



**TRIBUNALE ORDINARIO
DI FOGGIA**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. 289/2020 R.G.

**IFIS NPL SERVICING S.P.A. c/ [REDACTED] MICHELE PIO + GURUIANU
ANCUTA**

-Perizia Tecnica d'Ufficio-

INDICE

❑ 1. INTRODUZIONE	pag. 3
❑ 2. PREMESSA	pag. 5
❑ 3. ATTIVITÀ PERITALE	pag. 12
❑ 4. QUESITO 1: CONTROLLO COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2, C.P.C.	pag. 16
❑ 5. QUESITO 1 BIS: RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI	pag. 18
❑ 6. QUESITO 1 TER: CORRISPONDENZE DEI DATI CATASTALI	pag. 21
❑ 7. QUESITO 1 QUATER: SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE	pag. 23
❑ 8. QUESITO 1 QUINQUES: REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI	pag. 24
❑ 9. QUESITO 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI	pag. 25
❑ 10. QUESITO 2 BIS: SOVRAPPOSIZIONI ORTOFOTO MAPPE CATASTALI	pag. 27
❑ 11. QUESITO 3: DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 28
❑ 12. QUESITO 4: STIMA DEI BENI	pag. 36
❑ 13. QUESITO 4 BIS: ESPLICITAZIONE SUPERFICI	pag. 42
❑ 14. QUESITO 5: DIVISIBILITÀ	pag. 43
❑ 15. QUESITO 6: INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	pag. 44



- ❑ 16. **QUESITO 7:** STATO DI POSSESSO pag. 46
 - ❑ 17. **QUESITO 8:** FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE pag. 47
 - ❑ 18. **QUESITO 9:** FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI
A CURA DELLA PROCEDURA pag. 48
 - ❑ 19. **QUESITO 10:** REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA pag. 50
 - ❑ 20. **QUESITO 11:** CERTIFICAZIONE ENERGETICA pag. 52
 - ❑ 21. **REGOLARITÀ CATASTALI E URBANISTICHE** pag. 54
 - ❑ 22. **QUESITO 12:** CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-QUARTER DELLA
LEGGE 18 DICEMBRE 2008, N. 199 pag. 58
 - ❑ 23. **QUADRI RIEPILOGATIVI** pag. 59
 - ❑ **ALLEGATI:** pag. 62
-





TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ILL.MA DOTT.SSA VALENTINA PATTI, G.E.

^^^^^^

PROCEDURA ESECUTIVA N. 289/2020 R.E.

IFIS NPL SERVICING S.P.A. c/ [REDACTED] MICHELE PIO +
[REDACTED] ANCUTA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. INTRODUZIONE

Nei confronti dei Sig.ri:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] ([REDACTED]),
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

pende, presso codesto Tribunale, la **Procedura Esecutiva Immobiliare n° 289/2020**, promossa dalla "IFIS NPL SERVICING S.P.A.". La procedura esecutiva in questione riguarda i seguenti immobili, di cui alla Relazione Notarile in atti:

IMMOBILE A- Unità abitativa sita in agro di Mattinata, alla



Contrada Grasso snc P.T. (loc. Coppa Rasa), distinto nel C.F. del Comune di Mattinata al foglio n. 27, particella 313, Cat. A/4, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, R.C. € 395,09.

*IMMOBILE B- **Terreno** sita in agro di Mattinata, alla Contrada Grasso (loc. Coppa Rasa), distinto nel C.T. del Comune di Mattinata al foglio n. 27, particella 312, Pascolo Arb., Classe 2, Superficie ha 0.03.52, R.D. € 0,24, R.A. € 0,22.*



2. PREMESSA

Con provvedimento dell'*Ill.ma dott.ssa* Valentina PATTI, Giudice dell'Esecuzione, del 27/05/2021, lo scrivente ing. Francesco Paolo Padalino, libero professionista, con studio in Lucera alla Via Indipendenza 26, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia (sezione A, settori: a) civile e ambientale; b) industriale; c) dell'informazione), ed all'Albo dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale di Foggia, veniva nominato "esperto" nella Procedura Esecutiva di cui in oggetto.

All'udienza del 15/12/2021, l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, dopo il giuramento promissorio di rito, affidava, al sottoscritto C.T.U., l'incarico di rispondere, con relazione scritta, ai seguenti:

Q U E S I T I

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

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;

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

9) 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 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 necessarie 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-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la



possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.»

Per l'espletamento dell'incarico, veniva concesso il termine di 90gg., in seguito prorogato su richieste motivate formulate dallo scrivente, in considerazione della necessità di acquisire tutta la documentazione tecnico-amministrativa presso il Comune di Mattinata [cfr. alleg. n. 15].



3. ATTIVITÀ PERITALE

L'attività peritale è stata articolata come segue:

- A) Studio degli atti;
- B) Rilievi planimetrici e fotografici sugli immobili pignorati;
- C) Accertamenti presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (Ufficio Provinciale di Foggia): ispezioni ipotecarie, verifica dei dati catastali degli immobili oggetto d'apprezzamento, visure catastali, ed acquisizione delle planimetrie catastali;
- D) Acquisizione atti presso l'U.T.C. del Comune di Mattinata sull'attività edilizia afferente alla costruzione dei manufatti oggetto di stima e per l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Si illustrano, qui di seguito, più nel dettaglio, le varie fasi dell'attività peritale espletata.

SOPRALLUOGO

In data 28/04/2022, come da comunicazione d'invito trasmessa alle parti (cfr. *alleg. n. 1*), lo scrivente si recava presso gli immobili pignorati siti in Mattinata, alla C.da Paratina n. 7, per dare inizio alle operazioni peritali; ivi giunto, trovava convenuti all'incontro:

- Il sig. ██████████ ██████████, che consentiva l'accesso all'immobile.

Nella circostanza, previa ricognizione dei luoghi, e lettura dei quesiti posti dal G.E., lo scrivente procedeva all'ispezione dell'unità immobiliare,



adibita a civile abitazione, posta al piano terra (in catasto al *foglio n. 27, particella 313*), eseguendo, nello specifico, rilievi metrici e fotografici degli ambienti interni e delle aree esterne [cfr. *allegato n. 14*]. Veniva, altresì, verificato lo stato di manutenzione, la tipologia strutturale, ed il contesto urbano, in cui si inserisce l'immobile pignorato. Infine, venivano ispezionate le parti a vista delle dotazioni impiantistiche a servizio dell'immobile. Successivamente, veniva ispezionata l'area esterna annessa all'unità abitativa, distinta in Catasto Terreni al *foglio 27 p.lla 312*.

Al termine dei lavori peritali, veniva redatto apposito processo verbale, che, previa lettura, veniva sottoscritto dagli astanti [cfr. *all. n. 2*].

ULTERIORI ATTIVITÀ PRESSO PUBBLICI UFFICI

□ *Agenzia del Territorio - Servizi Catastali - Ufficio Provinciale di Foggia*

Presso l'Ufficio Provinciale di Foggia dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto acquisiva, a mezzo del servizio telematico in abbonamento (Sister), la seguente documentazione [cfr. *allegati nn. 3÷5*]:

- Visure storiche per immobile;
- Estratto di mappa catastale;
- Planimetria catastale dell'unità immobiliare.

□ *Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Foggia*

Presso l'Ufficio Provinciale di Foggia dell'Agenzia del Territorio (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia), il sottoscritto



effettuava, a mezzo del servizio telematico in abbonamento (Sister), opportune verifiche al fine di accertare l'effettiva appartenenza, dei beni pignorati, in capo ai debitori, nonché ispezioni all'attualità sugli immobili, sia al fine di verificare la correttezza della documentazione ipocatastale prodotta agli atti dal creditore precedente, e sia per aggiornare, all'attualità, la data della stessa documentazione ipotecaria [cfr. allegato n. 6]. Venivano, a tal fine, acquisiti [cfr. allegati n. 6÷8]:

- Ispezione ipotecaria per immobile (C.T. Mattinata f. 27 p.IIa 312);
- Ispezione ipotecaria per immobile (C.T. Mattinata f. 27 p.IIa 236);
- Ispezione ipotecaria per immobile (C.F. Mattinata f. 27 p.IIa 313);
- Nota di trascrizione dell'atto di Asservimento del suolo di cui al f. 27 p.IIa 85 in favore del Comune di Mattinata (Nota del 04/05/1989 reg. part. n. 259790).
- Nota di trascrizione dell'atto di compravendita degli immobili pignorati in favore di ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ (Nota del 17/05/2007 reg. part. n. 8459).

□ Comune di Mattinata - Ufficio Tecnico

Con istanza del 30/04/2022, inviata, a mezzo PEC (del 02/05/2022), al Protocollo comunale ed al Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mattinata, lo scrivente avanzava formale richiesta per l'acquisizione dei seguenti atti [cfr. alleg. n. 10]:

- documentazione tecnico-amministrativa afferente all'attività edilizie poste in essere, sull'immobile pignorato, ed eventuali certificati di agibilità.*



Non avendo ricevuto alcun riscontro da parte del Comune di Mattinata, il sottoscritto, in data 09/02/2023, protocollava, sempre a mezzo pec, formale sollecito per il reperimento degli atti richiesti [cfr. alleg. n. 10].

Avuto riscontro del reperimento delle pratiche edilizie richieste, lo scrivente, dopo aver concordato, preventivamente, un appuntamento con il personale addetto dell'U.T. del Comune di Mattinata, il giorno 17/05/2023, si recava presso gli uffici comunali del suddetto settore, ove, previa consultazione delle pratiche edilizie reperite, acquisiva copia dei seguenti atti [cfr. allegato n. 11]:

- *Concessione in Sanatoria n. 28 del 08/04/1999;*
- *Permesso di Costruire n. 07/06 del 26/01/2006, con allegati elaborati grafici (piante, sezioni e prospetti), documentazione fotografica e relazione tecnica;*
- *Comunicazione di fine Lavori prot. 6083 del 23/05/2007;*
- *Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 7838 del 17/5/2023.*



4. QUESITO N. 1: CONTROLLO COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2, C.P.C.

“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”

L'art. 567 co. 2 del c.p.c. prevede che *“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.”*

Nel caso in osservazione, dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II., si riscontra (come emerge dagli elenchi delle ispezioni ipotecarie acquisite – *cfr. allegato n. 6*), per gli immobili pignorati oggetto della relazione notarile (di cui al *C.F. Comune di Mattinata: foglio n. 27, particella 313; C.T. Comune di Mattinata: foglio n. 27, particella 312; oltre alla particella di provenienza: C.T. Comune di Mattinata foglio n. 27, particella 236*), relativamente al ventennio



antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (trascrizione del 20/01/2021), la completezza e l'idoneità della documentazione agli atti (iscrizioni e trascrizioni): essa infatti riguarda i proprietari delle unità immobiliari pignorate e quelli che si sono succeduti nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (20/01/2021).

Dalla disamina della detta documentazione, non si è riscontrata, pertanto, l'esistenza di ulteriori formalità (rispetto a quelle indicate nella relazione notarile), fino a tutto il ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.



5. QUESITO N. 1 BIS: RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI

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

IMMOBILI A-B

Dalle indagini esperite dallo scrivente presso i pubblici Uffici della Conservatoria dei RR. II. di Foggia, è risultato che, allo stato attuale, la titolarità dei beni pignorati (di cui al: C.F. Comune di Mattinata: foglio n. 27, particella 313; C.T. Comune di Mattinata: foglio n. 27, particella 312) ricade in capo a:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (diritti di proprietà pari a 1/2)
- [REDACTED] [REDACTED] (diritti di proprietà pari a 1/2)

I detti immobili pervenivano, ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (in piena proprietà per 1/2) e [REDACTED] [REDACTED] (in piena proprietà per 1/2), in regime di separazione dei beni, dai sigg. [REDACTED]

[REDACTED], a seguito di *Atto di Compravendita per notar Marcone Sergio del 15/05/2007, rep. n. 1774/1024, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 17/05/2007, ai nn. 12232 di R.G. e 8459 di R.P.* [cfr. all. n. 7].



Ai coniugi [REDACTED] (in comunione dei beni), invece, la quota di 10/20 (ovverosia $\frac{1}{2}$) del diritto di proprietà sul terreno originario (p.lle 235-236-237 del foglio 27), da cui poi hanno avuto origine le attuali particelle identificative degli immobili pignorati, perveniva dai sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], rep. n. 1535/825, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 03/02/2007, ai nn. 2863 di R.G. e 2117 di R.P..

Al sig. [REDACTED], la residua quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà (quale bene personale) perveniva a seguito di atti di compravendita antecedenti al 1973 (tra cui: per la quota di $\frac{1}{4}$, a seguito di Atto di compravendita per notar Gatta di Monte Sant'Angelo del 24/11/1968, registrato il 09/12/1968 al n. 1250 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 11/01/1969 ai nn. 915 di R.P. e 197963 di R.G.), con riferimento alla particella originaria di cui al F. 27, p.lla 85.

Ai sigg.ri [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

(per la quota di $\frac{1}{20}$), le rispettive quote (complessivamente pari a $\frac{10}{20}$) del diritto di proprietà sui terreni in parola pervenivano a seguito di



Successione di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Per tale successione, si perfezionò Accettazione Tacita di Eredità per atto del Notaio Marcone Sergio del 16/01/2007 rep. n. 1535/825, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 03/02/2007 ai nn. 2864 di R.G. e 2118 di R.P..

Al dante causa [REDACTED], la quota di 10/20 del diritto di proprietà sul bene di cui al Foglio 27 Particella 236 (già Particella 85) perveniva a seguito di atti antecedenti al 01/01/1973.



6. QUESITO N. 1 TER: CORRISPONDENZE DEI DATI CATASTALI

“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 determinata modifiche sul piano della consistenza dell'immobile”

Dal raffronto tra gli attuali dati catastali degli immobili pignorati e quelli riportati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione), risulta che gli identificativi catastali delle unità immobiliari indicate nella Relazione Notarile in atti (e nell'atto di pignoramento immobiliare) trovano piena corrispondenza con quelli attualmente agli atti dei registri catastali, e precisamente:

- **Immobilabile A:** Unità abitativa distinta in C.F. del Comune di Mattinata al foglio n. 27, particella 313, Cat. A/4, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, R.C. € 395,09.

- **Immobilabile B:** Terreno distinto in C.T. del Comune di Mattinata al foglio n. 27, particella 312, Pascolo Arb., Classe 2, Superficie ha 0.03.52, R.D. € 0,24, R.A. € 0,22.

Le dette particelle 312 e 313 provengono dalla soppressione della originaria p.lla 236 [a seguito di frazionamento del 21/02/2007 Pratica n. FG0049525 in atti dal 21/02/2007 (n. 49525.1/2007)].

La p.lla 236, invece, proveniva dal frazionamento dell'originaria p.lla 223, la cui soppressione dava origine alle p.lle 235-236-237 [frazionamento del 18/06/1996 in atti dal 10/07/1996 (n. 1421.2/1996)].

La p.lla 223, infine, proveniva dal frazionamento dell'originaria p.lla 85, la



cui soppressione dava origine alle p.lle 223-224 [frazionamento del
03/03/1993 in atti dal 04/03/1993 (n. 364.1/1993)].



7. QUESITO N. 1 QUATER: SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

“proceda alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;”

Dagli accertamenti condotti presso la Conservatoria dei RR. II., risulta che, sui beni oggetto della presente procedura esecutiva, non gravano ulteriori pignoramenti (e quindi ulteriori procedure esecutive immobiliari). Risulta, invece, intervenuto il seguente ulteriore creditore: “AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.” (e per essa la “IFIS NPL SERVICING S.P.A.”, quale procuratrice speciale).



8. QUESITO N. 1 QUINQUIES: REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI

“proceda alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;”

I due debitori, all'epoca dell'acquisto degli immobili pignorati, erano coniugati in regime di separazione dei beni (così come risulta direttamente dall'atto di acquisto degli immobili in cui i due coniugi acquistavano, ciascuno, per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni).



9. QUESITO N. 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI

“all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni”

IMMOBILE A

*Diritto di proprietà pari a 1/1 su **Unità abitativa** sita in agro di Mattinata, alla Contrada Grasso snc P.T. (loc. Coppa Rasa), composta da: salone, cucina, camera da letto, cameretta, e un vano bagno, con antistante corte pertinenziale, per una superficie commerciale, complessiva, pari a circa 104,75 m².*

L'immobile confina per tutti e quattro i lati con il terreno di cui alla p.lla 312 (appartenente ai debitori esegutati e ricompreso nel medesimo lotto). Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Mattinata al foglio n. 27, particella 313, Cat. A/4, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, R.C. € 395,09.

IMMOBILE B

*Diritto di proprietà pari a 1/1 su **Terreno**, sito in agro di Mattinata, alla Contrada Grasso (loc. Coppa Rasa), di superficie pari a 352m², circostante l'unità abitativa di cui al precedente “Immobile A”.*

L'immobile confina con: la particella 235 (di proprietà Trotta-Saraceno-Bisceglia), con la particella 224 (di proprietà Ciuffreda), con la particella 309 (di proprietà Quitadamo Matteo), e con la particella 417 (di proprietà Trotta-Saraceno-Bisceglia).



Distinto nel Catasto Terreni del Comune di Mattinata al foglio n. 27,
particella 312, Pascolo Arb., Classe 2, Superficie ha 0.03.52, R.D. €
0,24, R.A. € 0,22.

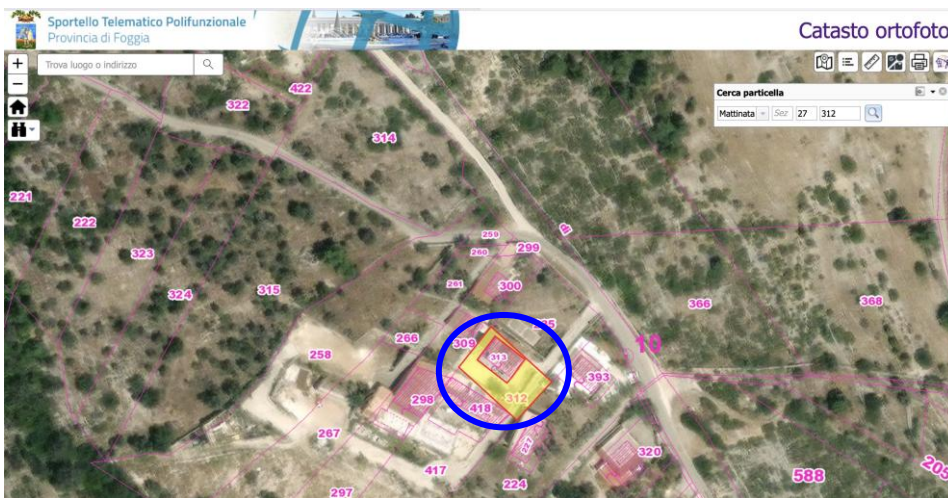


10. QUESITO N. 2 BIS: SOVRAPPOSIZIONI ORTOFOTO MAPPE CATASTALI

“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”

IMMOBILI A-B

Di seguito, si riproduce un estratto della sovrapposizione dell'ortofoto sulla mappa catastale di cui al foglio 27, particelle 312-313, reperita dal sito web: "sportellotelematico.provincia.foggia.it", il cui elaborato in formato pdf è riportato in allegato n. 13.



11. QUESITO N. 3: DESCRIZIONE DEI BENI

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

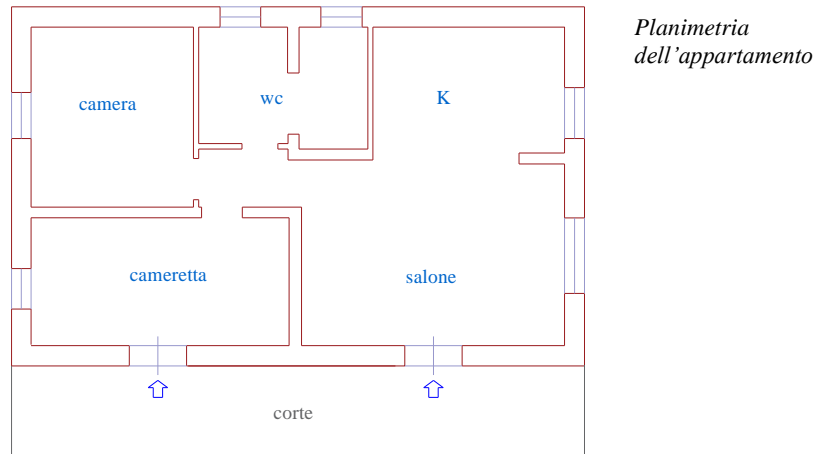
11.1 Immobibile A

L'immobile, in osservazione, è rappresentato da un'unità abitativa, posta al piano terra di un fabbricato di un solo livello fuori terra, edificato nel 2007, che si colloca nell'agro del Comune di Mattinata, ad una distanza di circa 1km dal centro abitato. Il fabbricato si erge con una struttura in elevazione in muratura portante, rivestita esternamente in pietrame; la copertura è a tetto (a due falde) in latero-cemento rivestito con coppi (la copertura si compone di due tetti uniti alla linea di gronda centrale); mentre, le pareti divisorie interne sono in laterizio.

L'immobile, oggetto d'apprezzamento, trova accesso diretto dalla corte esterna, attraverso due aperture; la detta corte, invece, confina con altra area esterna (appartenente alla medesima proprietà e ricompresa nel medesimo lotto di vendita), e risulta recintata lungo la sua frontiera, mentre l'accesso avviene attraverso un cancello in ferro. L'appartamento si sviluppa su un solo livello e si compone di: *salone, cucina, camera da*



letto, cameretta, e un vano bagno, con antistante corte pertinenziale.



L'immobile confina per tutti e quattro i lati con il terreno di cui alla p.lla 312 (appartenente ai debitori eseguiti e ricompreso nel medesimo lotto di vendita).

Gli ambienti interni, ispezionati, presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione in gres;
- pareti d'ambito e soffitto intonacati al civile e tinteggiati (ad eccezione delle pareti del locale wc e della cucina che, invece, risultano piastrellate con riquadri di gres ceramico);
- porte in legno;
- bagno rivestito con piastrelle di ceramica e munito dei seguenti apparecchi sanitari: doppio lavabo, doccia, vasca, bidet e tazza wc;
- finestre e porte finestre in legno, con doppio vetro;
- infissi esterni con scuri con alette orientabili;
- davanzali delle finestre e soglie in marmo;
- altezza interna colmo: $h_{i,c.}=3,50$ mt;
- altezza interna gronda: $h_{i,g.}=2,80$ mt;



- copertura realizzata con solaio in latero-cemento (internamente intonacato al civile e tinteggiato) rivestito con tegole;

L'alloggio è, inoltre, munito dei seguenti impianti:

- impianto idrico;
- impianto fognario, collegato a vasca IMOHHF;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia;
- impianto termico: costituito da radiatori in ghisa alimentati verosimilmente da termocamino; mentre l'acqua calda sanitaria viene assicurata da scaldino elettrico.

Come si evince dalla planimetria allegata, l'unità immobiliare è munita di idonee aperture di aerazione, che consentono un discreto illuminamento degli ambienti nelle ore diurne, e di dimensioni sufficienti ad assicurare il necessario ricambio d'aria degli ambienti.

Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

Da quanto è stato possibile riscontrare durante il sopralluogo esperito, si rileva che gli impianti risultano di recente realizzazione (eseguiti successivamente all'acquisto del fabbricato).

Stato d'uso dell'immobile

Per quanto concerne lo stato d'uso degli ambienti ispezionati, si osserva che l'immobile si presenta in *buone* condizioni di manutenzione e conservazione.

Dotazioni Condominiali

Da quanto potuto appurare, in sede di sopralluogo, l'immobile in



argomento risulta di tipo indipendente.

Superficie Commerciale Immobile

Dalla computazione dei dati metrici rinvenuti dall'elaborato planimetrico in allegato, si ricava che l'unità immobiliare presenta la seguente superficie commerciale:

Tipo di Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie commerciale
<i>Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni</i>	99,69 m ²	1,00	99,69 m ²
<i>Corte esterna</i>	25,30 m ²	0,20	5,06 m ²
Totale superficie commerciale (Immobile A)			104,75 m²

Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento

Per quel che attiene alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, ed alla loro incidenza sul valore di mercato del bene, può farsi riferimento, direttamente, al sottostante quadro sinottico:

Tipo di Coefficiente	Caratteristiche fabbricato	Coefficiente
<i>Vetustà</i>	<i>15 anni</i>	1,05 <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Struttura</i>	<i>muratura</i>	0,95 <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Ubicazione</i>	<i>Piano Terra</i>	1,00
<i>Conservazione e Manutenzione (Strutture, finiture, impianti, ecc.)</i>	<i>buone</i>	1,00 <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Finiture</i>	<i>Normali</i>	1,00
<i>Superficie</i>	<i>Medie dimensioni</i>	1,00

(Coefficiente di deprezzamento totale)Immobile: 0,9975 (dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)



Si precisa che la valutazione dei coefficienti, riportati nella terza colonna della precedente tabella, è stata effettuata mediante una comparazione delle caratteristiche del fabbricato oggetto di stima con quelle ordinarie di altri fabbricati **usati** *in stato conservativo normale (riferito a quello mediamente più frequente nella zona di riferimento)*, ubicati nel medesimo comparto urbanistico del Comune di Mattinata.



11.2 Immobile B

L'immobile, in osservazione, è rappresentato da un appezzamento di terreno (distinto in C.T. al f. 27 p.IIIa 312), circostante al fabbricato innanzi descritto, ubicato, quindi, nell'agro del Comune di Mattinata, alla C.da Grasso, in località Coppa Rasa, ad una distanza di circa 1km dal centro abitato.



Stralcio ortofoto



Stralcio mappa
catastale

Al detto predio, si accede percorrendo la Strada Comunale "Paratina" e poi imboccando la stradina privata sulla sinistra (per chi proviene



dall'abitato di Mattinata).

Il suolo in questione si estende su una superficie pari a circa **352mq** (recintata lungo la sua frontiera da un muro di cinta con cancello d'ingresso carrabile), che, in parte, risulta pavimentata e, per la restante, invece è incolta. Di fatto, la detta area, essendo attigua al fabbricato (di cui all'*Immobilie A* innanzi descritto), viene sfruttata come area a servizio dell'unità immobiliare (giardino, parcheggio delle autovetture, ecc.).

Il terreno confina con: la particella 235 (di proprietà Trotta-Saraceno-Bisceglia), con la particella 224 (di proprietà Ciuffreda), con la particella 309 (di proprietà Quitadamo Matteo), e con la particella 417 (di proprietà Trotta-Saraceno-Bisceglia).

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 0007838 del 17/05/2023 [cfr. *alleg. n. 11*], risulta che il suolo in questione ricade in *Zona Agricola "E5"*, per la quale le N.T.A. del P.R.G. vigente prevedono:

-37.5.2 – Destinazione: Sono concesse abitazioni per gli addetti all'agricoltura ed al pascolo, ricoveri ed edifici per allevamento e per attività agricole in generale, con esclusione di abitazioni tipo villa o villino. Sono concessi rustici per ricovero animali, deposito attrezzi agricoli e per l'allevamento.

-37.5.4 - Norme di edificazione

Volume max edificabile (fondiario per le sole abitazioni dei residenti) = 0.03 mc/mq

Volume max come sopra per annessi rustici, magazzini, etc. = 0.03 mc/mq

Altezza max di tutti gli edifici esclusi i silos: 4.00 m

Numero max dei piani abitabili = 1

Distanza minima delle residenze dai ricoveri = 10 m



Distanza minima delle recinzioni dalle concimaie=25 m

Concessione diretta

Lotto minimo di intervento=10.000 mq

-37.5.7 - Vincoli generali: Anche per le costruzioni rurali ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico è d'obbligo il preventivo nulla osta regionale ai sensi dell'art. 7 della legge 1497/39.

Si rileva, altresì, che, per il detto suolo (facente parte originariamente della maggiore estensione della p.lla 85 di cui al f. 27), in data 08/04/1989, venne sottoscritto Atto di Asservimento in favore del Comune di Mattinata (e contro la sig.ra [REDACTED]), registrato a Manfredonia il 18/04/1989 al n. 268 serie 2°, e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 04/05/1989 al reg. part. n. 259790.



12. QUESITO N. 4: STIMA DEI BENI

“proceda alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti, ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi”

Il metodo con cui verrà effettuata la stima, in applicazione dei dettami della disciplina estimativa, è quello **comparativo**, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori di beni noti e l'immobile oggetto di apprezzamento. Tale metodo, implementato mediante il procedimento *“sintetico”*, consente di conoscere un ordine di grandezza, ragionevolmente attendibile, del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Questo procedimento si esplica attraverso le seguenti tre fasi:

1. determinazione tipologica del fabbricato da stimare;
2. individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi
 (“valore unitario ordinario” in €/m²);



3. stima dei coefficienti di differenziazione e determinazione del
"valore unitario reale" (in €/m²).

Una mirata indagine economica, dedotta dal coacervo di dati estimativi, mutuati da riviste specialistiche e bollettini immobiliari su siti informatici (*Agenzia del Territorio; Bollettini immobiliari*), ancorché da indagini di mercato, espletate sul territorio, presso agenzie immobiliari, consente di poter ritenere, in relazione alla ubicazione dei luoghi oggetto di apprezzamento (*territorio di Mattinata*), quale valore unitario di mercato, nella compravendita di unità immobiliari, in stato conservativo normale, di tipo medio, con finiture normali, e munite di regolarità urbanistica per la loro commerciabilità, l'importo di:

-€ 1.250,00/m², per gli immobili a destinazione residenziale (quale valore medio per le zone più periferiche).

Nel caso specifico, però, il fabbricato si pone in zona agricola, ad una distanza di circa 1km dall'abitato di Mattinata, per cui, per la determinazione del relativo valore unitario ordinario di mercato, è opportuno applicare, al valore unitario ordinario mediamente riscontrabile nell'abitato di Mattinata (per le zone periferiche), un coefficiente di differenziazione (*coefficiente di "svantaggio"*) pari a 0,80, per tener conto, come detto, dell'ubicazione dell'immobile (al di fuori del centro abitato) rispetto alla zona suburbana presa come riferimento (periferia). In



applicazione di tale criterio, si ottiene, così, un *valore unitario ordinario* pari a:

$$V_{u.o.} = € 1.250,00/m^2 \times 0,80 = \underline{\underline{€ 1.000,00/mq.}}$$

E' chiaro che i riferimenti economici surriportati si devono ritenere meramente indicativi, quindi, suscettibili di ritocchi e correzioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima (*ubicazione, forme architettoniche, tipo di strutture, tipo di finiture, vetustà, stato di manutenzione, impianti, ecc.*), che, comparate con quelle standard, dei fabbricati quotati presso le agenzie dell'intermediazione immobiliare, forniscono degli opportuni coefficienti di differenziazione, che limano il "*valore unitario ordinario*" a quello "*reale*" (V_{ur}). Pertanto, nel caso di specie, tenuto conto delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di stima (che incidono sull'adeguamento del valore ordinario), di seguito riportate in forma sinottica:

ADEGUAMENTI DI STIMA – Immobile A		
Tipo di Coefficiente	Caratteristiche fabbricato	Coefficiente
<i>Vetustà</i>	<i>15 anni</i>	<i>1,05</i> <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Struttura</i>	<i>muratura</i>	<i>0,95</i> <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Ubicazione</i>	<i>Piano Terra</i>	<i>1,00</i>
<i>Conservazione e Manutenzione</i> <i>(Strutture, finiture, impianti, ecc.)</i>	<i>buone</i>	<i>1,00</i> <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Finiture</i>	<i>Normali</i>	<i>1,00</i>
<i>Superficie</i>	<i>Medie dimensioni</i>	<i>1,00</i>

(Coefficiente di deprezzamento totale) Immobile: **0,9975** (dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)



si ricava il seguente “*valore unitario reale*”:

$$V_{u.r.(\text{immobile A})} = \text{€ } 1.000,00/\text{mq} \times 0,9975 = \text{€ } 997,50/\text{mq}$$

Per l'*Immobilabile B*, invece, trattandosi di area recintata circostante al fabbricato, e, quindi, sfruttabile come “*giardini e aree di pertinenza dell'unità immobiliare*”, può valutarsi, in ragione delle caratteristiche del suolo (consistenza, e stato del fondo - in parte incolto e in parte pavimentato), la sua incidenza percentuale, sul valore del fabbricato, stimabile nella misura del 2%; si determina, così, il seguente “*valore unitario reale*” del bene:

$$V_{u.r.(\text{immobile B})} = \text{€ } 997,50/\text{mq} \times 0,02 = \text{€ } 19,95/\text{mq}$$

Moltiplicando, i detti valori, per le corrispondenti superfici degli immobili pignorati, si ottengono i seguenti valori di mercato dei beni pignorati (*Immobili A-B*):

Immobili pignorati			
Immobilabile	Valore unitario	Sup. commerciale	Valore di mercato
Immobilabile A (LOTTO 1)	€ 997,50/m ²	104,75 m ²	€ 104.488,12
Immobilabile B (LOTTO 1)	€ 19,95/m ²	352,00 m ²	€ 7.022,40

I detti valori vanno, inoltre, opportunamente, rettificati per tener conto:

- degli **oneri di regolarizzazione catastale** (pari, complessivamente, ad € 500,00 - come sarà determinato nei successivi



paragrafi),

- degli **oneri di regolarizzazione urbanistica** (mediamente pari ad € 22.500,00, come sarà determinato nei successivi paragrafi),

- della **riduzione** del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (*posto che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati, in cui non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, e il prezzo ottenibile in queste circostanze, molto spesso, non soddisfa la definizione di valore di mercato. Inoltre, di frequente, sussistono differenze tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, quali ad esempio: le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc.*).

Va, pertanto, applicata, per ciascuno dei due immobili, una *riduzione del 10%* del valore di mercato stimato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e *decurtato l'importo richiesto per gli oneri di regolarizzazione* (catastale e urbanistica), per il solo immobile A, pari, complessivamente, ad € 23.000,00.

Si ottengono, così, i seguenti prezzi a base d'asta degli immobili:



$V_{\text{base_asta (imm. A)}} = (\text{€ } 104.488,12 - 10\% - \text{€ } 23.000,00) = \text{€ } 71.039,31$

$V_{\text{base_asta (imm. B)}} = (\text{€ } 7.022,40 - 10\%) = \text{€ } 6.320,16$

Per un totale del valore a base d'asta del lotto pari a: **€ 77.359,47**



13. QUESITO N. 4 BIS: ESPLICITAZIONE SUPERFICI

“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”

Dalla computazione dei dati metrici desumibili dalla planimetria prodotta in allegato (cfr. alleg. n. 12), si ricava la seguente superficie commerciale dell'immobile A:

Immagine A

Tipo di Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie commerciale
<i>Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni</i>	99,69 m ²	1,00	99,69 m ²
<i>Corte esterna</i>	25,30 m ²	0,20	5,06 m ²
Totale superficie commerciale (Immagine A)			104,75 m²



14. QUESITO N. 5: DIVISIBILITÀ

“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”

Con riferimento ad entrambi gli immobili pignorati, si rileva che, il pignoramento risulta trascritto per una quota pari ad 1/1 sul diritto di proprietà, che trova pari corrispondenza con le quote di titolarità in capo ai debitori esegutati.



15. QUESITO N. 6: INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

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

Il compendio immobiliare pignorato, composto da n. 2 unità immobiliari, può essere raggruppato in un **unico Lotto** (composto dall'Immobilabile "A" e dall'Immobilabile "B").

LOTTO UNICO

▪ **Diritto di proprietà pari a 1/1 sull'unità abitativa** sita in agro di Mattinata, alla Contrada Grasso snc P.T. (in località Coppa Rasa – a circa 1km dall'abitato), composta da: salone, cucina, camera da letto, cameretta, e un vano bagno, con antistante corte pertinenziale, per una superficie commerciale, complessiva, pari a circa 104,75 m².

L'immobile confina per tutti e quattro i lati con il terreno di cui alla p.lla 312 (appartenente ai debitori eseguiti e ricompresa nel medesimo lotto).

Distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Mattinata al **foglio n. 27**, particella **313**, Cat. A/4, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, R.C. € 395,09.

▪ **Diritto di proprietà pari a 1/1 su Terreno** sito in agro di Mattinata, alla Contrada Grasso (località Coppa Rasa), di superficie pari a 352m², circostante il precedente fabbricato (ricompreso nel medesimo lotto).

L'immobile confina con: la particella 235 (di proprietà ██████████ ██████████), con la particella 224 (di proprietà ██████████), con la particella 309 (di proprietà Quitadamo Matteo), e con la particella 417



(di proprietà XXXXXXXXXX).

Distinto nel Catasto Terreni del Comune di Mattinata al foglio n. 27,
particella 312, Pascolo Arb., Classe 2, Superficie ha 0.03.52, R.D. € 0,24,
R.A. € 0,22.

PREZZO BASE D'ASTA "LOTTO UNICO"*: € 77.359,47

(*) Prezzo a base d'asta già al netto delle decurtazioni previste



16. QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO

“proceda alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni”

Da quanto potuto riscontrare in sede di sopralluogo, entrambi gli immobili sono allo stato occupati dal debitore [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].



17. QUESITO N. 8: FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

“ all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima”

Con riferimento all'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni sugli immobili pignorati, è possibile segnalare quanto segue:

-Domande giudiziali: negativo;

-Atti di convenzione con il Comune: sussiste, come già rappresentato, solo un Atto di Asservimento in favore del Comune di Mattinata per l'edificazione di una casa rurale;

-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: negativo;

-Altre trascrizioni/iscrizioni: negativo;

-Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: nessuno.



18. QUESITO N. 9: FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

“proceda all'accertamento dell'esistenza delle formalità/vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente”

Con riferimento all'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni a favore e contro i debitori (e loro danti causa), sugli immobili pignorati (C.F. foglio n. 27 p.lla 313, C.T. foglio 27 p.lla 312, C.T. foglio n. 27 p.lla 236), è possibile segnalare quanto segue:

Iscrizioni, Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

1- Nota di Iscrizione del 17/05/2007 di cui al reg. part. 2203 e reg. gen. 12233: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Pubblico ufficiale Notaio MARCONE Sergio, Repertorio 1775/1025 del 15/05/2007 (Ipoteca iscritta per la somma complessiva di € 250.000,00 di cui € 101.894,72 in linea capitale).

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
BANCAPULIA S.P.A.	1/1 su proprietà	██████████	1/2 su proprietà
		██████████	1/2 su proprietà

Immobili: f. 27 p.lla 312-313 - in Mattinata

A tale Iscrizione risulta correlata l'Annotazione n. 330 del 24/02/2015 (di Surrogazione ai sensi dell'articolo 120 quater del D.Lgs. 385/93, in favore di BANCAPULLA S.P.A. e contro i due coniugi).



2- Nota di Iscrizione del 01/08/2011 di cui al reg. part. 3323 e reg. gen. 17610: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Pubblico ufficiale Notaio MARCONE Sergio, Repertorio 4820/3526 del 28/07/2011 (Ipoteca iscritta per la somma complessiva di € 65.000,00 di cui € 35.000,00 in linea capitale).

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
BANCAPULIA S.P.A.	1/1 su proprietà	██████████	1/2 su proprietà
		██████████	1/2 su proprietà

Immobili: f. 27 p.IIa 312-313 - in Mattinata

3- Nota di Trascrizione del 20/01/2021 di cui al reg. part. 936 e reg. gen. 1131: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE per atto giudiziario del Tribunale di FOGGIA rep. n. 3408 del 04/01/2021.

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.	1/1 su proprietà	██████████	1/2 su proprietà
		██████████	1/2 su proprietà

Immobili: f. 27 p.IIa 312-313 - in Mattinata

Spese di gestione dell'immobile e rate condominiali insolute

Come già innanzi riferito, l'immobile in questione costituisce una soluzione di tipo indipendente, per cui non sussistono spese di gestione in comune con altre proprietà.



19. QUESITO N. 10: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

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

Conformità urbanistico-edilizia

Per quel che attiene alla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili pignorati, dalla documentazione reperita presso gli archivi comunali dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mattinata (cfr. alleg. n. 11), risulta che il fabbricato in questione è stato edificato a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- *Concessione in Sanatoria n. 28 del 08/04/1999;*
- *Permesso di Costruire n. 07/06 del 26/01/2006 (rilasciato al sig. Armiento Berardino).*

Per tale pratica edilizia, inoltre, agli atti del Comune, risulta il deposito di una Comunicazione di fine Lavori prot. 6083 del 23/05/2007, a firma del proprietario e del direttore dei lavori, geom. Giulio Armiento. Dalla lettura di tale comunicazione, si apprende, nello specifico, che:

-l'ultimazione dei lavori afferiva alle opere strutturali e di rifinitura esterna (di cui al Permesso di Costruire n° 7/06), e che le stesse erano conformi al progetto presentato;

-l'opera non era stata ultimata, in quanto al suo interno era ancora allo stato grezzo, e priva di infissi esterni;

-i lavori erano stati sospesi, poiché l'immobile era stato oggetto di



compravendita ad altra ditta, per cui, per l'ultimazione dei lavori, la nuova ditta avrebbe dovuto acquisire una nuova autorizzazione con nomina di un nuovo Direttore dei Lavori.

Difformità Urbanistico-edilizie

In ordine alla sussistenza di eventuali difformità urbanistico-edilizie, si rileva l'esistenza di talune difformità rispetto al progetto approvato che saranno meglio descritte nel paragrafo n. 21.



20. QUESITO N. 11: CERTIFICAZIONE ENERGETICA

“proceda alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria”

Da quanto potuto accertare in sede di sopralluogo, l'immobile in questione, allo stato, non risulta provvisto di Attestato di Prestazione Energetica. Tenuto conto dello stato dell'immobile e delle sue dotazioni impiantistiche (impianto di riscaldamento alimentato verosimilmente con termocamino, considerata l'assenza di caldaia murale), e della mancanza del relativo “libretto impianto”, allo stato, non è possibile procedere al rilascio del relativo A.P.E. ed alla sua trasmissione al Catasto Energetico della Regione Puglia.

Infatti, a tal riguardo, l'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto di impianto debba essere allegata all'Attestato di Prestazione Energetica.

Il soggetto certificatore, fermo restando quanto stabilito dal suddetto comma, ai soli fini della trasmissione dei dati al catasto degli attestati di prestazione energetica della Regione Puglia, per semplicità, può trasmettere solo la scheda identificativa dell'impianto e l'ultimo rapporto



di controllo di efficienza energetica.

In mancanza, quindi, di tali dati non potrà procedersi all'inoltro dell'APE alla Regione Puglia tramite il "sistema informativo APE Puglia" (oltre al fatto che, per poter emettere l'Attestato finale è prevista la compilazione del "codice impianto", riportato sul libretto impianto - se redatto).

Si rammenta, infine, che la compilazione del libretto di impianto/centrale spetta:

- all'installatore, nel caso di nuovo impianto, impianto ristrutturato o sostituzione del generatore di calore;
- al responsabile dell'impianto, per gli impianti esistenti (tranne per i casi in cui è diversamente indicato).

Pertanto, al fine di poter dar corso alla vendita del fabbricato, si dovrà o procedere alla regolarizzazione dell'impianto a termocamino, a cura di un manutentore a ciò abilitato (che provveda alla redazione di *scheda identificativa dell'impianto, libretto d'impianto* e alla esecuzione delle verifiche periodiche previste, con compilazione del relativo *rapporto di controllo*), ovvero procedere alla rimozione del medesimo (in tal ultimo caso, si potrà redigere un APE con impianto fittizio, così come previsto dalla normativa vigente).



21. REGOLARITÀ CATASTALI E URBANISTICHE

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

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

L'unità immobiliare pignorata risulta accatastata e munita della relativa planimetria catastale.

Conformità Catastale

In ordine ai *dati catastali* identificativi degli immobili pignorati, si rileva che:

-per l'immobile A: non sussistono difformità di sorta rispetto all'individuazione catastale riportata nell'atto di pignoramento immobiliare: *Unità abitativa distinta in C.F. del Comune di Mattinata al foglio n. 27, particella 313, Cat. A/4.*

-per l'immobile B: non sussistono difformità di sorta rispetto all'individuazione catastale riportata nell'atto di pignoramento immobiliare: *Terreno distinto nel C.T. del Comune di Mattinata al foglio n. 27, particella 312.*

Difformità Urbanistico-catastali

Dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi con la planimetria catastale



dell'immobile registrata agli atti del Catasto, si rileva solo la non esatta indicazione dell'altezza dell'unità immobiliare, in quanto l'altezza interna non è costante (come riportato sulla planimetria catastale) ma variabile dalla gronda al colmo. L'aggiornamento al N.C.E.U. della nuova situazione planimetrica comporta, oggi, una spesa pari a circa € 500,00 (onnicomprensiva di diritti e spese tecniche).

“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.

Come già innanzi riferito, il fabbricato in questione è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- *Concessione in Sanatoria n. 28 del 08/04/1999;*
- *Permesso di Costruire n. 07/06 del 26/01/2006 (rilasciato al sig. Armiento Berardino).*

Dal raffronto tra gli elaborati di progetto del titolo edilizio rilasciato dal Comune di Mattinata, e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo, si rilevano le seguenti difformità:

-diversa distribuzione interna dell'immobile;

-chiusura di due finestre sul prospetto principale;

-altezza alla gronda pari a circa 2,80m, superiore ai 2,70m assentiti (tale difformità è coeva con la realizzazione delle strutture del fabbricato, le cui opere venivano ultimate al 23/05/2007).

Oltre a tali difformità, si rileva, anche, il mancato formale completamento delle opere eseguite successivamente alla chiusura lavori del 23/05/2007, che avrebbe dovuto prevedere: l'apertura di una nuova pratica edilizia con nomina di un direttore dei lavori, e gli adempimenti finali per la chiusura dei lavori e l'acquisizione del certificato di agibilità (previo deposito delle certificazioni degli impianti e del collaudo delle opere).

Allo stato attuale, per la regolarizzazione di tutte le difformità innanzi elencate, si renderà necessaria l'acquisizione di un nuovo titolo edilizio in sanatoria che legittimi sia la diversa distribuzione interna degli ambienti che la modifica di prospetto (connessa alla chiusura delle due aperture



finestrate previste in progetto). In uno a tale pratica, dovrà procedersi alla regolarizzazione dell'altezza alla gronda (la cui discrepanza, superiore al limite di tolleranza del 2%, risulta, nel caso specifico, non sanabile), attraverso l'esecuzione di intervento che porti all'abbassamento delle falde in modo che le quote alle gronde risultino pari a 2,70m (mediante demolizione e relativa ricostruzione delle falde del tetto), ovvero mediante altre eventuali alternative soluzioni tecniche (laddove praticabili) che riescano a garantire un'altezza alla gronda rientrante nei limiti assentiti.

I costi richiesti per tali attività ed opere di regolarizzazione possono stimarsi orientativamente nella misura di € 20.000,00 ÷ € 25.000,00, comprensivi di: *spese tecniche, oneri e diritti amministrativi, e i costi per le opere di demolizione e ricostruzione delle falde del tetto.*

“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;”

In ordine alle caratteristiche edificatorie del terreno, è stato acquisito il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica (*cfr. alleg. n. 11*), oltre all'atto di Asservimento in favore del Comune di Mattinata, con cui, nel 1989, l'allora proprietaria dell'originario fondo (di cui alla p.lla 85), da cui poi è scaturita la p.lla 312, asserviva 5.630mq (superficie dell'intera particella 85) per la costruzione di una casa rurale (*cfr. alleg. n. 11*).



22. QUESITO N. 12: CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-QUARTER DELLA LEGGE 18 DICEMBRE 2008, N. 199

“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”

Non sussistono, per gli immobili pignorati, le condizioni di cui all'art. 1-quarter della legge 18 dicembre 2008, n. 199.



23. QUADRI RIEPILOGATIVI

“La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota”

Di seguito, si riepilogano, in forma tabellare, i dati più significativi del lotto:

-Tabella “Lotto Unico” (per gli Immobili A-B): riportata a pag. 60



LOTTO UNICO – Immobili A-B	
Tipologia	Unità abitativa e terreno
Descrizione	<p><i>Immobile A:</i> Diritto di proprietà pari a 1/1 sull'unità abitativa sita in agro di Mattinata, alla Contrada Grasso snc P.T. (in località Coppa Rasa - a circa 1km dall'abitato), composta da: salone, cucina, camera da letto, cameretta, e un vano bagno, con antistante corte pertinenziale, per una superficie commerciale, complessiva, pari a circa 104,75 m².</p> <p><i>Immobile B:</i> Diritto di proprietà pari a 1/1 su Terreno sito in agro di Mattinata, alla Contrada Grasso (località Coppa Rasa), di superficie pari a 352m², circostante il precedente fabbricato (ricompreso nel medesimo lotto).</p>
Ubicazione	Comune di Mattinata, alla Contrada Grasso, in località Coppa Rasa - a circa 1km dall'abitato
Confini	<p><i>Immobile A:</i> confina per tutti e quattro i lati con il terreno di cui alla p.lla 312 (facente parte del medesimo lotto)</p> <p><i>Immobile B:</i> confina con la particella 235 (di proprietà Trotta-Saraceno-Bisceglia), con la particella 224 (di proprietà Ciuffreda), con la particella 309 (di proprietà Quitadamo Matteo), e con la particella 417 (di proprietà Trotta-Saraceno-Bisceglia).</p>
Dati catastali	<p><i>Immobile A:</i> Catasto Fabbricati del Comune di Mattinata, foglio n. 27, particella 313, Cat. A/4, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, R.C. € 395,09</p> <p><i>Immobile B:</i> Catasto Terreni del Comune di Mattinata, foglio n. 27, particella 312, Pascolo Arb., Classe 2, Superficie ha 0.03.52, R.D. € 0,24, R.A. € 0,22</p>
Attuale proprietario	<p>██████████ (diritti proprietà 1/2)</p> <p>██████████ (diritti proprietà 1/2)</p>
Titolo di provenienza	Atto di Compravendita per notar Marcone Sergio del 15/05/2007, rep. n. 1774/1024, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 17/05/2007, ai nn. 12232 di R.G. e 8459 di R.P.
Iscrizioni e Trascrizioni gravanti	<p>- Nota di Iscrizione del 17/05/2007 di cui al reg. part. 2203 e reg. gen. 12233: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Pubblico ufficiale Notaio MARCONE Sergio, Repertorio 1775/1025 del 15/05/2007 (Ipoteca iscritta per la somma complessiva di € 250.000,00 di cui € 101.894,72 in linea capitale). A tale Iscrizione risulta correlata l'Annotazione n. 330 del 24/02/2015 (di Surrogazione ai sensi dell'articolo 120 quater D.Lgs. 385/93).</p> <p>- Nota di Iscrizione del 01/08/2011 di cui al reg. part. 3323 e reg. gen. 17610: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Pubblico ufficiale Notaio MARCONE Sergio, Repertorio 4820/3526 del 28/07/2011 (Ipoteca iscritta per la somma complessiva di € 65.000,00 di cui € 35.000,00 in linea capitale).</p>



	- Nota di trascrizione del 20/01/2021 di cui al reg. part. 936 e reg. gen. 1131: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE per atto giudiziario del Tribunale di FOGGIA rep. n. 3408 del 04/01/2021.
Stato di occupazione	Occupato dal debitore
Regolarità edilizio-urbanistiche	<p>Il fabbricato è stato edificato a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi: Concessione in Sanatoria n. 28 del 08/04/1999; e Permesso di Costruire n. 07/06 del 26/01/2006 (rilasciato al sig. Armiento Berardino); per tale ultimo intervento, risulta protocollata la sola ultimazione dei lavori delle opere strutturali e di rifinitura esterna.</p> <p>Dal raffronto tra gli elaborati del progetto assentito, e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si rilevano le seguenti difformità: 1) diversa distribuzione degli spazi interni; 2) chiusura di due finestre sul prospetto principale; 3) altezza alla gronda pari a circa 2,80m, superiore ai 2,70m assentiti (tale difformità è coeva con la realizzazione delle strutture del fabbricato, le cui opere venivano ultimate al 23/05/2007).</p>
Conformità catastale	I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali. Agli atti del catasto, risulta registrata la planimetria catastale dell'immobile. Si segnala solo la non esatta indicazione dell'altezza dell'unità immobiliare, in quanto l'altezza interna non è costante (come riportato sulla planimetria catastale) ma variabile dalla gronda al colmo
Abitabilità e agibilità	Non esistente
Valore del bene a base d'asta (al netto delle decurtazioni)	€ 77.359,47 (per il diritto di proprietà con quota pari a 1/1)

o o o o o

Il sottoscritto, ad evasione dell'incarico affidatogli, rimette la presente relazione tecnica, restando a disposizione della S.V. III.ma per qualsiasi chiarimento.

Lucera, 09/02/2024

Il C.T.U.

(ing. Francesco Paolo Padalino)



ALLEGATI

1. *Convocazioni operazioni di sopralluogo;*
2. *Verbale di sopralluogo;*
3. *Visure catastali (Visura storica per immobile Comune di Mattinata: C.F. foglio 27 p.la 313; C.T. foglio 27 p.la 312);*
4. *Estratto di mappa terreni (foglio 27 p.la 312 del Comune di Mattinata);*
5. *Planimetria catastale immobile allibrato al C.F. del Comune di Mattinata al foglio 27 p.la 313;*
6. *Ispezioni ipotecarie nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (su immobile: Mattinata C.F. foglio 27 p.la 313; C.T. foglio 27 p.la 312; C.T. foglio 27 p.la 236);*
7. *Nota di trascrizione del 17/05/2007 reg. part. n. 8459 (Atto di compravendita dell'immobile in favore dei debitori);*
8. *Nota di trascrizione del 04/05/1989 reg. part. n. 259790 (Atto di Asservimento della p.la 85 in favore del Comune di Mattinata);*
9. *Quotazioni fabbricati (quotaz. OMI);*
10. *Istanza di richiesta documentazione all'UTC di Mattinata (e successivi solleciti);*
11. *Atti acquisiti presso l'UTC di Mattinata (Concessione in Sanatoria n. 28 del 08/04/1999; Permesso di Costruire n. 07/06 del 26/01/2006, con allegati elaborati grafici (piante, sezioni e prospetti), documentazione fotografica e relazione tecnica; Comunicazione di fine Lavori prot. 6083 del 23/05/2007; Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 7838 del 17/5/2023);*
12. *Planimetria appartamento (immobile A) di cui al Lotto Unico (scala 1/100);*
13. *Ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale dell'immobile (Lotto Unico);*
14. *Repertorio fotografico dello stato dei luoghi (Lotto Unico);*
15. *Richieste di breve proroga per consegna relazione peritale;*
16. *Attestazione di trasmissione copia perizia CTU alle parti.*



-repertorio fotografico LOTTO UNICO-

"Tribunale di Foggia - Consulenza Tecnica d'Ufficio - p.e.i. n. 289/2020"

(Allegato n. 14 della CTU)

C.T.U.: Ing. Francesco Paolo Padalino



Foto 1: *Immobilabile A.* Unità abitativa posta in agro di Mattinata, alla Contrada Grasso snc P.T. (in località Coppa Rasa). Prospetto principale del fabbricato.



Foto 2: *Immobilabile A.* Unità abitativa posta in agro di Mattinata, alla Contrada Grasso snc P.T. (in località Coppa Rasa). Altra visuale del prospetto principale del fabbricato (da cui si accede all'immobile).



Foto 3: *Immobilabile A.* Unità abitativa posta in agro di Mattinata, alla Contrada Grasso snc P.T. (in località Coppa Rasa). Prospetto laterale del fabbricato.



Foto 4: *Immobilabile A.* Unità abitativa posta in agro di Mattinata, alla Contrada Grasso snc P.T. (in località Coppa Rasa). Interno. Cucina.



Foto 5: *Immobilabile A.* Unità abitativa posta in agro di Mattinata, alla Contrada Grasso snc P.T. (in località Coppa Rasa). Interno. Salone-Cucina.



Foto 6: *Immobilabile A.* Unità abitativa posta in agro di Mattinata, alla Contrada Grasso snc P.T. (in località Coppa Rasa). Interno. Salone/disimpegno.



Foto 7: *Immobilabile A.* Unità abitativa posta in agro di Mattinata, alla Contrada Grasso snc P.T. (in località Coppa Rasa). Interno. Vano bagno.



Foto 8: *Immobilabile A.* Unità abitativa posta in agro di Mattinata, alla Contrada Grasso snc P.T. (in località Coppa Rasa). Interno. Vano bagno.



Foto 9: *Immobilabile A.* Unità abitativa posta in agro di Mattinata, alla Contrada Grasso snc P.T. (in località Coppa Rasa). Interno. Camera da letto.



Foto 10: *Immobilabile A.* Unità abitativa posta in agro di Mattinata, alla Contrada Grasso snc P.T. (in località Coppa Rasa). Interno. Salone.



Foto 11: *Immobilabile A.* Unità abitativa posta in agro di Mattinata, alla Contrada Grasso snc P.T. (in località Coppa Rasa). Interno. Cameretta.



Foto 12: *Immobilabile B.* Terreno circostante il fabbricato sito in agro di Mattinata, alla Contrada Grasso (in località Coppa Rasa).



Foto 13: *Immagine B.* Terreno circostante il fabbricato sito in agro di Mattinata, alla Contrada Grasso (in località Coppa Rasa).



Foto 14: *Immagine B.* Terreno circostante il fabbricato sito in agro di Mattinata, alla Contrada Grasso (in località Coppa Rasa).



Foto 15: *Immobilabile B.* Terreno circostante il fabbricato sito in agro di Mattinata, alla Contrada Grasso (in località Coppa Rasa).



Foto 16: *Immobilabile B.* Terreno circostante il fabbricato sito in agro di Mattinata, alla Contrada Grasso (in località Coppa Rasa).



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. FG0026014 del 28/01/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mattinata

Contrada Coppa Rasa

civ. SC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 27

Particella: 313

Subalterno:

Compilata da:

Prencipe Raffaele

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Foggia

N. 2070

Scheda n. 1

Scala 1:200

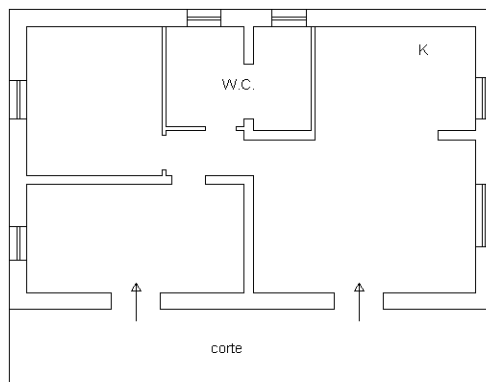
PIANO TERRA

H = 3,00 m

p.lla 312

p.lla 312

p.lla 312



Ultima planimetria in atti



Catasto ortofoto

+

-

Trova luogo o indirizzo

art icella Terreni

COMUNE	F059
SEZIONE	
FOGLIO	27
NUMERO	312
Catview WEB	

Risultati dell'interrogazione

[F059/ - 27/312](#)

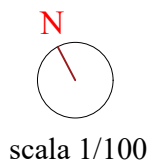
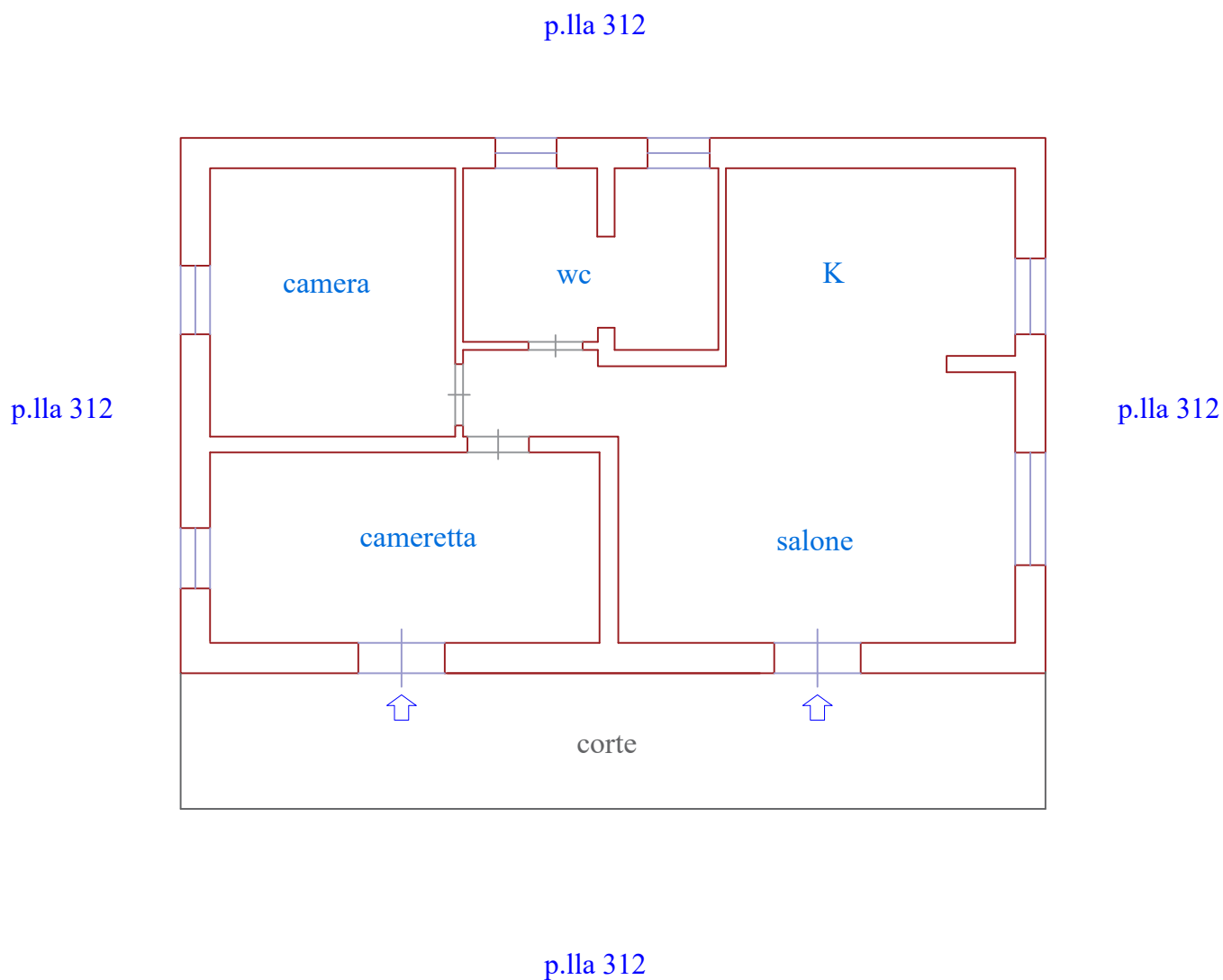
Cerca particella

Mattinata 27 312

1: 1128 20m

Powered by Globe srl

Maxar, Microsoft



C.T.U.: Ing. Francesco Paolo PADALINO

