

ONOREVOLE TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.MO SIG. GIUDICE:

DOTT. MICHELE PALAGANO

OGGETTO:

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°102/22 R.G. Es. PROMOSSA [REDACTED]
CONTRO XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ELABORATO:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOCALITA':

FOGLIO 35 P.LLA 553 - 554 - 557
FOGLIO 12 P.LLA 355

IL TECNICO:



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

VIA VITTORIO VENETO N°103 LUCERA - FG -

TEL./FAX 08811781446



e-mail: a.ventarola@ingegneriaventarola.it - www.ingegneriaventarola.it



ISO 9001

LL-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

TRIBUNALE DI FOGGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE NR. 102/2022 R.G.E.

promessa da



contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

G.E. dott. M. Palagano

C.T.U. ing. Antonio VENTAROLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA

In data **07.09.23** lo scrivente, ing. Antonio Ventarola, con studio tecnico in Lucera alla via Vittorio Veneto n. 103, veniva nominato Esperto per la Stima nell'Esecuzione Immobiliare promossa, presso codesto On.le Tribunale, dalla sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro i sig.ri XXXXXXXX XXXXXX XXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

In data **19.10.23**, dopo aver prestato il giuramento di rito, venivano posti





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

allo scrivente i seguenti quesiti:

1. *controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), 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 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 nell'atto 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'immobili;*
1. - *quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive*





ISO 9001

LL-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

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 sovrapposizioni delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*
3. *alla analitica descrizione dei beni, anche 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,*





ISO 9001

LL-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

l'altezza interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di 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 loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo delle superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 Banza 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*





ISO 9001

LL-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

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. all'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascun di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 7. all'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*





ISO 9001

LL-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

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 dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;*
11. *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 staggitto, 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*





ISO 9001

LL-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

- il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) verificare se siano 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*





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

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 essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12. alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi





ISO 9001

LL-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

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.

TUTTO CIO' PREMESSO

Esaminata la documentazione agli atti, preso visione dei luoghi ed effettuati tutti i rilievi del caso, lo scrivente ing. Antonio VENTAROLA, nella sua qualità di C.T.U., redige la seguente:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dopo aver esaminato la documentazione agli atti, lo scrivente, previo avviso a mezzo raccomandata a/r del **28.11.2023** (allegato 1), fissava la data del sopralluogo per il giorno **16.12.2023**. In tale occasione lo scrivente, alla presenza del signor **Xxxxxxxx Xxxxxxxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (debitore), visitava il bene oggetto della presente procedura (vedi verbale di sopralluogo di cui all'allegato n. 2).

RISPOSTE AI QUESITI





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Quesito n° 1

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;

La documentazione fornita dal creditore precedente soddisfa i dettati dell'art. 567, comma 2, c.p.c.

Quesito n° 1 bis

alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti;

Dopo aver analizzato la documentazione ipo-catastale prodotta dal creditore precedente e la documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Foggia, lo scrivente, per meglio visualizzare quanto richiesto dal quesito, ha ritenuto opportuno elaborare le seguenti tabelle:

FOGLIO 35 P.LLA 553 - CATASTO TERRENI –

xxxxxxx

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
Dal 12.10.1984	TRASCRIZIONE Atto tra vivi - compravendita	Nota del 05-11- 1984 RG n. 8284 R.P.405118 Cons. RR.II. Lucera	Xxxxxxxx Xxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxx	xxxxxxxxxxx





ISO 9001

LLC (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

XXXXXXXX XXXXXXXX (

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
Dal 12.10.1984 al 13.09.1995	TRASCRIZIONE Atto tra vivi – Donazione accettata	Nota del 22-09- 1995 RG n. 6437 R.P.5290 Cons. RR.II. Lucera	XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX	XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXX

XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXX XXXXXXXX
(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX)

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
Dal 13.09.1995 a oggi	ISCRIZIONE Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di cambiali	Nota del 03- 08-2012 R.G. n. 5932 R.P.399 Cons. RR.II. Lucera	XXXXXXXXXX	XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXX
	ISCRIZIONE Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione	Nota del 26- 06-2019 R.G. n. 5473 R.P.559 Cons. RR.II. Lucera		XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX per la quota di 1/2
	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Verbale di Pignoramento immobili	Nota del 04- 04-2022 R.G. n. 3086 R.P.2574 Cons. RR.II. Lucera	XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXX





ISO 9001

LL-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

FOGLIO 35 P.LLA 554 - CATASTO TERRENI -**XXXXXXX**

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
Dal 12.10.1984	TRASCRIZIONE Atto tra vivi - compravendita	Nota del 05-11- 1984 RG n. 8284 R.P.405118 Cons. RR.II. Lucera		XXXXXXXXXX

XXXXXXXX XXXXXXXX

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
Dal 12.10.1984 al 13.09.1995	TRASCRIZIONE Atto amministrativo - servitù	Nota del 16-12- 1992 R.G. n. 10093 R.P.8548 Cons. RR.II. Lucera	Demanio dello stato	XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXX il XXXXXX
	TRASCRIZIONE Atto tra vivi - Donazione accettata	Nota del 22-09- 1995 RG n. 6437 R.P.5290 Cons. RR.II. Lucera	XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXX il XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXX il XXXXXX	XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXX il XXXXXX

XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX)

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
Dal 13.09.1995 a oggi	ISCRIZIONE Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di cambiali	Nota del 03- 08-2012 R.G. n. 5932 R.P.399 Cons. RR.II. Lucera	XXXXXXXXXX	XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXX il XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXX il XXXXX
	ISCRIZIONE Ipoteca legale	Nota del 03- 07-2015 R.G. n. 4869 R.P.408 Cons. RR.II. Lucera		XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXX il XXXXXX per la quota di 1/2
	ISCRIZIONE Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione	Nota del 26- 06-2019 R.G. n. 5473 R.P.559 Cons. RR.II. Lucera		XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXX il XXXXXX per la quota di 1/2

P.E. n. 102/2022 XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX, XXXXXXXX
XXXXXXXX E XXXXXXXX XXXXXXXX

Pagina 12 di 41





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Verbale di Pignoramento immobili	Nota del 04- 04-2022 R.G. n. 3086 R.P.2574 Cons. RR.II. Lucera	xxxxxxx	Xxxxxxx Xxxxxxx nato a xxxxxx il xxxx e Xxxxxxx Xxxxxxx [REDACTED]
--	--	---	---------	---

FOGLIO 35 P.LLA 557 - CATASTO TERRENI -

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
Dal 12.10.1984	TRASCRIZIONE Atto tra vivi - compravendita	Nota del 05-11- 1984 RG n. 8284 R.P.405118 Cons. RR.II. Lucera	Xxxxxxx Xxxxxxx nato a XXXXXXX il XXXX	XXXXXX

Xxxxxxx Xxxxxxx [REDACTED]

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
Dal 12.10.1984 al 13.09.1995	TRASCRIZIONE Atto tra vivi - Donazione accettata	Nota del 22-09- 1995 RG n. 6437 R.P.5290 Cons. RR.II. Lucera	Xxxxxxx Xxxxxxx nato a XXXXX il XXXXX e Xxxxxxx Xxxxxxx nato a XXXXXX il XXXXXX	Xxxxxxx Xxxxxxx nato a XXXXXX il XXXX

Xxxxxxx Xxxxxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX) e Xxxxxxx Xxxxxxx
(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX)

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
Dal 13.09.1995 a oggi	ISCRIZIONE Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di cambiali	Nota del 03- 08-2012 R.G. n. 5932 R.P.399 Cons. RR.II. Lucera	Xxxxxxxxxxxxxxxxx	Xxxxxxx Xxxxxxx nato a XXXXXX il XXXXX e Xxxxxxx Xxxxxxx nato a XXXXXX il XXXXX
	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Verbale di Pignoramento immobili	Nota del 04- 04-2022 R.G. n. 3086 R.P.2574 Cons. RR.II. Lucera	Xxxxxxxxxxxxxxxxx	Xxxxxxx Xxxxxxx nato a XXXXX il XXXXX e Xxxxxxx Xxxxxxx nato a XXXXXX il XXXXX





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

FOGLIO 12 P.LLA 355 - CATASTO TERRENI –

Ente per lo sviluppo dell'irrigazione

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
Dal 30.04.1981	TRASCRIZIONE Atto tra vivi - compravendita	Nota del 15-05- 1981 R.G. n. 3749 R.P.374984 Cons. RR.II, Lucera	Xxxxxxxx Xxxxxxxx nato a XXXXX il XXXX	Ente per lo sviluppo dell'irrigazione e la trasformazione fondiaria in puglia e lucania sezione speciale per la riforma fondiaria

XXXXXXXX XXXXXXXX

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
Dal 30.04.1981 al 23.04.2002	TRASCRIZIONE Atto amministrativo - servitù	Nota del 17-06- 1992 R.G. n. 4876 R.P. 4111 Cons. RR.II, Lucera	Demanio dello stato	Xxxxxxxx Xxxxxxxx nato a XXXXX il XXXXX
	TRASCRIZIONE Atto tra vivi - Donazione accettata	Nota del 15-05- 2002 R.G. n. 4428 R.P.3618 Cons. RR.II, Lucera	Xxxxxxxx Xxxxxx Xxxxxx	Xxxxxxxx Xxxxxxxx nato a XXXXX il XXXXX

XXXXXXXX XXXXXX XXXXXX

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
Dal 23.04.2002 a oggi	ISCRIZIONE Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di cambiali	Nota del 03- 08-2012 R.G. n. 5932 R.P.399 Cons. RR.II, Lucera	Xxxxxxxxxxxxxxxxxx	Xxxxxxxx Xxxxxxxx nato a XXXXX il XXXXX e Xxxxxxxx Xxxxxxxx nato a XXXXXX il XXXXX
	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE Verbale di Pignoramento immobili	Nota del 04- 04-2022 R.G. n. 3086 R.P.2574 Cons. RR.II, Lucera	Xxxxxxxxxxxxxxxxxx	Xxxxxxxx Xxxxxxxx nato a XXXXX il XXXXX e Xxxxxxxx Xxxxxxxx nato a XXXXX il XXXXX

Dall'analisi delle tabelle sopra riportate relative alle trascrizioni e iscrizioni prodotte inerenti agli immobili in esame, risulta che le stesse





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

riguardano i beni pignorati e sono relative a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento.

Quesito n° 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'immobile;

Per una immediata visualizzazione dell'esatta identificazione catastale del bene immobile facenti parte della procedura esecutiva, al fine di agevolarne la vendita si riportano di seguito, in forma tabellare, tutti i dati catastali:

LOTTO N. 1:

Catasto terreni – Comune di San Paolo di Civitate (FG)

COMUNE	FGL	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE CATASTALE	REDDITO (€)	
San Paolo di Civitate (FG)	35	553	Uliveto	1	4.217 mq	Domenicale 35,94	Agrario 14,16
San Paolo di Civitate (FG)	35	554	Uliveto	1	15.426 mq	Domenicale 131,45	Agrario 51,78





ISO 9001

LL-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

San Paolo di Civitate (FG)	35	557	Sem Irr	U	22 mq	Domenicale 0,19	Agrario 0,07
----------------------------------	----	-----	---------	---	-------	--------------------	-----------------

LOTTO N. 2:

Catasto terreni – Comune di San Paolo di Civitate (FG)

COMUNE	FGL	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE CATASTALE	REDDITO (€)	
San Paolo di Civitate (FG)	12	355	Sem.	1	22.362 mq	Domenicale 167,46	Agrario 75,07

Vi è una esatta corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito n° 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 effettuate non risultano altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

Quesito n°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





ISO 9001

LL-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

LOTTO N. 1:

I beni di cui alla presente procedura esecutiva identificati al catasto terreni del comune di San Paolo di Civitate al Foglio 35 p.lle 553 - 554 - 557 sono di proprietà di XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXX.

LOTTO N. 2:

Il bene di cui alla presente procedura esecutiva identificato al catasto terreni del comune di San Paolo di Civitate al Foglio 12 p.la 355 è di proprietà del sig. XXXXXXXX XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXX. (La visura catastale riporta l'usufrutto a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX, il quale, però, risulta deceduto [REDACTED] come da certificato di morte rilasciato dal Comune di San Paolo di Civitate all. 5).

Quesito n° 2

all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

Dalla descrizione dei beni riportati nell'atto di pignoramento si è riscontrato che gli immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva sono i seguenti:





ISO 9001

LL-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

LOTTO N. 1:

1. Terreno agricolo, sito in San Paolo di Civitate alla contrada "Belmonte". Lo stesso confina con strada comunale Torremaggiore – Pozzo Rosso, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX [REDACTED] Riportato al catasto terreni del Comune di San Paolo di Civitate al foglio 35 p.la 553, Uliveto classe 1, 4.217,00 mq, reddito domenicale € 35,94 e reddito agrario € 14,16.
2. Terreno agricolo, sito in San Paolo di Civitate alla contrada "Belmonte". Lo stesso confina con strada comunale Torremaggiore – Pozzo Rosso, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXX [REDACTED] XXXXXXXX [REDACTED] XXXXXXXX [REDACTED] XXXXXXXX XXXXXX XXXXXX, XXXXXX [REDACTED] Riportato al catasto terreni del Comune di San Paolo di Civitate al foglio 35 p.la 554, Uliveto classe 1, 15.426,00 mq, reddito domenicale € 131,45 e reddito agrario € 51,78;
3. Terreno agricolo, sito in San Paolo di Civitate alla contrada "Belmonte". Lo stesso confina con confina con xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Riportato al catasto terreni del Comune di San Paolo di Civitate al foglio 35 p.la 557, Sem. Irr. classe U, 22,00 mq, reddito domenicale € 0,19 e reddito agrario € 0,07.





ISO 9001

LL-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

LOTTO N. 2:

1. Terreno agricolo, sito in San Paolo di Civitate alla contrada "Faugno". Lo stesso confina con strada comunale Titolone, XXXXXXXX [REDACTED] XXXXXXXX [REDACTED] strada Comunale Faugno, XXXX [REDACTED] Riportato al catasto terreni del Comune di San Paolo di Civitate al foglio 12 p.la 355, Seminativo classe 1, 22.362,00 mq, reddito domenicale € 167,46 e reddito agrario € 75,07.

Quesito n° 2 bis

all'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetti 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;

Per l'esatta individuazione dei beni si è utilizzata la consultazione cartografica (sovrapposizione ortofoto e catastale) disponibile sullo Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia (all. n.13).





ISO 9001

LL-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Quesito n°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, precisando in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

1. Il terreno oggetto della presente procedura esecutiva è sito nell'agro del Comune di San Paolo di Civitate ed iscritto al catasto terreni al **Foglio 35 p.IIIa 553**. Lo stesso è classificato dal vigente P.R.G. come aree a destinazione agricola normale di tipo E.

Più precisamente il terreno è sito alla contrada "Belmonte" e confina con strada comunale Torremaggiore – Pozzo Rosso,

Xxxxxxxx Xxxxxxxx, Xxxxxxxx Xxxxxxxx, [REDACTED]

Sulla particella sopra menzionata non insistono fabbricati. Essa è, inoltre, caratterizzata da un terreno sub pianeggiante della estensione di 4.217,00 mq accessibile mediante la strada comunale Torremaggiore – Pozzo Rosso.

Il suolo in argomento risulta ad Uliveto.

Tale area è caratterizzata dal vigente strumento urbanistico





ISO 9001

LL-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

generale nel seguente modo:

Foglio 35 – Mappale n. 553

incluso per il 100,0 % nello zoning denominato P.R.G. – Zona E

interessato dal vincolo AdB Puglia – PAI – PG1

interessato dal vincolo P.P.T.R. 612 BP – Acque pubbliche

2. Il terreno oggetto della presente procedura esecutiva è sito nell'agro del Comune di San Paolo di Civitate ed iscritto al catasto terreni al **Foglio 35 p.lla 554**. Lo stesso è classificato dal vigente P.R.G. come aree a destinazione agricola normale di tipo E.

Più precisamente il terreno è sito alla contrada "Belmonte" e confina con strada comunale Torremaggiore – Pozzo Rosso,

Xxxxxxxx Xxxxxxxx, Xxxxxxxx Xxxxxxxx, [REDACTED]

Xxxxxxxx [REDACTED] Xxxxxxxx Xxxxxx Xxxxxx,

Sulla particella sopra menzionata non insistono fabbricati. Essa è, inoltre, caratterizzata da un terreno sub pianeggiante della estensione di 15.426,00 mq accessibile mediante la strada comunale Torremaggiore – Pozzo Rosso.

Il suolo in argomento risulta ad Uliveto.

Tale area è caratterizzata dal vigente strumento urbanistico generale nel seguente modo:

Foglio 35 – Mappale n. 554

incluso per il 100,0 % nello zoning denominato P.R.G. – Zona E





ISO 9001

LL-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Più precisamente il terreno è sito alla contrada "Faugno" e confina con strada comunale Titolone, XXXXXXXX [REDACTED] XXXXXXXX Vincenzo, strada Comunale Faugno, xxxxxxxx [REDACTED]. Sulla particella sopra menzionata non insistono fabbricati. Essa è, inoltre, caratterizzata da un terreno sub pianeggiante della estensione di 22.362,00 mq accessibile sia dalla strada comunale Faugno che dalla strada comunale Titolone.

Il suolo in argomento risulta a Seminativo.

Tale area è caratterizzata dal vigente strumento urbanistico generale nel seguente modo:

Foglio 12 – Mappale n. 355

incluso per il 100,0 % nello zoning denominato P.R.G. – Zona E interessato dal vincolo AdB Puglia – PAI – PG1

Per una migliore visualizzazione del bene si rimanda agli elaborati fotografici (all. n. 9) e grafici (all. n. 10) predisposti dallo scrivente.

Quesito n°4

alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo delle superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

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;

Criteri di stima

Per il principio di dipendenza del valore dallo scopo della stima, risulta che atto pregiudiziale per la formulazione del giudizio di valore è il riconoscimento dell'aspetto economico da riguardare. Nel caso in questione appare chiaro che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato. Per questo si procederà secondo la metodica della comparazione con esperienze analoghe di mercato, previa verifica della equivalenza di tutte le condizioni marginali.

L'attribuzione verrà effettuata applicando il criterio sintetico-comparativo con riferimento al mercato locale in ragione anche delle influenze ascendenti e discendenti associabili al bene specifico di cui si parlerà nel paragrafo successivo.

Fonti informazioni

In ragione dell'indagine di mercato effettuata raccogliendo informazioni circa l'andamento di mercato nella zona interessata per beni simili a quello pignorato, considerando inoltre i parametri oggettivi dello stesso bene, lo scrivente ha ritenuto assegnare al singolo lotto, i valori unitari che hanno





ISO 9001

LL-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

poi determinato il valore totale dell'immobile.

LOTTO N. 1:

Valore del bene

Ubicazione : San Paolo di Civitate (FG);

Natura : Suolo agricolo;

Descrizione catastale: foglio 35 p.lla 553, uliveto cl.1, 4.217,00
mq. r.d. € 35,94, r.a. € 14,16

Consistenza: Superficie catastale 4.217,00 mq;

Tipologia: Uliveto;

Ubicazione : San Paolo di Civitate (FG);

Natura : Suolo agricolo;

Descrizione catastale: foglio 35 p.lla 554, uliveto cl.1, 15.426,00
mq. r.d. € 131,45, r.a. € 51,78;

Consistenza: Superficie catastale 15.426,00 mq;

Tipologia: Uliveto;

Ubicazione : San Paolo di Civitate (FG);

Natura : Suolo agricolo;

Descrizione catastale: foglio 35 p.lla 557, uliveto cl.1, 22,00 mq.
r.d. € 0,19, r.a. € 0,07;

Consistenza: Superficie catastale 22,00 mq;

Tipologia: Uliveto;





ISO 9001

LL-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

In considerazione di quanto rilevato sulla base dell'ubicazione dei terreni, dello stato attuale esistente, delle informazioni assunte da coltivatori del luogo sulla loro produttività e in relazione alla loro destinazione urbanistica, il sottoscritto ritiene di attribuire al bene formante il lotto un valore venale (Vv1) pari a 34.000 €/Ha per la particella 553, 554 e 557 del foglio 35.

Il valore commerciale (Vc) dei beni oggetto del presente fascicolo possono essere così ragionevolmente fissati:

$$V_{C_{TOT}} = (Vv1) \times (\text{superficie p.lle 553 - 554 - 557})$$

$$V_{C_{TOT}} = 34.000 \text{ €/Ha} \times 1,9665 \text{ Ha} = 66.861,00 \text{ €}$$

LOTTO N. 2:

Valore del bene

Ubicazione : San Paolo di Civitate (FG);

Natura : Suolo agricolo;

Descrizione catastale: foglio 12 p.lla 355, seminativo cl.1,
22.362,00 mq. r.d. € 167,46, r.a. € 75,07;

Consistenza: Superficie catastale 22.362,00 mq;

Tipologia: Seminativo;

In considerazione di quanto rilevato sulla base dell'ubicazione dei terreni, dello stato attuale esistente, delle informazioni assunte da coltivatori del luogo sulla loro produttività e in relazione alla loro





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

destinazione urbanistica, il sottoscritto ritiene di attribuire al bene formante il lotto un valore venale (Vv1) pari a 30.000 €/Ha per la particella 355 del foglio 12.

Il valore commerciale (Vc) dei beni oggetto del presente fascicolo possono essere così ragionevolmente fissati:

$$V_{C_{TOT}} = (Vv1) \times (\text{superficie p.lla 355})$$

$$V_{C_{TOT}} = 30.000 \text{ €/Ha} \times 2,2362 \text{ Ha} = 67.086,00 \text{ €}$$

Quesito n°4 bis

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;

Il quesito non riguarda l'immobile di cui alla presente procedura.

Quesito n°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





ISO 9001

LL-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

venduta da sola;

Il quesito non riguarda l'immobile di cui alla presente procedura.

Quesito n°6

all'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascun di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

In considerazione che il bene oggetto della presente Procedura Esecutiva è rappresentato esclusivamente da 4 appezzamenti di terreno, 3 tra loro confinanti, ed uno completamente dislocato in altra zona, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione due lotti che di seguito si va sinteticamente a descrivere.

LOTTO N.1:

Proprietà di un *TERRENO AGRICOLO della superficie reale di 19.665,00 mq, sito nel Comune di San Paolo di Civitate alla contrada Belmonte.*

Confina con strada comunale Torremaggiore – Pozzo Rosso, xxxxxxx

xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxx
xxxxxxxxxx

Per una immediata visualizzazione dell'esatta identificazione catastale dei beni facente parte del lotto formato al fine di agevolarne la vendita si riportano di seguito, in forma tabellare, tutti i dati catastali:

Catasto terreni – Comune di San Paolo di Civitate (FG)





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

COMUNE	FGL	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE CATASTALE	REDDITO (€)	
San Paolo di Civitate (FG)	35	553	Uliveto	1	4.217 mq	Domenicale 35,94	Agrario 14,16
San Paolo di Civitate (FG)	35	554	Uliveto	1	15.426 mq	Domenicale 131,45	Agrario 51,78
San Paolo di Civitate (FG)	35	557	Sem Irr	U	22 mq	Domenicale 0,19	Agrario 0,07

Prezzo a base d'asta dell'immobile 66.861,00 €

LOTTO N.2:

Proprietà di un **TERRENO AGRICOLO** della superficie reale di 22.362,00 mq, sito nel Comune di San Paolo di Civitate alla contrada Faugno.

Confina con strada comunale Titolone, XXXXXXXX [REDACTED] XXXXXXXX

[REDACTED] strada Comunale, xxxxxxxx [REDACTED]

Per una immediata visualizzazione dell'esatta identificazione catastale del bene facente parte del lotto formato al fine di agevolarne la vendita si riportano di seguito, in forma tabellare, tutti i dati catastali:

Catasto terreni – Comune di San Paolo di Civitate (FG)





ISO 9001

LL-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

COMUNE	FGL	P.LLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE CATASTALE	REDDITO (€)	
						Domenicale	Agrario
San Paolo di Civitate (FG)	12	355	Sem.	1	22.362 mq	167,46	75,07

Prezzo a base d'asta dell'immobile 67.086,00 €

Quesito n°7

all'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;

LOTTO N.1:

I beni di cui alla presente procedura esecutiva identificati al catasto terreni del comune di San Paolo di Civitate al Foglio 35 p.lle 553 - 554 – 557





ISO 9001

LL-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

sono di proprietà di XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXX (debitore)
e XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXX (debitore).

Al debitori la proprietà degli immobili oggetto della procedura è pervenuta
in virtù di atto di donazione dal dottor D. C. P. del
13.09.1995, trascritto a Lucera in data 22.09.1995 al n. 6437/5290 del
registro generale e del registro particolare.

Quindi la proprietà dei beni oggetto di pignoramento immobiliare presi in
esame nel presente fascicolo e identificati come lotto 1 appartengono a:

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX

Attualmente il terreno in esame risulta a uliveto.

LOTTO N.2:

Il bene di cui alla presente procedura esecutiva identificato al catasto
terreni del comune di San Paolo di Civitate al Foglio 12 p.la 355 è di
proprietà di XXXXXXXX XXXXXX XXXXXX [REDACTED]
[REDACTED] (debitore).

Al debitore la proprietà dell'immobile oggetto della procedura è pervenuta
in virtù di atto di donazione rogato dal dottor C. L. del
23.04.2002, trascritto a Lucera in data 15.05.2002 al n. 3618/4428 del





ISO 9001

LL-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

registro generale e del registro particolare.

Quindi la proprietà del bene oggetto di pignoramento immobiliare preso in esame nel presente fascicolo e identificato come lotto 2 appartiene a:

Xxxxxxxx Xxxxxx Xxxxxx nato a xxxxxxxxx il xxxxxxxxxx

Attualmente il terreno in esame risulta seminativo.

Quesito n°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;

Dalla documentazione in atti risulta:

- Foglio 35 p.la 554 Atto amministrativo – Costituzione Servitù da parte del Consorzio di Bonifica della Capitanata;
- Foglio 12 p.la 355 Atto amministrativo – Costituzione Servitù da parte del Consorzio di Bonifica della Capitanata;
-





ISO 9001

LL-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Quesito n°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;

LOTTO N. 1

La documentazione riporta, a carico della parte eseguita, le seguenti formalità pregiudizievoli, confermate all'ispezione ipotecaria all'attualità:

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali del 27.07.2012, iscritta il 03.08.20212 con il n. 399 del Registro particolare e con il n. 5932 del Registro Particolare, in favore di Xxxxxxxxxxxxxxxxxx sui beni in San Paolo di Civitate (FG) al catasto terreni, al foglio 35 particelle 553 – 554 - 557.

Iscrizione ipoteca concessione amministrativa del 26.06.2019 e iscritta il data 27.06.2019 al n. 559 del Registro particolare e con il n. 5473 del Registro generale, in favore di [REDACTED] riscossione, sui beni in San Paolo di Civitate (FG) al catasto terreni, al foglio 35 particelle 553 – 554.

Iscrizione ipoteca legale del 02.07.2015 e iscritta in data 03.07.2015 al n. 408 del Registro particolare e al n. 4869 del Registro generale, in favore di [REDACTED] sul bene in San Paolo di Civitate (FG) al catasto terreni, al foglio 35 particella 554.

Trascrizione pignoramento immobiliare del 09.02.2022, trascritto il





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

04.04.2022 con il n. 3086 del Registro Generale e con il n. 2574 del Registro Particolare, in favore di Xxxxxxxxxxxxxxxxxx sui beni in San Paolo di Civitate (FG) al catasto terreni, al foglio 35 particelle 553 – 554 - 557.

LOTTO N. 2

La documentazione riporta, a carico della parte eseguita, le seguenti formalità pregiudizievoli, confermate all'ispezione ipotecaria all'attualità:

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali del 27.07.2012, iscritta il 03.08.20212 con il n. 399 del Registro particolare e con il n. 5932 del Registro Particolare, in favore di Xxxxxxxxxxxxxxxxxx sui beni in San Paolo di Civitate (FG) al catasto terreni, al foglio 12 particelle 355.

Trascrizione pignoramento immobiliare del 09.02.2022, trascritto il 04.04.2022 con il n. 3086 del Registro Generale e con il n. 2574 del Registro Particolare, in favore di Xxxxxxxxxxxxxxxxxx sui beni in San Paolo di Civitate (FG) al catasto terreni, al foglio 35 particelle 553 – 554 - 557.

Quesito n°10

alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;





ISO 9001

LL-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica del bene oggetto di indagine (all. n.12).

Quesito n°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 staggitto, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

Il quesito non riguarda l'immobile di cui alla presente procedura.

Quesito n°12

alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Il quesito non riguarda l'immobile di cui alla presente procedura.





ISO 9001

LL-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO

LOTTO 1

Tipologia del bene: Terreno agricolo.

Descrizione del bene: Terreno agricolo (uliveto) della superficie reale di 19.665,00 mq, sito nel Comune di San Paolo di Civitate alla contrada Belmonte.

Ubicazione del bene: San Paolo di Civitate contrada "Belmonte".

Confini, estensione e dati catastali: Il terreno oggetto di interesse confina con strada comunale Torremaggiore – Pozzo Rosso, xxxxxxxx Giuseppe,

xxxxxxxx [REDACTED], xxxxxxxx [REDACTED], xxxxxxxx [REDACTED] xxxxxxxx [REDACTED]

Lo stesso è iscritto al catasto terreni del Comune di San Paolo di Civitate al:

- foglio 35 p.lla 553, Uliveto classe 1, mq. 4.217, reddito domenicale € 35,94 e reddito agrario € 14,16;
- foglio 35 p.lla 554, Uliveto classe 1, mq. 15.426, reddito domenicale € 131,45 e reddito agrario € 51,78;
- foglio 35 p.lla 557, sem. irrig. U, mq. 22, reddito domenicale € 0,19 e reddito agrario € 0,07.





ISO 9001

LL-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Attuale proprietario: XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX (debitore) e XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX (debitore). Ai debitori la proprietà degli immobili oggetto della procedura è pervenuta in virtù di atto di donazione dal dottor D. C. P. del 13.09.1995, trascritto a Lucera in data 22.09.1995 al n. 6437/5290 del registro generale e del registro particolare.

Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene:

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali del 27.07.2012, iscritta il 03.08.2012 con il n. 399 del Registro particolare e con il n. 5932 del Registro Particolare, in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sui beni in San Paolo di Civitate (FG) al catasto terreni, al foglio 35 particelle 553 – 554 - 557.

Iscrizione ipoteca concessione amministrativa del 26.06.2019 e iscritta il data 27.06.2019 al n. 559 del Registro particolare e con il n. 5473 del Registro generale, in favore di [REDACTED] - riscossione, sui beni in San Paolo di Civitate (FG) al catasto terreni, al foglio 35 particelle 553 – 554.

Iscrizione ipoteca legale del 02.07.2015 e iscritta in data 03.07.2015 al n. 408 del Registro particolare e al n. 4869 del Registro generale, in favore di [REDACTED] sul bene in San Paolo di Civitate (FG) al catasto terreni, al foglio 35 particella 554.

Trascrizione pignoramento immobiliare del 09.02.2022, trascritto il





ISO 9001

LL-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

04.04.2022 con il n. 3086 del Registro Generale e con il n. 2574 del Registro Particolare, in favore di XXXXXXXXXXXXXXXX sui beni in San Paolo di Civitate (FG) al catasto terreni, al foglio 35 particelle 553 – 554 - 557.

Valore del bene da porre a base d'asta: 66.861,00 €

LOTTO 2

Tipologia del bene: Terreno agricolo.

Descrizione del bene: Terreno agricolo (seminativo) della superficie reale di 22.362,00 mq, sito nel Comune di San Paolo di Civitate alla contrada Faugno.

Ubicazione del bene: San Paolo di Civitate contrada "Faugno".

Confini, estensione e dati catastali: Il terreno oggetto di interesse confina con strada comunale Torremaggiore – Pozzo Rosso, xxxxxxxx

xxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx
xxxxxxx Lo stesso è iscritto al catasto terreni del Comune di San Paolo di Civitate al:

- foglio 12 p.lla 355, seminativo classe 1, mq. 22.362, reddito
domenicale € 167,46 e reddito agrario € 75,07;





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Attuale proprietario: XXXXXXXX XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX (debitore). Al debitore la proprietà dell'immobile oggetto della procedura è pervenuta in virtù di atto di donazione rogato dal dottor C. [REDACTED] L. [REDACTED] del 23.04.2002, trascritto a Lucera in data 15.05.2002 al n. 3618/4428 del registro generale e del registro particolare.

Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene:

Iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali del 27.07.2012, iscritta il 03.08.2012 con il n. 399 del Registro particolare e con il n. 5932 del Registro Particolare, in favore di XXXXXXXXXXXXXXXX sul bene in San Paolo di Civitate (FG) al catasto terreni, al foglio 12 particelle 355.

Trascrizione pignoramento immobiliare del 09.02.2022, trascritto il 04.04.2022 con il n. 3086 del Registro Generale e con il n. 2574 del Registro Particolare, in favore di XXXXXXXXXXXXXXXX sul bene in San Paolo di Civitate (FG) al catasto terreni, al foglio 12 particelle 355.

Valore del bene da porre a base d'asta: 67.086,00 €

INDICE DEGLI ALLEGATI

- 1) Comunicazione della data di sopralluogo;
- 2) Verbale di sopralluogo;
- 3) Copia della lettera di trasmissione della perizia alle parti;





ISO 9001

LL-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

- 4) Documentazione ipo-catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio Sezione Staccata di Lucera (ex Conservatoria dei RR.II.);
- 5) [REDACTED] di XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX in data XXXXXXXX;
- 6) C [REDACTED] di XXXXXXXX XXXXXXXX [REDACTED] XXXXXXXXXXXX;
- 7) [REDACTED] XXXXXXXX XXXXXXXX [REDACTED] XXXXXXXX;
- 8) C [REDACTED] XXXXXXXX XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXX di XXXXXX il XXXXXXXX;
- 9) Documentazione fotografica;
- 10) Estratto di mappa;
- 11) Visure catastale del 25.10.2023;
- 12) Certificato di destinazione urbanistica;
- 13) Sovrapposizione ortofoto e catastale.

Con la presente relazione che si compone di 41 pagine dattiloscritte e di 13 allegati lo scrivente ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli, restando a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti.





ISO 9001

LL-C (Certification)

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Lucera 17 Gennaio 2024

Il Tecnico

Ing. Antonio VENTAROLA

