

Nicola Pio Iavicoli

INGEGNERE

Tribunale di Foggia III Sezione - Ufficio delle esecuzioni immobiliari
n. 168/2018 r.g.es.

RELAZIONE di Consulenza TECNICA

G.E. dott. Michele PALAGANO

Vico del Gargano - Foggia, li /12/2020

Studio d'Ingegneria, Ambiente e Territorio

Via Monastero,2 - 71018 Vico del Gargano (FG)

Tel 0884 993777 cell. 339 8898365 fax 0884 993667

nicolapio.iavicoli@ingpec.eu e-mail: nicolapiojavicoli@yahoo.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
SEZIONE III**

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

G.E.: dott. Michele PALAGANO

per la procedura esecutiva immobiliare № 168/2018 r.g.es.

promossa

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

RINVIO

PREMESSO

- che nell'udienza del 17/10/2019 nominava il CTU per l'esecuzione immobiliare in epigrafe l'ing. Nicola Pio Iavicoli, con Studio Tecnico a Vico del Gargano (FG) in via Monastero civ.n.2 ;
- che il sottoscritto, comparso dinanzi all'Ill.mo G.E. in data 25.02.2020, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico conferitogli prestava giuramento di bene e fedelmente adempiere al mandato conferitogli, gli venivano posti i seguenti quesiti:

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

C.T.U.: IAVICOLI Ing. Nicola Pio (matr.n.2416 ord.Ingg. di Foggia) - Studio di Ingegneria, Ambiente e Territorio
via Monastero,2 - 71018 - Vico del Gargano (FG)
tel 0884 993777 cell: 339 8898365 fax 0884 993667
nicolapio.iavicoli@ingpec.eu

2 di 32
Elemento: Piv: IAVICOLI I NIPON A DIO, Emesso: Piv: ADIDABEC C D A. NIP. CA 2. Scad: 14/07/2020. 705E7086-06B-04-74F71-4EE41A-0409,0814

- [REDACTED]
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 almeno di venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;
 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 contenuto¹) 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 nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando — per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali — se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile²;
 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. -*quinqües* 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 dal web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;
 3. alla sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;
 4. alla stima dei beni³, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del

¹ In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.

² In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.

³ L'esperto, dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico - comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio) ed anche fornendo - al

Esiste corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo [redacted], è inoltre completa la documentazione prodotta agli atti dal creditore procedente (di cui all'art.567 c.2 c.p.c.) relativa alle 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.

RISPOSTA AL QUESITO n.1-bis

Le vicende traslative dell'immobile oggetto di esecuzione sono ricostruibili dalle iscrizioni e trascrizioni che di seguito si esplicano nel ventennio anteriore alla data di pignoramento, come richiesto.

1. Notifica Pignoramento immobiliare [redacted] per la esecuzione forzata dei seguenti beni:

- I. Proprietà piena ed esclusiva 1/1 di Appartamento in Monteleone di Puglia alla via Piano del Titolo, civ.n.1 e riportato in NCEU al Foglio 28 p.424 sub. 2, piano terra, categoria A/3, vani 5;
- II. Proprietà piena ed esclusiva 1/1 di Laboratorio per arti e mestieri in Monteleone di Puglia alla via Pian del Titolo, riportata in NCEU al foglio 28 p.424 sub. 3, piano terra, superficie di 43 m²;
- III. Proprietà piena ed esclusiva di Seminativo, della superficie di 64 a 10 ca meglio censito in Catasto Terreni del Comune di Monteleone di Puglia al foglio 28 p.la 282;
- IV. Proprietà piena ed esclusiva 1/1 di Seminativo, della superficie di 33 a 80 ca, meglio censito in Catasto Terreni del Comune di Monteleone di Puglia al foglio 28, p.la 285;
- V. Proprietà piena ed esclusiva 1/1 di Seminativo, della superficie di 33 a 40 ca, meglio censito in Catasto Terreni del Comune di Monteleone di Puglia al foglio 28, p.la 286;

8 di 32
 Elemento: P... IAVICOLI I NIPICI A DIC... ADIDABEF... Q... A... NIC... CA... Q... CA... 76857906... 76857906... 76857906... 76857906...

VI. Proprietà piena ed esclusiva 1/1 di Seminativo, della superficie di are 29 censito in Catasto Terreni del Comune di Monteleone di Puglia al Foglio 28, p. 289;

VII. Proprietà piena ed esclusiva 1/1 di Seminativo, della superficie di are 16 centiare 28, censito in Catasto Terreni del Comune di Monteleone di Puglia al Foglio 28, p. 423.

2. Atto di precetto notificato il [redacted]

a favore

[redacted]

contro

[redacted]

3. Trascrizione del [redacted] sul registro generale [redacted] e sul registro particolare [redacted]

Nota di deposito del [redacted]

a favore

[redacted]

contro

[redacted]

gravante sui beni immobili in Monteleone di Puglia alla via Pian del Titolo, 1 e meglio censiti al NCEU al foglio Foglio 28 p.lle 424/2 e 3_282_285_286_289_423.

4. Iscrizione del [redacted] sul registro generale al [redacted] e sul registro particolare al [redacted] presso [redacted]

Atto di Ipoteca volontaria per notar [redacted] del [redacted] munito della forma esecutiva in data [redacted]

a favore

[redacted]

contro

[redacted]

gravante sui seguenti beni immobili in Monteleone di Puglia:

- i. Fabbricato con annessa corte esclusiva in Monteleone di Puglia alla via Pian del Titolo, riportata in NCEU al foglio 28 p.424, piano terra, categoria A/7, classe 1, vani 5,5;
- ii. Terreno della superficie complessiva di m² 14.758 c.a, meglio censito in Catasto Terreni del Comune di Monteleone di Puglia al foglio 28, p.lle 423_282_285_286;
- iii. Terreno della superficie complessiva di m² 2.900 c.a, meglio censito in Catasto Terreni del Comune di Monteleone di Puglia al foglio 28, p.lla 289;

A seguito di variazioni catastali i beni staggiti ad oggi risultano così meglio individuati:

- I. Appartamento in Monteleone di Puglia alla via Pian del Titolo, riportata in NCEU al foglio 28 p.424 sub. 2, piano terra, categoria A/3, classe , vani 5;
- II. Laboratorio per arti e mestieri in Monteleone di Puglia alla via Pian del Titolo, riportata in NCEU al foglio 28 p.424 sub. 3, piano terra, m² 43;
- III. Seminativo, della superficie di are 64 centiare 10, meglio censito in Catasto Terreni del Comune di Monteleone di Puglia al foglio 28, p.lla 282;
- IV. Seminativo, della superficie di are 33 centiare 80, meglio censito in Catasto Terreni del Comune di Monteleone di Puglia al foglio 28, p.lla 285;
- V. Seminativo, della superficie di are 33 centiare 40, meglio censito in Catasto Terreni del Comune di Monteleone di Puglia al foglio 28, p.lla 286;
- VI. Seminativo, della superficie di are 16 centiare 28, meglio censito in Catasto Terreni del Comune di Monteleone di Puglia al foglio 28, p.lla 423;
- VII. Seminativo, della superficie di are 29, meglio censito in Catasto Terreni del Comune di Monteleone di Puglia al foglio 28, p.lla 289;

RISPOSTA AL QUESITO n.1-ter

Esaminata con esito positivo, la corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto diignoramento e nella nota di trascrizione.

RISPOSTA AL QUESITO n.1-quater

Sulla base della documentazione presente in atti del fascicolo, non sussistono altre procedure esecutive gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, salvo altre e migliori indagini.

RISPOSTA AL QUESITO n.1-quinquies

Dalle informazioni assunte si è appreso che lo stato civile [redacted]

RISPOSTA AL QUESITO n.2

Esaminati e studiati attentamente gli atti del procedimento esecutivo, esperite le operazioni ritenute necessarie, si procede all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento.

Il compendio immobiliare sito nel comune di Monteleone di Puglia (FG) ed oggetto del pignoramento è costituito da:

➤ Appartamento in Monteleone di Puglia alla via Pian del Titolo, riportata in NCEU al foglio 28 p.424 sub. 2, piano terra, categoria A/3, classe 1, vani 5; Superficie catastale tot..... m² Rendita € 242,73;

C.T.U.: IAVICOLI ing. Nicola Pio (matr.n.2416 ord.Ingg. di Foggia) - Studio di Ingegneria, Ambiente e Territorio
via Monastero,2 - 71018 - Vico del Gargano (FG)
tel 0884 993777 cell: 339 8898365 fax 0884 993667
nicolapio.iavicoli@ingpec.eu

tipologia edilizia economica e popolare; accesso a raso dall'area di pertinenza con accesso carrabile al civ. n.1 della via Piano del Titolo in Monteleone di Puglia;

confini: N_ tratturo Pescasseroli – Candela, E e SE strada Piano del Titolo, p.lle 405 e 406 del F. 28 o aventi causa, salvo altri e migliori confini.

Proprietà per 1000/1000 in capo [REDACTED]

➤ Laboratorio per arti e mestieri in Monteleone di Puglia alla via Pian del Titolo, meglio censita al NCEU al mappale 424 subalterno 3 del Foglio 28 , piano terra, categoria C/3 classe 3, superficie 43 m², rendita catastale € 126,58

tipologia edilizia economica e popolare; accesso a raso dall'area di pertinenza con accesso carrabile al civ. n.1 della via Piano del Titolo in Monteleone di Puglia;

confini: a N tratturo Pescasseroli – Candela, E e SE strada Piano del Titolo, p.lle 405 e 406 del F. 28 o aventi causa, salvo altri e migliori confini.

Proprietà per 1000/1000 in capo [REDACTED]

- Terreni seminativi meglio censiti al Catasto Terreni al F. 28 particelle 282, 285, 286, 423 e 289.

tipologia terreni seminativi

al civ. n.1 della via Piano del Titolo in Monteleone di Puglia;

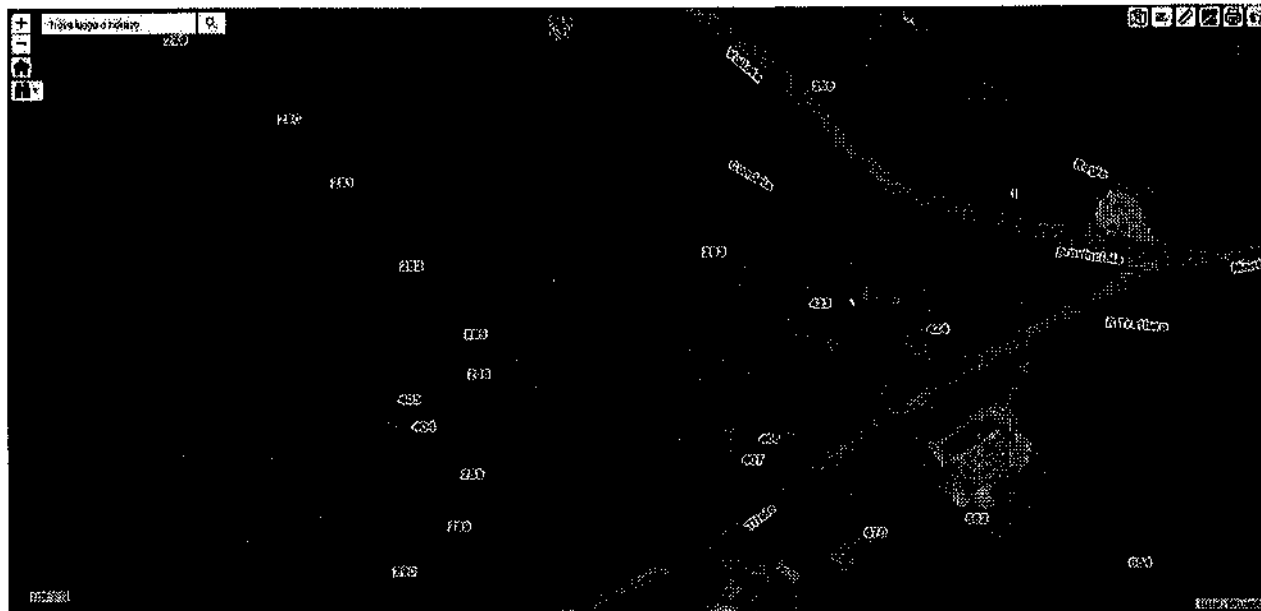
confini: a N tratturo Pescasseroli – Candela, E e SE strada Piano del Titolo, p.lle 405 e 406 del F. 28 o aventi causa, salvo altri e migliori confini.

Proprietà per 1000/1000 in capo [REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO n.2 bis

12 di
Eliminazione: IAVICOLI NICOLA PIO A.D. 18/04/2018 - 7622706002431-74714455/1-1010/2018

L'individuazione dei beni staggiti è rilevata nella foto dal segno di tratto arancione rappresentata nella pagina seguente



13 di 14
Elemento: P... IAN/COI I ANCOI A BIC Elemento: P... ADI IBADEC S D A NCF PA S C...id#: 76627066-06c3-31-7474-46E44-0174400c

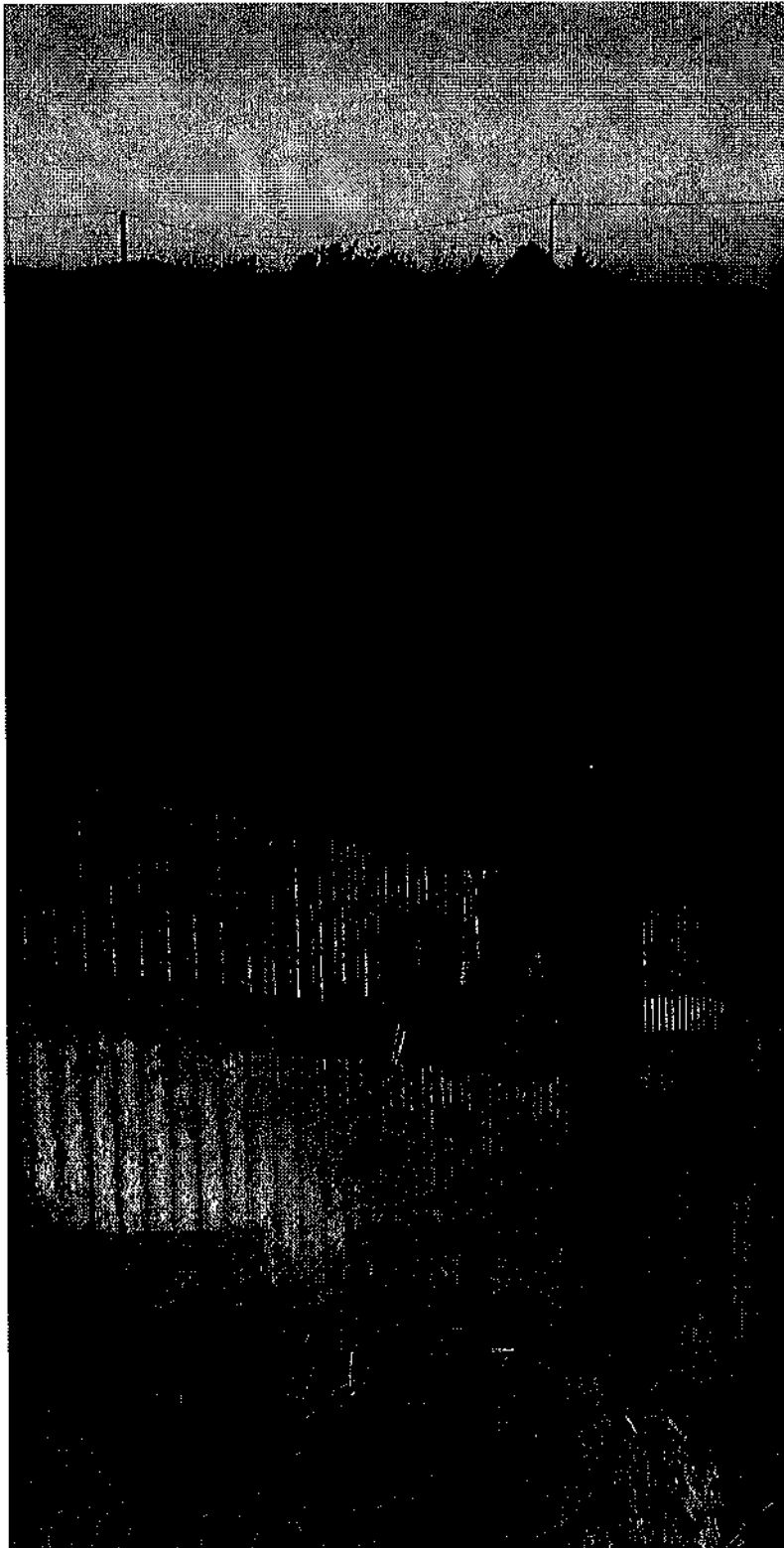


Dall'ispezione dei luoghi e con il raffronto del particellare con le ortofoto, si è riscontrata l'occupazione dell'area tratteggiata in azzurro, che fa parte del tratturo Pescasseroli - Candela, recintata dal [redacted] esecutato a N - NE, ed a SE a confine con la strada Pian del Titolo;

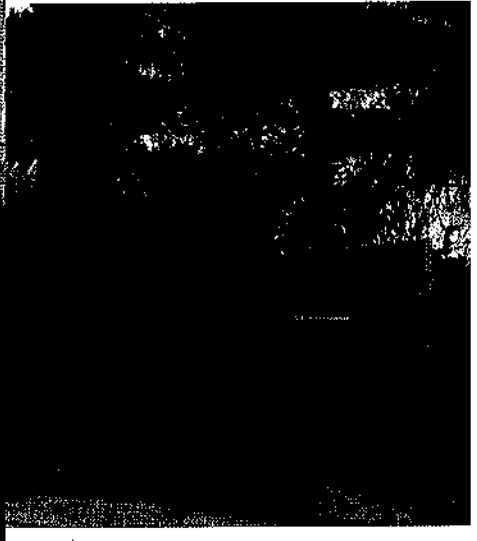
non si è proceduto alla rettifica dei confini perché esula dai quesiti posti dal G.E., pertanto si fa presente solamente lo stato dei luoghi così come trovati in seno alle operazioni. L'area cerchiata in giallo invece rappresenta la posizione occupata dai manufatti abusivi (stalla in lamiera e montanti in legno, aderente a piccolo deposito – pollaio in tufo e lamiera di copertura.



14 di
Emanuela De Iavicoli Nicola Pio
C.A. 2 2018/2018 r.g.es. - Tribunale di FOGGIA



via Pian del Titolo, civ.n.1



15

15 di
Elaborato da: IAVICOLI I MIRONI & BICO Emmanuele P. n. ADI/IB/ABEF/SDA/MS/CA/3/CA/14/4/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000



Per quanto attiene alle planimetrie depositate in Catasto, esse sono prodotte in allegati alla relazione di consulenza tecnica

1.a PNL_146890667_1.pdf (planimetria pianta abitazione)

2.a PNL_146890667_2.pdf (planimetria pianta laboratorio trasformazione lattiero-caseriaria).

RISPOSTA AL QUESITO n.3

Il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva, è situato al crocevia tra i territori geografici dei comuni di Monteleone di Puglia, Anzano di Puglia e Sant'Agata di Puglia ed al confine con il territorio della regione Campania e precisamente, a Sud dell'agro del Comune di Monteleone di Puglia, a poca distanza dalla periferia del Comune di Anzano di Puglia e sulla Strada Vicinale Pian del Titolo che s'innesta nella Strada Statale che collega Monteleone di Puglia al centro abitato del Comune di Anzano.

Dei beni staggiti fanno parte: un'abitazione con annesso laboratorio per la trasformazione lattiero-casearia circondato da un'area di pertinenza antistante l'abitazione; su lato NE è inclusa nell'area suddetta, anche porzione del tratturo Pescasseroli – Candela (però questo dato è stato rilevato graficamente dalla sovrapposizione delle ortofoto con il particellare del foglio catastale, senza verifica alcuna dei confini mediante rilevamento topografico) e sul retro terreni seminativi allo stato attuale, incolti. Nelle immediate vicinanze dell'abitazione, sono presenti distanziati di una decina di metri dalla facciata retrostante, un manufatto in tufo (adibito a deposito/conigliera) ed una piccola stalla da vacche, realizzata con montanti lignei (delle vecchie traverse ferroviarie) e con copertura e tompagnatura in lastre di lamiera zincata giustapposte.

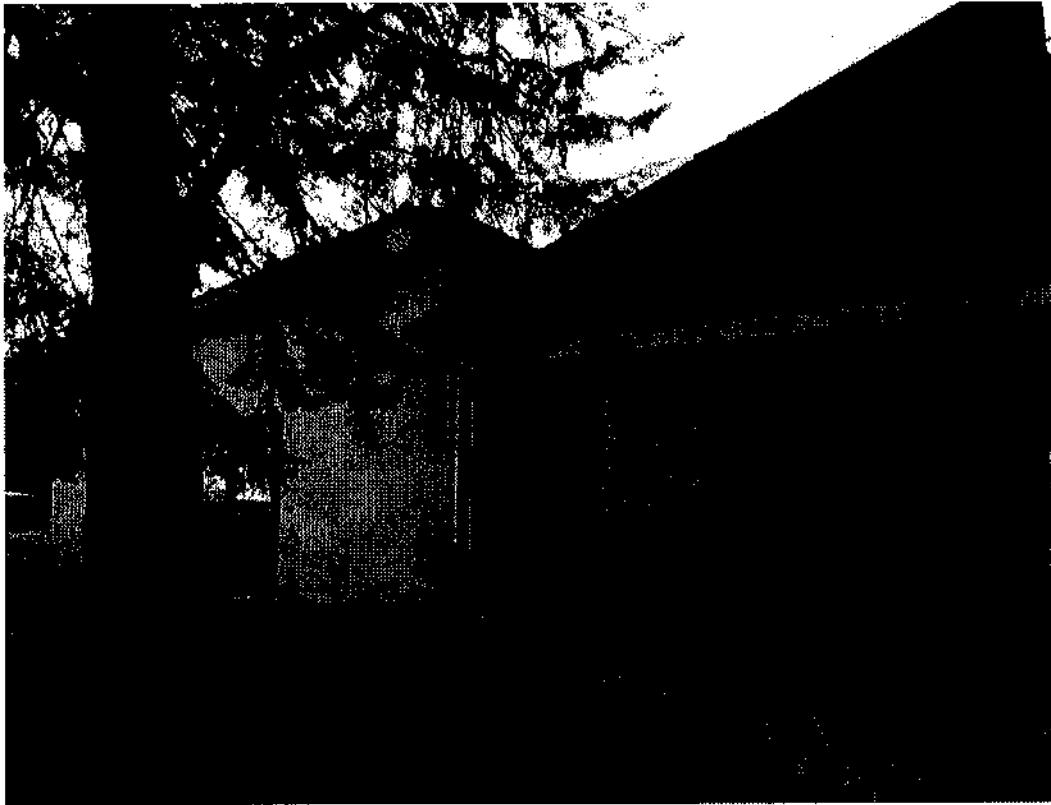
A breve distanza dalla S.P.136 bis si innesta la strada interpodereale denominata Via Pian del Titolo, al cui civ.n.1 si accede attraverso un cancello in ferro per la chiusura di un passo carraio, che delimita l'area recintata con rete romboidale in ferro zincato e contraddistinta al mappale 424 del Foglio 28.

Su questo terreno sono messe a dimora alcune piante da frutto ed altre ornamentali appartenenti alla famiglia delle aghiformi. L'area retrostante è acclive con pendenza medio-alta

non recintata da alcun tipo di manufatto e quasi priva di arbusti spontanei, si presenta incolta ed a libero accesso per l'eventuale passante.

L'abitazione edificata con una struttura intelaiata in conglomerato cementizio armato costituita di un piano terra ed un sottotetto praticabile per le due falde inclinate a capanna, con le porte di servizio dal terrazzo retrostante praticabile tramite una scaletta esterna in ferro. I solai sono in latero-cemento e le tompagnature perimetrali sono in mattoni intonacati al civile internamente ed esternamente, dello spessore totale di 30 cm, mentre le tramezzature interne sono realizzate in forati da 8cm intonacati anch'essi al civile. Il lastrico solare è piastrellato con mattoni di graniglia e in danno alla sicurezza, non è munito di parapetto. Il manto di copertura delle falde inclinate invece è realizzato con tegole in terracotta. Di seguito per una migliore descrizione si allegano altre foto dell'esterno ai manufatti edilizi.



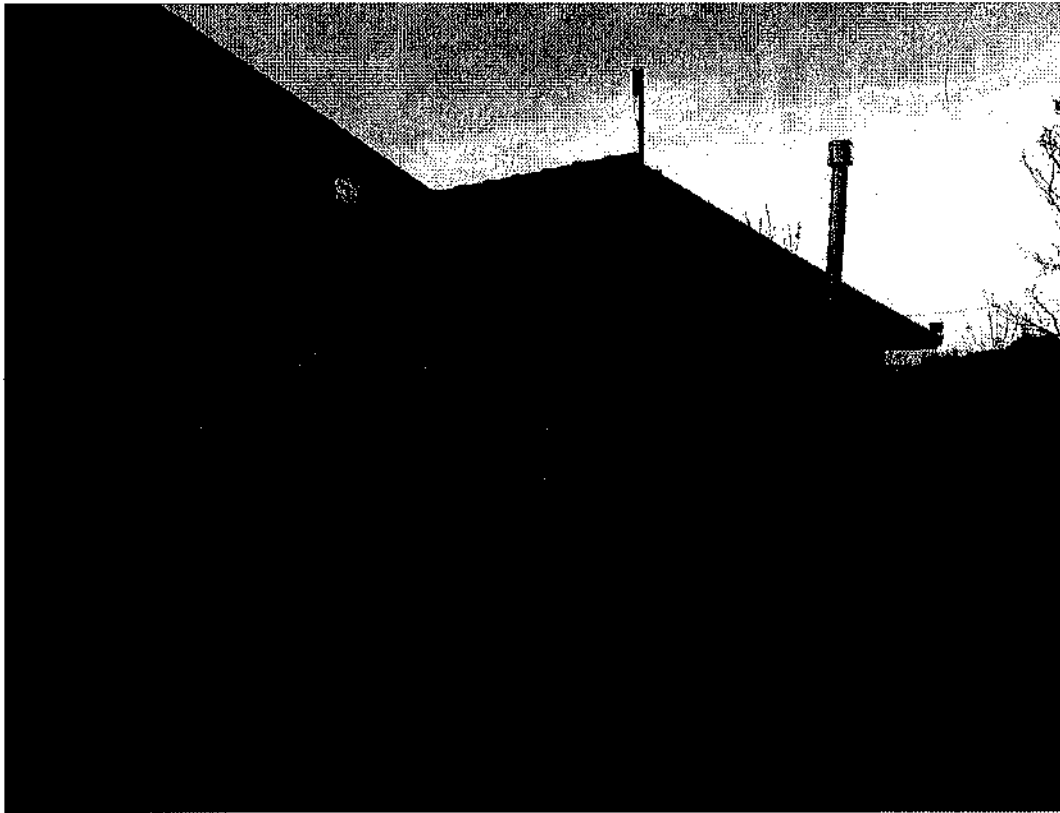


21



18 di

Elaborata Da: IAVICOLI I NIPOLI A DIC Emessa Da: ADIDABECO S R L NIPOLI - Via S. Spirito, 76857006, 0884-71018-71018-71018-71018-71018



L'abitazione la cui porta d'ingresso è posizionata a sinistra della facciata, a destra della finestra della cucina che si apre all'ingresso. Sulla parete opposta è situato un disimpegno dal quale si accede ad una stanza da letto ed un bagno; mentre sulla parete ortogonale di sinistra, sono presenti altre stanze ed un corridoio che porta al laboratorio caseario. L'altezza utile interna è di 2,70 m e le finiture sono di ordinaria fattura.

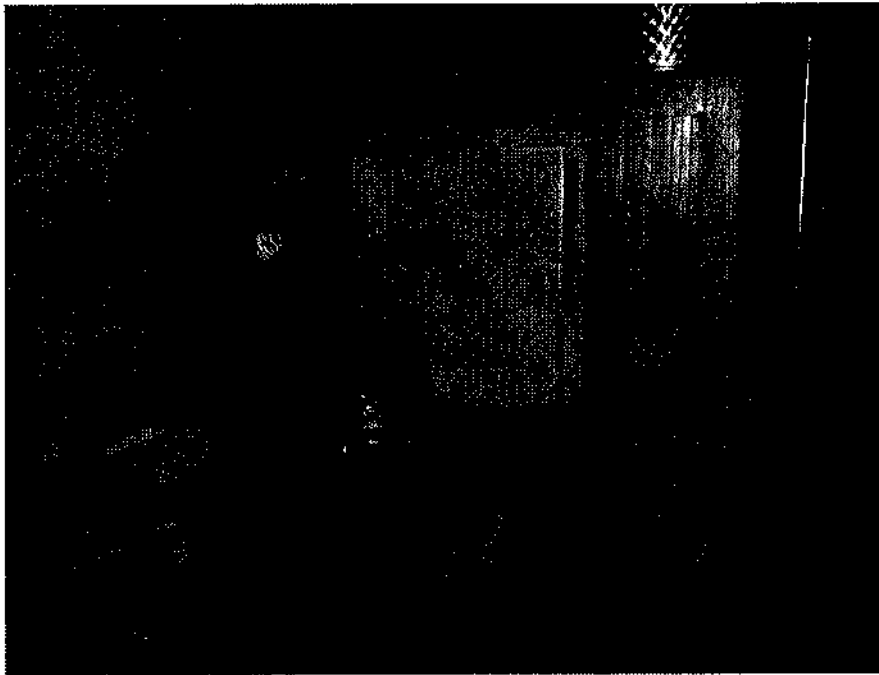
Le finiture interne sono rappresentate da porte interne ed infissi esterni in legno senza doppi vetri a taglio termico oscurate da persiane in pvc ed infissi vetrati esterni in anticorodal.

Gli impianti sono sottotraccia e dalla sola ispezione visiva possibile, non è stato possibile verificarne la rispondenza al D.M. 37/08 (succ.modd.int.). Non esiste allacciamento alla rete idrica e fognante; invero sulla fornitura alla rete nazionale dell'energia elettrica, non si è potuto verificare perché le operazioni peritali sono state svolte alla sola luce naturale, perché da quanto riferito dal proprietario, per cause non note, l'impianto elettrico, non era attivo e funzionante.

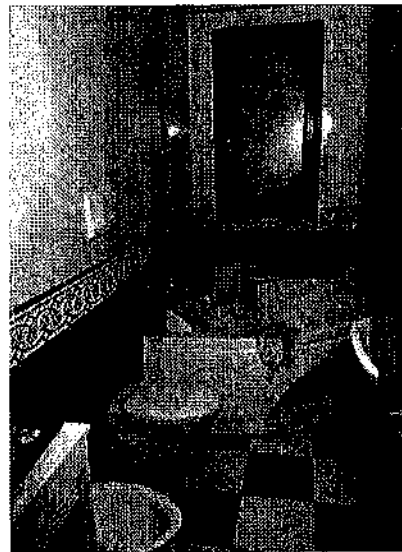
L'impianto di riscaldamento è composto da caldaia a pellet posizionata nella cucina, ed elementi radianti in metallo. Nulla è stato possibile attingere alle informazioni sulla caldaia per la produzione di energia termica e per la produzione di acqua calda sanitaria. Lo stato manutentivo e conservativo è ordinario per l'età di costruzione del fabbricato. Di seguito sono riportate alcune foto degli interni dell'abitazione (Cucina e WC).



Il laboratorio è stato edificato successivamente all'abitazione al piano terra, con due ingressi: uno dall'esterno con porta carraia ed un'altra dall'abitazione sulla parete destra. L'illuminazione naturale è garantita da finestra di dimensioni opportune e quella artificiale da impianto con scossaline portacavi. Sul fondo della stanza, a sinistra, è presente la cella frigorifera (utilizzata per la trasformazione e conservazione dei prodotti lattiero-caseari). I rivestimenti delle piastrelle al pavimento, sono in gres porcellanato di ordinaria fattura. All'interno del manufatto edilizio del laboratorio è presente anche una stanza da bagno con vasca idromassaggio.



(in alto, foto della cella frigorifera per la conservazione e la trasformazione di prodotti lattiero-caseari)



(Stanza da bagno con vasca idromassaggio)

I **terreni** disposti in declivio, sono seminativi incolti alla data del sopralluogo ed estesi per una superficie catastale totale pari a Ha 1.7658

RISPOSTA AL QUESITO n.4

La metodologia estimativa spiegando il ragionamento seguito, elabora dati e formula un giudizio dimostrabile; ma non esistendo nel nostro Paese una norma univoca che regoli l'attività estimativa ai fini del calcolo della stima immobiliare, tutto può essere affidato all'expertise del valutatore, nella quale non si elaborano formule né si svolgono dimostrazioni, così il giudizio sintetico risolve in un tutt'uno il problema di stima.

Nella stima la scelta del procedimento di valutazione è — tra l'altro — funzione dei dati e delle informazioni disponibili nel mercato ed assunte dal valutatore.

Per un immobile a destinazione abitativa, che rappresenta una tipologia ricorrente nel quale l'attività di gestione è ordinaria, ma con un mercato quiescente per la congiuntura economica che sta attraversando il mercato immobiliare, e viste l'anno di costruzione, lo stato manutentivo, l'ubicazione, ed altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene immobile da stimare, così si può esplicitare il giudizio di stima elaborando il valore complessivo, con gli adeguamenti e le correzioni di stima a monte, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ovvero considerando gli adeguamenti in 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, lo scrivente non è a conoscenza di eventuali spese insolute od altre occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica per l'assenza, valutata solo visivamente e senza l'ausilio di strumentazione laboratoriale, di rifiuti tossici o nocivi sversati o tombati nel sottosuolo.

Abitazione e laboratorio

Nel caso dell'immobile oggetto di stima in via Pian del Titolo, civ.n.1 costituito dall'abitazione ed annesso laboratorio di trasformazione (o cantina come indicato nelle tav. di progetto allegate alla presente) ed ubicata quasi nelle vicinanze della periferia del centro abitato del Comune di Anzano di Puglia, seppur nel territorio agricolo del Comune di Monteleone di Puglia, ai fini della stima si considerano gli stessi valori, perché costruiti con le medesime caratteristiche e tipologie edilizie, con superficie complessiva pari a 128 m² c.a ed il valore di mercato attribuibile

22 di
 Elemento: P... IAVICOLI I MIPOLI A DIO Em... P... ADI BADEC S D A MIP CA 9 C...# 7652706-20424-7474-AGE-44-047480-

stimabile è pari a 850 €/m²; moltiplicando questo valore per la superficie omogeneizzata (determinata nel paragrafo a seguire) si ottiene il valore pari a

$$148 \text{ m}^2 \times 850 \text{ €/m}^2 = 125.800,00 \approx \text{€ } 126.000,00 \text{ (eurocentoventiseimila,00cent)}$$

terreni

Per la stima dei terreni, si fa ricorso all'interpolazione dei V.A.M. pubblicati in B.U.R. al n.33 del 28/02/2013 dalla Commissione Provinciale che ha redatto i dati del suo pronunciamento in data 29/01/2013 che fissa i valori agricoli medi dei terreni, per la regione agraria № 1 nei diversi comuni della provincia, per tipo di coltura e nel caso specifico del Comune di Monteleone di Puglia - Anzano di Puglia, dalla valutazione delle caratteristiche pedologiche, nonché dei mercati agrario-immobiliari, in riferimento all'estensione totale degli appezzamenti pignorati, pari ad 1.76.58 [Ha.a.ca]

incolto produttivo	574,08 €/Ha
pascolo cespugliato	1141,40 €/Ha
Seminativo	6364,80 €/Ha

stimando un valore di mercato stimabile pari a 5.000 €/m² e moltiplicando questo valore per la superficie totale si ottiene un valore pari a

$$1,7658 \text{ m}^2 * 5.000 \text{ €/Ha} = 8.829,00 \text{ €} \text{ approssimabile ad € } 9.000,00 \text{ (euronovemila,00cent)}$$

RISPOSTA AL QUESITO n.4-bis

In forma tabellare sono espresse le superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, con l'esplicitazione dei coefficienti di

omogeneizzazione impiegati per le pertinenze (terrazzi) per il calcolo della complessiva superficie omogeneizzata ricavata da quella utile dei vari ambienti che compongono l'abitazione,

ambiente	Sup. utile lorda [m ²]	Coeff. OMI	Sup. omogeneizzata [m ²]
Abitazione	127,38	1	127,38
- Stanza da letto	21,34		
- Stanza da letto	15,00		
- W.c.	3,46		
- Disimpegno	1,47		
- Cucina	18,86		
- Soggiorno	17,50		
- W.c	5,60		
- Corridoio	4,96		
- Cantina/labo.latt-cas.rio	39,19		
Terrazzo	27,00	30%	8,10
Sottotetto	51,00	25%	12,75
	Sup. tot omogeneizzata		148,23

In maniera arrotondata a 148 m² di superficie omogenea

RISPOSTA AL QUESITO n.5

L'unico lotto di vendita essendo costituito da beni la cui proprietà appartiene ad una singola ditta, seppur non costituiti da un corpo unico, sono da ritenersi non divisibili in più lotti.

RISPOSTA AL QUESITO n.6

Il lotto di vendita è meglio descritto con le seguenti indicazioni:

ubicazione: zona agricola E del Comune di Monteleone di Puglia in via Pian del Titolo, 1;

consistenza catastale:

1. abitazione di tipo economico e popolare al piano terra del civ. n. 1 di via Pian del Titolo, 1;
2. laboratorio per la trasformazione artigianale di prodotti lattiero-caseari;
3. terreni seminativi

confini:

Tratturo Pescasseroli_Candela a N_NE, strada vicinale Pian del Titolo a S_SE ed altri aventi causa, salvo altri e migliori confini.

dati catastali:

1. Monteleone di Puglia (FG), via Pian del Titolo, civ.n.1, Foglio 28 particella 424 sub. 2 , piano terra, categoria A/3, vani 5 cat. A/3 classe 6; consistenza: 6 vani; Superficie catastale tot 89,36 m² (escluse aree scoperte, balconi e terrazzi nonché sottotetti); proprietà 1000/1000 Stefanini Stefano;
2. Monteleone di Puglia (FG), via Pian del Titolo, civ.n.1, Foglio 28 particella 424 sub. 3 piano terra, categoria C/3, superficie m² 43;
3. Monteleone di Puglia (FG) via Pian del Titolo, foglio 28 particella 282 _ Seminativo, superficie di are 64 centiare 10 ;
4. Monteleone di Puglia (FG) via Pian del Titolo, foglio 28 particella 282 _ Seminativo, superficie di are 64 centiare 10;
5. Monteleone di Puglia (FG) via Pian del Titolo, foglio 28 particella 285 _ Seminativo, superficie di are 33 centiare 80 ;
6. Monteleone di Puglia (FG) via Pian del Titolo, foglio 28 particella 286 _ Seminativo, superficie di are 33 centiare 40 ;

7. Monteleone di Puglia (FG) via Pian del Titolo, foglio 28 particella 289 _ Seminativo,
superficie di are 29
proprietà dei terreni 100/100

Prezzo base [unità immobiliare] = € 126.000,00 (eurocentoventiseimila,00cent)

Prezzo base [terreni] = € 9.000,00 (euroventottomilaottocento,00cent)

Il valore più probabile di mercato che spunterebbero gli immobili venduti a corpo è pari alla somma dei due valori calcolati, in formule:

Valore compendio immobiliare beni staggiti = valore u.i. + valore terreni

$126.000,00 + 9.000,00 \text{ €} = \text{€ } 135.000,00$ (eurocentotrentacinquemila,00cent)

RISPOSTA AL QUESITO n.7

Lo stato di possesso dei beni è in capo al debitore esecutato.

RISPOSTA AL QUESITO n.8

Esistono formalità, vincoli od oneri anche di natura urbanistica gravanti sui beni staggiti e precisamente sulle particelle di terreno, utilizzate per l'indice di fabbricabilità fondiaria di quanto edificato, come evinto dal certificato di destinazione urbanistica prodotto in allegati.

RISPOSTA AL QUESITO n.9

Allo scrivente non sono note eventuali formalità, vincoli od oneri, cancellati o non opponibili al futuro acquirente.

RISPOSTA AL QUESITO n.10

I beni staggiti formanti l'unico lotto di vendita, è stato edificato secondo le seguenti concessioni edilizie:

- Nulla osta dell'Ufficio Genio Civile di Foggia del 24/01/1979 (prot.n. 16476/Terr.) [REDACTED]
- concessione edilizia n. 1 del 24/01/2001 per lavori di ampliamento del fabbricato rurale [REDACTED];
- S.C.I.A. del 05/03/2014 (n. prot. 740) per lavori di manutenzione straordinaria in [REDACTED]

In occasione della richiesta di accesso agli atti, si è appreso [REDACTED] che non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità da parte dell'U.T.C. del Comune di Monteleone di Puglia per gli immobili formanti i beni staggiti.

RISPOSTA AL QUESITO n.11

L'abitazione oggetto della presente esecuzione immobiliare non è fornita di APE (attestazione di prestazione energetica) e non è stato possibile al redattore della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, poiché non in possesso dei dati tecnici relativi all'impianto ed alla caldaia di riscaldamento, pur potendo asserire senza tema di smentita, vista l'esperienza

O

M

S

S

-

S

