impegni che derivano dal presente contratto, agli stessi corrispettivi, patti e condizioni previsti nel presente contratto (**Allegato 7**).

#### **Quesito n. 9**

- 9) *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Dalle verifiche effettuate è emerso che il Consorzio di Bonifica vanta un credito di 332,87 nei confronti dell'esecutato (**Allegato 9**).

#### **Quesito n. 10 - 11**

- 10) *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento della 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) *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 accatastrati 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 necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*

*c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, 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 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;*

Per terreni il Comune di Ascoli Satriano (FG), rilasciava il Certificato di Destinazione Urbanistica (**allegato 6**).

I terreni ubicati nel territorio di questo Comune e riportati in catasto al foglio di mappa 99 particelle nn 717-719-775-776 – 775 sub 3 e 775 sub 4 ricadono nella zona E del vigente Piano Urbanistico Generale, ossia “Zone per attività agricole “

I terreni al foglio di mappa 68 p.lle nn 72- 169-170 ricadono nella zona E del vigente Piano Urbanistico Generale, ossia “Zone agricole di interesse paesaggistico “ così come definite nella deliberazione Commissariale di Consiglio n. 1 del 24.03.2022;

CHE i predetti terreni riportati in catasto al foglio di mappa 68 p.lle nn 72-169-170 , foglio di mappa 99 particelle nn. 717-719-775-776 – 775 sub 3 e 775 sub 4 non sono sottoposti al vincolo del vigente Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.);

CHE i terreni riportati in catasto al foglio di mappa 68 p.lle nn 72-169-170 , foglio di mappa 99 particelle nn. 717-719-775-776 – 775 sub 3 e 775 sub 4 non sono gravati dal vincolo degli usi civici;

CHE i predetti terreni riportati in catasto al foglio di mappa 68 p.lle nn 72-169-170 , foglio di mappa 99 particelle nn. 717-719-775-776 – 775 sub 3 e 775 sub 4 sono soggetti alle norme rinvenienti dal P.P.T.R. Puglia, approvato con delibera di G.R. n. 176 del 16.02.2015, pubblicata sul B.U.R.P. n. 40 del 23.03.2015 e alle norme rinvenienti dall'adeguamento del PUG al PPTR giusta delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 11.12.2021;

CHE i predetti terreni riportati in catasto al foglio di mappa 68 p.lle nn 72-169-170 , foglio di mappa 99 particelle nn. 717-719-775-776 – 775 sub 3 e 775 sub 4 sono soggetti alle norme derivanti dall' approvazione della variante di classificazione delle zone agricole e delle relative NTA del PUG vigente a seguito dell'adeguamento del PUG vigente al PPTR regionale giusta Delibera Commissariale di Consiglio n. 1 del 24.03.2022.

I fabbricati realizzati sul Foglio di mappa 99 particella 775, sub. 3 e 4, sono stati costruiti in data antecedente il 01/09/1967 (come riportato nell'atto notarile di compravendita e stimata in base alla tipologia costruttiva e materiali utilizzati), inoltre la particella di terreno dove insistono i suddetti fabbricati non ricade nell'atto unilaterale di obbligo edilizio (**Allegato 5**).

Il fabbricato realizzato sul terreno al Foglio di mappa 68, particella 72 non è accatastato, tuttavia lo scrivente ritiene che sia stato realizzato in data antecedente al 1967 considerando la tipologia costruttiva e i materiali adoperati. Inoltre dalla documentazione acquisita (**Allegato 5**), si rileva che la particella di terreno dove insiste il suddetto fabbricato ricade nell'atto unilaterale di obbligo edilizio.

Per il fabbricato del Foglio 99, part. 775, sub. 4, adibito a civile abitazione, è stato redatto il certificato energetico che lo colloca in classe energetica F (**Allegato 13**).

## Quesito n. 12

*12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1/quarter 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 delle Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo prima che sia disposta la vendita;*

Per gli immobili oggetto di esecuzione non risulta la sussistenza delle condizioni di cui all'art.1 della legge 18 dicembre 2008, n, 199.

### ALLEGATI

- 1) Verbali di sopralluogo;
- 2) Rilievo fotografico fabbricati sub 3 - sub 4;
  - 2a) Rilievo fotografico terreni Foglio 99 part. 717 - part. 719 - part. 776;
  - 2b) Rilievo fotografico terreni Foglio 68 part. 72 - part. 169 - part. 170;
  - 2c) Rilievo fotografico fabbricato sul Foglio 68 part. 72;
- 3) Visure storiche, planimetria catastale;
- 4) Certificato di residenza, Certificato di stato;
- 5) Atto unilaterale di obbligo edilizio;
- 6) Certificati di destinazione urbanistica;
- 7) Atto e ispezione ipotecaria servitù di passaggio;
- 8) Atti notarili di provenienza fabbricati e terreni;
- 9) Certificato Consorzio di Bonifica;
- 10) Ispezione ipotecaria foglio 68, particella 168;
- 11) Pianta fabbricato del Foglio 99 part. 775 sub 4;
- 12) Pianta fabbricato del Foglio 68 part. 72
- 13) Certificato energetico.

### CONCLUSIONI

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 22 pagine dattiloscritte e n. 16 allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice esecutore per qualsiasi chiarimento.

Foggia, 12.02.2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Gerardo Torracco