



STUDIO TECNICO  
ING. ANTONIO MARCO SALANDRA

## TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa S. RIGNANESE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 386/21 R.G.E.

Promossa da

Omissis

C/

Omissis

Descrizione Elaborati:

RELAZIONE GENERALE DI STIMA

Scala:

Elaborato n.:

Data:

EL. 01

### Il Tecnico

Ing. Antonio Salandra

S T U D I O   T E C N I C O   D I   I N G E G N E R I A

VIA CAIROLI N° 50/52 - 71036 LUCERA (FG) - Tel:0881/200.347 - Fax:0811/188.0105 - cell.:338.3732511

email: [ing.salandra@libero.it](mailto:ing.salandra@libero.it)

pec: [antonio.salandra@ingpec.eu](mailto:antonio.salandra@ingpec.eu)



# TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa S. RIGNANESE

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 386/21 R.G.E.

*Promossa da*

Omissis

*contro*

Omissis

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

## RELAZIONE di **PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**



## **INDICE DEI CAPITOLI**

### **◆ PREMESSA**

### **◆ RISPOSTE AI QUESITI**

#### **1.0 QUESITO 1**

- 1.1. Completezza documenti di cui all'art. 567
- 1.2. Ricostruzione vicende traslative
- 1.3. Corrispondenza dei dati catastali
- 1.4. Sussistenza altre procedure esecutive
- 1.5. Regime patrimoniale del debitore

#### **2.0 QUESITO 2**

- 2.1. Identificazione dei beni
- 2.2. Esatta individuazione dei beni

#### **3.0 QUESITO 3**

- 3.1. Descrizione analitica dei beni

#### **4.0 QUESITO 4**

- 4.1. Stima dei beni
- 4.2. Specificazione delle superfici rilevate

#### **5.0 QUESITO 5**

- 5.1. Verifica della comoda separabilità

#### **6.0 QUESITO 6**

- 6.1. Individuazione e descrizione del lotto

#### **7.0 QUESITO 7**

- 7.1. Stato di possesso dei beni

#### **8.0 QUESITO 8**

- 8.1. Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

#### **9.0 QUESITO 9**

- 9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

#### **10.0 QUESITO 10**



10.1 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni.

10.2 Dichiarazione di agibilità

10.3 Regolarità catastale

## **11.0 QUESITO 11**

11.1 Attestato di prestazione energetica

## **12.0 CONCLUSIONI – Scheda di sintesi**



## ALLEGATI

- A – Ordinanza di nomina
- B – Comunicazioni inizio operazioni peritali
- C – Verbali di sopralluogo
- D – Visure presso la Conservatoria dei RR. II.
- E – Atto di provenienza
- F – Visure catastali aggiornate
- G – Mappa censuaria
- H – Planimetrie catastali
- I – Documentazione tecnica prodotta dall'U.T.C. di MATTINATA
- J – Individuazione fabbricato con ortofoto
- K – Regime patrimoniale del debitore
- L – Stato di possesso dei beni
- M – Rassegna fotografica
- N – Rilievo Planimetrico del compendio pignorato
- O – Valutazione del Lotto

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA



## 0.0 - PREMESSA

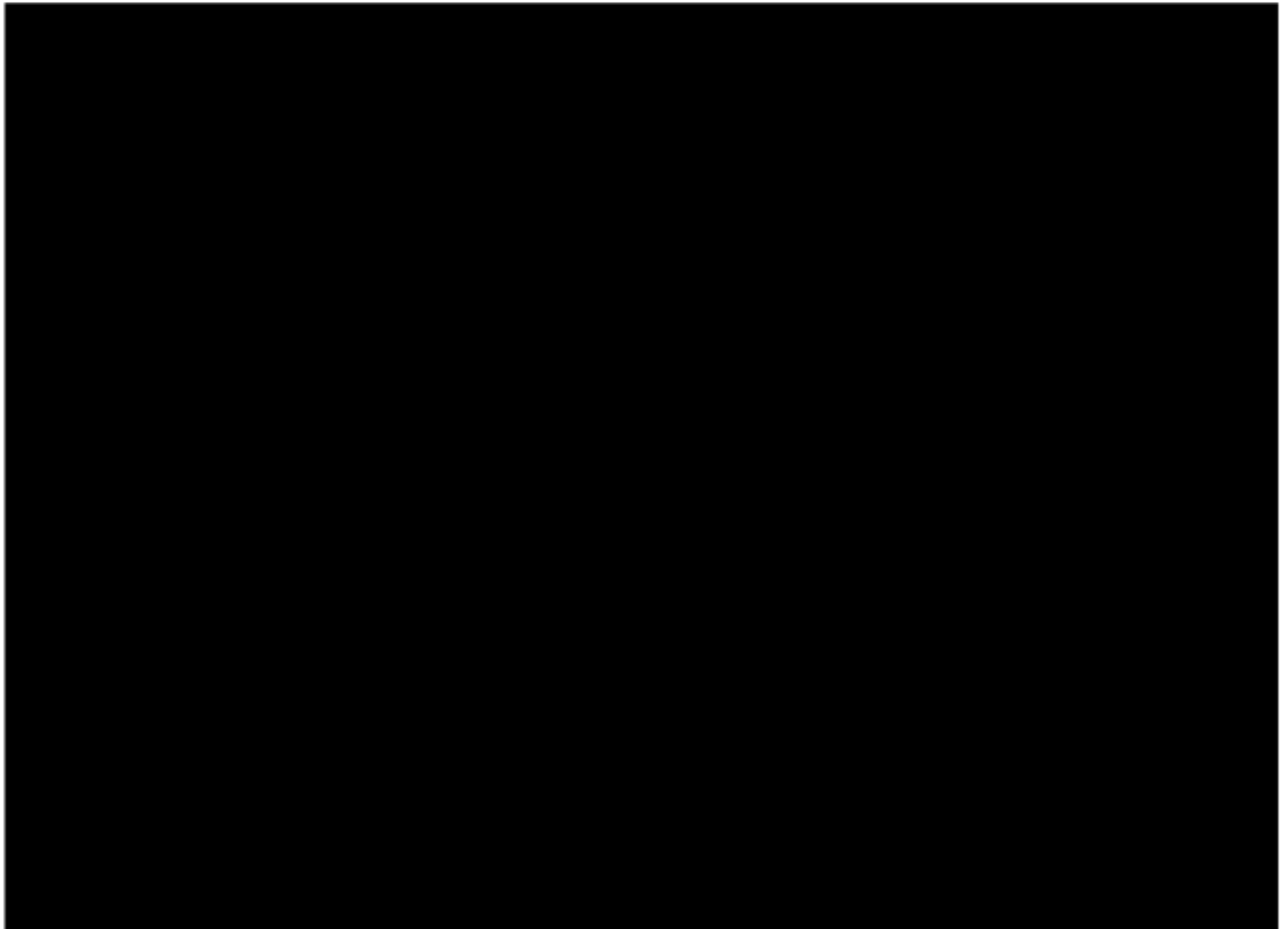
Con convocazione a mezzo PEC della Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, il sottoscritto ing. Antonio SALANDRA con studio in Lucera alla via Cairoli n. 52, veniva invitato a presentarsi presso la stessa il giorno 05/07/2023 per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva n. 386/21

R.G.E. Imm. promossa da Omissis, nato a [REDACTED], c.f.

[REDACTED], contro Omissis, nato a [REDACTED] c.f.

[REDACTED] (All. A).

Nella suddetta procedura sono creditori intervenuti:



In tale data il sottoscritto veniva nominato, dal su citato Giudice, C.T.U. per la procedura in oggetto e dopo il giuramento di rito gli venivano affidati i seguenti quesiti (v.



all. A):

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

**1. Controllo completezza documenti di cui all'art. 567, comma 2, cp.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 - Ricostruzione 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

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

**1.ter – Verifica 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'immobileIn(tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E)

**1. quater – Verifica sussistenza altre procedure esecutive** gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali

**1.quinquies – Verifica regime patrimoniale del debitore** gravanti sul medesimo immobile: 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. 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 – Esatta individuazione** dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortafoto, 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. **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. **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 – **Specificazione delle superfici rilevate** 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. **Verifica della comoda separabilità** in caso di 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. **Individuazione e descrizione dei lotti** da porre in vendita, indicando per ciascuno ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base
7. **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. Accertamento 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;

(\*) Indichi, in particolare: l'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso, le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*

- 9. Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri** gravanti sui beni, che saranno cancellati o che non risulteranno non opponibili all'acquirente

- 10. Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni**, 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. Verifica sussistenza attestato di prestazione energetica**, 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 staggiato, 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 10.9.1967, 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 sovra ordinati e dai regolamenti locali;

**12.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



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

Dalla descrizione dei beni riportata nell'Atto di Pignoramento relativo alla Proc. Esec. Imm. n. 338/17 si riscontra che gli immobili sottoposti a pignoramento sono i seguenti:

**A) *Appezamento di TERRENO*** sito in agro del Comune di Mattinata (FG), alla Località "Iazzo Quarantana" di complessivi catastali are sessantaquattro e centiare novantuno (Ha. 0.64.91)

al C.T. del Comune di Mattinata : foglio 39, particelle:

- **10**, uliveto, cl 4, Ha 00 are 26 ca 51, R.D. Euro 10,95, R.A- Euro 6,16;
- **47**, uliveto, cl 2, Ha 00 are 26 ca 80, R.D. Euro 18,69, R.A- Euro 9,00;
- **53**, uliveto, cl 2, Ha 00 are 11 ca 60, R.D. Euro 8,09, R.A- Euro 3,89;

in ditta Omissis nato

**B) *Appezamento di TERRENO*** sito in agro del Comune di Mattinata (FG), alla Località "Mont'Elce" o "Montelci", di complessivi catastali ettari uno, are diciassette e centiare quarantuno (Ha. 01.17.41)

al C.T. del Comune di Mattinata : foglio 16, particelle:

- **66**, uliveto, cl 4, Ha 00 are 01 ca 60, R.D. Euro 0,66, R.A- Euro 0,37;
- **156** di are 56 ca 00, divisa in
  - porz. AA, uliveto, cl 4, Ha 00.42.00, R.D. Euro 17,35, R.A- Euro 9,76
  - porz. AB, seminativo, cl 4, Ha 00.14.00, R.D. Euro 4,34, R.A- Euro 3,25



- **306**, uliveto, cl 2, Ha 00 are 59 ca 81, R.D. Euro 41,70, R.A- Euro 20,08;

in ditta Omissis

**C) FABBRICATO RURALE** sito in agro del Comune di Mattinata (FG) alla località "Mont'Elce" o "Montelci" costituito da:

**1) Locale DEPOSITO al piano terra, al C.F. del Comune di Mattinata: foglio 16, particella 307, sub 2, cat. C2, cl 2, consistenza mq. 115, R.C. Euro 368,23, Contrada Montelci n. sc, p. T.**

**2) ABITAZIONE** posta al piano primo, al C.F. del Comune di Mattinata: foglio 16, particella 307, sub 3, cat. A3, cl 2, consistenza 5,5 vani, R.C. Euro 497,09, Contrada Montelci n. sc, p. T-1.

in ditta Omissis nato a

<b>Regione</b>	Puglia	Provincia	FG
<b>Indirizzo</b>	Località Montelci snc		
<b>Comune</b>	MATTINATA		
<b>Latitudine</b>	41.725788		41°43'32.8"N
<b>Longitudine</b>	16.095545		16°05'44.0"E





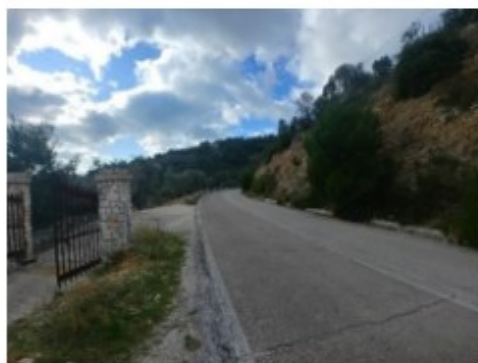
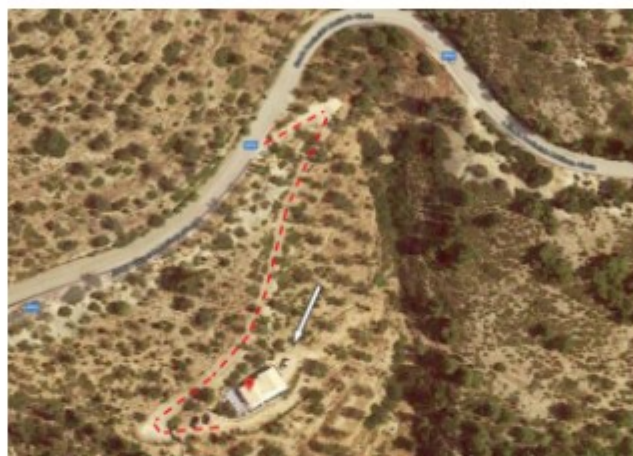


Figura 1: Immobile in località Montelci, snc - 71030 Mattinata (FG)



## Operazioni peritali

Lo scrivente C.T.U. ing. Antonio Salandra, avendo già espletato attività peritale nella procedura esecutiva immobiliare 338/2017, dichiarata estinta, avente ad oggetto i medesimi beni oggetto della presente procedura; aveva già ispezionato dettagliatamente i luoghi in occasione di tale precedente incarico, nonché prodotto, presso 'Uff. Tecnico del Comune di MATTINATA (FG), la documentazione tecnica relativa agli immobili in oggetto siti in agro del Comune di MATTINATA (FG) località Montelci. Pertanto, ai fini dell'espletamento dell'attuale incarico, in data 21/04/2024, ha eseguito un sopralluogo solo ai fini di controllare l'attuale stato dei luoghi stessi. (cfr. All. B). Si precisa che il sopralluogo è stato possibile solo in tale data per impegni lavorativi del sig. Omissis che ne impedivano la presenza.

In detta occasione l'accesso ai luoghi è stato permesso dai sig. [REDACTED] e [REDACTED] (relativamente all'unità immobiliare posta al piano primo di cui ne detiene il possesso in quanto promissaria acquirente, giusto preliminare di vendita del 15/04/2016 [REDACTED]

Pertanto, avendo già individuato con esattezza gli immobili in occasione dei detti precedenti sopralluoghi, il sottoscritto ha proceduto ad una ricognizione generale rilevando lo stato dei luoghi pressoché invariato fatta eccezione per il piano terra del fabbricato rurale che attualmente si presenta provvisto di infissi esterni ed i bagni completi di sanitari. La [REDACTED] conferma quanto già precedentemente dichiarato: che gli immobili erano già suddivisi nell'attuale conformazione e che loro stessi hanno provveduto alla realizzazione delle finiture quali: infissi interni ed esterni, completamento dell'impianto elettrico e di climatizzazione, nonché dei bagni. Le utenze di acqua e luce sono in capo alla [REDACTED] Il tutto come riportato nel verbale di



sopralluogo (cfr. All. C).

In detta occasione, come già in precedenza, il sig. Omissis dichiara di non essere in possesso della documentazione relativa agli impianti di riscaldamento e produzione acqua calda, comprovante la revisione periodica della caldaia.

Il sottoscritto, inoltre, ha aggiornato all'attualità le visure ipocatastali.

#### **DOCUMENTAZIONE ACQUISITA** (in parte già per la Proc. E.I. 338/17)

##### ➤ **presso l'Agenzia del Territorio di Foggia**

- ispezione ipotecaria elenco formalità aggiornata
- visura catastale storica per immobile aggiornata
- estratto di mappa catastale
- planimetria catastale

##### ➤ **presso l'Ufficio Tecnico del Comune di MATTINATA**

- Permesso di Costruire n. 62 del 29/11/2007
- D.I.A. in variante Prot. N. 002651 del 20/02/2008

##### ➤ **presso l'Ufficio Stato Civile del comune di MATTINATA**

- *Estratto dell'Atto di matrimonio* di Omissis, nato a [REDACTED]  
[REDACTED]
- *Certificato di residenza* di Omissis [REDACTED] nato a [REDACTED] il  
[REDACTED]

##### ➤ **presso il sig. Omissis**

- Atto di provenienza del suolo a rogito del Notaio Domenica Borrelli di Manfredonia del 15/12/2003 [REDACTED]





## RISPOSTE AI QUESITI

### 1.0 QUESITO 1

#### 1.1 Completezza documenti (art. 567, comma 2, cp.c.)

Documentazione presente in atti:

- Certificato Notarile ex art. 567, comma II, c.p.c. a firma del Notaio Francesco Maria Carrano, di Mattinata (FG), del 24/01/2022
- Nota di Trascrizione del pignoramento del 12/11/2021 [REDACTED]

Pertanto la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal legale del creditore procedente è da considerarsi **completa ed idonea** alla procedura di pignoramento.

#### 1.2. Ricostruzione vicende traslative

Sulla scorta della suddetta documentazione, riscontrata la continuità storica delle trascrizioni ed accertata la regolarità degli atti di trasferimento e delle relative note di trascrizione, nonché sulla base della documentazione prodotta dal sottoscritto C.T.U. lo scrivente ha individuato la seguente:

### ***CRONISTORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETÀ***

#### ***degli immobili pignorati***

Gli immobili in oggetto, ad oggi, appartengono in piena ed esclusiva proprietà ad

Omissis [REDACTED] a

questi pervenuti nel seguente modo:

- **Appezamento di terreno** sito nel comune di Mattinata (FG) alle località "Montelci" e "lazzo Quarantana" già riportato in catasto al **Foglio 39, p.lle 10, 47, e 53** e al **Foglio 16, p.lle 66, 156 e 118** (da cui deriva l'attuale particella 306 sulla quale è stato edificato il



fabbricato di cui alla lettera C) per averli acquistati a titolo personale con **atto di compravendita** del 15/12/2003 [redacted] a rogito del Notaio Domenico BORRELLI di Manfredonia, registrato in Manfredonia [redacted] e trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 13/01/2004 ai nn. [redacted] da Omissis [redacted] 31 e [redacted]

Relativamente alla provenienza si precisa che:

- le **particelle 47 e 53** del foglio 39 pervennero al sig. Omissis Omissis, nato a [redacted] per acquisto fattone da [redacted] con atto del 26/01/1967 a rogito del Notaio Vittorio Finizia di Manfredonia, ivi registrato il 13/02/1967 al n. [redacted] e trascritto a Lucera il 07/03/1967 ai nn. [redacted]
  - la **particella 10** del foglio 39 e le **particelle 66 e 156** del foglio 16 pervennero ai coniugi Omissis Omissis e Omissis Omissis per acquisto fattone dal [redacted] [redacted] con atto del 24/09/1980 a rogito del Notaio Vittorio Finizia di Manfredonia, ivi registrato il 16/10/1980 al n. [redacted] e trascritto a Foggia il 10/10/1980 ai nn. [redacted]
  - la **particella 118** del foglio 16 ( da cui deriva l'attuale particella **306**), pervenne ad Omissis Omissis, per acquisto fattone dai [redacted] [redacted] con atto del 11/09/1946 a rogito del Notaio Matteo GATTA di Monte Sant'Angelo, ivi registrato il 01/10/1946, al n. [redacted] e trascritto a Lucera il 19/10/1946, ai nn. [redacted]
- **Fabbricato rurale** sito nel comune di Mattinata (FG) alle località "Montelci" già riportato in catasto al Foglio 16 particella 307 sub 2 e 3: per averli edificati in virtù di **Permesso di**



**Costruire n. 62 del 29/11/2007** e successiva **D.I.A. del 20/02/2008 Prot. N. 002651** in variante al predetto P.d.C., rilasciate dal comune di Mattinata in ditta Omissis, nata a [REDACTED] coniugata con Omissis, su **suolo**, già riportato in catasto al Foglio 16, p.lle 118 e 156.

### **1.3 Corrispondenza dei dati catastali**

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, i dati catastali attuali degli immobili oggetto della presente relazione **corrispondono** a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

### **1.4 Sussistenza altre procedure esecutive**

Dalle indagini svolte risulta che: **non sussistono** altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, si veda risposta al "Quesito 9"

### **1.5 Verifica regime patrimoniale del debitore**

Dai Registri dell'Ufficio Stato Civile del Comune di MATTINATA (FG) risulta che:

- Omissis, nato a [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED] il 01/12/1990, in comune di Mattinata (FG), in regime di comunione dei beni.



## 2.0 QUESITO 2

### 2.1 Identificazione dei beni

- A) Appezamento di terreno sito in agro del Comune di Mattinata (FG) alla Località "Iazzo Quarantana", esteso complessivi catastali are sessantaquattro e centiare novantuno (Ha 0.64.91)

#### Dati catastali

C.T. del Comune di MATTINATA

Fg	P.IIa	Qualità	Cl	Sup (Ha)	R.D.	R.A.
39	10	ULIVETO	4	00.26.51	Euro 10,95	Euro 6,16
<b>Indirizzo</b>		Località IAZZO QUARANTANA				
<b>Intestati</b>		Omissis, nato a [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1 bene personale	

Fg	P.IIa	Qualità	Cl	Sup (Ha)	R.D.	R.A.
39	47	ULIVETO	2	00.26.80	Euro 18,69	Euro 9,00
<b>Indirizzo</b>		Località IAZZO QUARANTANA				
<b>Intestati</b>		Omissis, nato a [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1 bene personale	

Fg	P.IIa	Qualità	Cl	Sup (Ha)	R.D.	R.A.
39	53	ULIVETO	2	00.11.60	Euro 8,09	Euro 3,89
<b>Indirizzo</b>		Località IAZZO QUARANTANA				



Intestati	Omissis, nato a		Proprietà per 1/1 bene personale

B) Appezamento di terreno sito in agro del Comune di Mattinata (FG) alla Località "Mont'Elce" o "Montelci", esteso complessivi catastali ettari uno, are diciassette e centiare quarantuno (Ha 01.17.41)

### Dati catastali

C.T. del Comune di MATTINATA

Fg	P.IIa	Qualità	Cl	Sup (Ha)	R.D.	R.A.
16	66	ULIVETO	4	00.01.60	Euro 0,66	Euro 0,37
Indirizzo		CONTRADA MONTELCI				
Intestati	Omissis, nato a				Proprietà per 1/1 bene personale	

Fg	P.IIa	Porz.	Qualità	Cl	Sup (Ha)	R.D.	R.A.
16	156	AA	ULIVETO	4	00.42.00	Euro 17,35	Euro 9,76
		AB	SEMINATIVO	4	00.14.00	Euro 4,34	Euro 3,25
Indirizzo		CONTRADA MONTELCI					
Intestati	Omissis, nato a				Proprietà per 1/1 bene personale		

Fg	P.IIa	Qualità	Cl	Sup (Ha)	R.D.	R.A.
----	-------	---------	----	----------	------	------



16	306	ULIVETO	2	00.59.81	Euro 41,70	Euro 20,08
<b>Indirizzo</b>		CONTRADA MONTELCI				
<b>Intestati</b>		Omissis, nato a [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1 bene personale	

C) Fabbricato rurale sito in agro del Comune di Mattinata (FG) alla Località "Mont'Elce" o "Montelci", costituito da:

### 1) Locale deposito

#### Dati catastali

C.T. del Comune di MATTINATA

Fg	P.IIa	Sub	Zona Cens	Cat	Cl	Consist	Sup. Cat.	Rendita
16	307	2		C/2	2	115 m <sup>2</sup>	Tot. 130 m <sup>2</sup>	Euro 368,23
<b>Indirizzo</b>		CONTRADA MONTELCI SNC PIANO: T						
<b>Intestati</b>		Omissis, nato a [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1 bene personale

#### **Dati derivanti da:**

- COSTITUZIONE del 16/02/2008 Prot. N. FG0325263 in atti dal 16/10/2008  
Registrazione: COSTITUZIONE (4140.1/2008)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/08/2011 Pratica n. FG0223664
- Variazione del 28/08/2013 - Superfici art. 14 DL 2011

### 2) Abitazione

#### Dati catastali



Comune di MATTINATA

Fg	P.IIa	Sub	Zona Cens	Cat	Cl	Consist	Sup. Cat.	Rendita
16	307	3		A/3	2	5,5 vani	Tot. 116 m <sup>2</sup> Totale escluso aree scoperte 105m <sup>2</sup>	Euro 497,09
<b>Indirizzo</b>		CONTRADA MONTELCI SNC PIANO: T-1						
<b>Intestati</b>		Omissis, nato a					Proprietà per 1/1 bene personale	

**Dati derivanti da:**

- COSTITUZIONE del 16/02/2008 Prot. N. FG0325263 in atti dal 16/10/2008  
Registrazione: COSTITUZIONE (4140.1/2008)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/08/2011 Pratica n. FG0223663
- Variazione del 28/08/2013 - Superfici art. 14 DL 2011

**Tipologia**

Terreni in agro di Mattinata + Fabbricato rurale con abitazione al piano primo e locali deposito al piano terra/rialzato, con circostante terreno, parte del quale costituisce un terrazzamento circostante il fabbricato e parte, più in declivio, su cui sono presenti alberi di ulivo e vegetazione spontanea della macchia mediterranea

**Ubicazione**

Agro di MATTINATA (FG) località "lazzo Quarantana" o "Gravaglione" e località "Montelce", ad est dell'abitato di Mattinata a circa 7 km, (Zona Agricola E5 del vigente strumento urbanistico) nella baia di Mattinatella, nel parco Nazionale del Gargano.

**Accessi**





L'accesso ai **terreni** in località Quarantana (**f. 39 p.lle 10, 47 e 53**) avviene da SP 89 direzione Monte Sant'Angelo e da questa attraverso strada locale.

L'accesso al fabbricato (**f. 16 p.lla 307 sub 2 e 3**) ed ai terreni (**f. 16 p.lle 66, 156 e 306**) avviene percorrendo SP 53 Mattinata-Vieste e da questa attraverso una stradina poderale privata, collegata alla pubblica via, ricadente sulle p.lle 156, e 306 di proprietà del debitore, e in piccola parte sulla particella 210 in catasto riportata in proprietà REGIONE PUGLIA BARI, come si può evincere dalle sovrapposizioni tra ortofoto e planimetria catastale (v. fig.), salvo verifica attraverso rilievo topografico di dettaglio.



Figura 2: percorso di accesso all'immobile da SP53 Mattinata -Vieste

### Confini

A) Gli appezzamenti di **terreno** al **foglio 39** hanno i seguenti confini:

- la particella **10** confina con strada provinciale vicinale Quarantana, con particella





11 e con particelle 8 e 9, salvo altri;

- le particelle **47** e **53** con particelle 54, 24, 57, e 85, salvo altri

**B)** Gli appezzamenti di **terreno** al **foglio 16** hanno i seguenti confini:

- la particella **66** confina con strada provinciale Mattinata – Vieste e con particelle 64 e 67, salvo altri;
- le particelle **156** e **306** confinano con strada provinciale Mattinata – Vieste e con particelle 154, 210, 158, salvo altri.

**C)** Il **fabbricato rurale** confina per tutti i lati con la particella 306 (foglio 16)

#### **Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni**

È pertinenza dell'abitazione (sub. 3), al piano primo, il sottostante locale deposito (sub. 2) a piano terra, diviso in più ambienti dotati di servizi igienici. -

Sono accessori dell'abitazione (sub. 3) il vano tecnico sottoscala, e la veranda/ballatoio al piano terra riportata in CF al **f. 16 particella 307 sub 1** come BCNC- Camminamento, da cui si accede ai sub 2 e 3.

## **2.2 Esatta individuazione dei beni**

Per l'esatta individuazione dei beni in oggetto si rimanda all'allegato J: "Sovrapposizione delle ortofoto e foto satellitari con le mappe catastali"

## **3.0 QUESITO 3**

### **3.1 Descrizione analitica dei beni**

#### **➤ LOTTO UNICO**

I beni in oggetto consistono in:

**A) Appezzamento di terreno** non recintato in agro del comune di Mattinata in località "lazzo Quarantana" o "Gravaglione", al **foglio 39 particelle 10, 47 e 53** di complessivi



mq 6.491, suddiviso in due corpi, in zona collinare dalla conformazione irregolare con pendenza non costante, a tratti in forte declivio, con zone difficilmente accessibili, suolo in parte roccioso, non adatto alla coltivazione, caratterizzati da vegetazione spontanea della macchia mediterranea. Non sono presenti sistemi di canalizzazione e di irrigazione, né impianti fissi per l'esercizio di attività.

- B) Appezzamento di terreno** in agro del comune di Mattinata in Località "Montelce" al **foglio 16 particelle 66, 156 e 306** di complessivi mq 11.741, in zona collinare, altitudine media del fondo 120 m s.l.m., dalla conformazione irregolare con pendenza non costante. Le pendenze sono mitigate dalla presenza di terrazzamenti realizzati con pietre locali sbozzate a martello. La sistemazione agronomica è quella tipica dei luoghi caratterizzati da terreni in pendenza. Sono presenti alcune piante di ulivo, mandorli e vegetazione spontanea della macchia mediterranea. Sulla particella 306, che si presenta in parte terrazzata, insiste il fabbricato rurale descritto al punto C)
- C) Fabbricato rurale** di due piani fuori terra realizzato a mezza costa, in agro del comune di Mattinata (FG) a circa 300 m dal mare, insistente sulla suddetta particella 306, composto da:
- 1) Unità immobiliare a piano terra/rialzato (progettualmente piano interrato, catastralmente piano terra) avente destinazione d'uso a **deposito**, suddiviso in **quattro locali indipendenti**, di cui attualmente tre (Deposito 2, 3 e 4) sono adibiti ad abitazione, ciascuno dei quali composto da due/tre vani con annessi servizi igienici completi di sanitari (Deposito 2, 3 e 4), ed aventi accesso da ballatoio comune al f. 16 p.lla 307 sub 1 (BCNC- Camminamento); più un vano tecnico posto nella zona sottoscala, anch'esso avente accesso dal ballatoio antistante.



2) Unità immobiliare a piano primo, (progettualmente piano terra, catastalmente piano terra e piano primo) avente da progetto destinazione d'uso ad **abitazione + magazzino**, attualmente suddivisa in **due appartamenti trilocali**, ed **un bilocale** (in corrispondenza del magazzino), con annessi servizi igienici ed ingressi indipendenti dall'antistante veranda/ballatoio, alla quale si accede mediante scale poste rispettivamente sul lato Est ed Ovest del fabbricato.

La copertura dell'intero fabbricato è a tetto, lateralmente, e piana al centro.

**Caratteristiche strutturali e distributive del fabbricato:**

- Caratteristiche strutturali del **fabbricato**:
  - Struttura: portante in c.a.;
  - Fondazioni del tipo "a travi rovesce" in conglomerato cementizio armato.
  - Copertura di tipo a tetto bifalda rivestite con tegole in laterizio, ai lati, e piana nella zona centrale, impermeabilizzata
  - Solai del tipo misto in latero-cemento con travetti precompressi
  - Tamponature esterne in laterizio intonacate e pitturate, con riquadratura delle aperture in pietra locale.
  - Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate di colore "bianco mediterraneo".
  - Scala dx, di accesso al piano superiore, in c.a gettata in opera a soletta rampante, rifinita con rivestimento in pietra per quanto riguarda alzate e pedate, con ringhiera in metallo verniciato bianco.
  - Scala sx, di accesso al piano superiore, in muratura.
  - Veranda/ballatoio al piano primo con pavimento in piastrelle di grès porcellanato color azzurro, parapetto realizzato con ringhiera metallica



verniciata di colore bianco, e pergolato realizzato con travi di legno a sezione quadrata sormontate da incannucciato di colore bianco.

- Ballatoio a piano rialzato con pavimento in piastrelle di grès porcellanato color azzurro, parapetto realizzato con elementi in cls di colore bianco, e pergolato realizzato con travi di legno a sezione quadrate sostenute da colonne in cls a sezione circolare di colore bianco; muretto di contenimento rivestito in pietra locale.

### ***Deposito - Piano T***

- **Composizione interna:**

- Deposito 1 composto da: due vani intercomunicanti ed un bagno; per una superficie utile complessiva di circa 28,60 mq.
- Deposito 2 composto da: tre vani ed un bagno; per una superficie utile complessiva di circa 25,50 mq.
- Deposito 3 composto da: due vani intercomunicanti ed un bagno; per una superficie utile complessiva di circa 20,00 mq.
- Deposito 4 composto da: tre vani ed un bagno; per una superficie utile complessiva di circa 27,00 mq.

Sul lato Sud (fronte mare) del fabbricato vi è una veranda/ballatoio di circa 101,65 mq. Da cui si accede ai locali a piano terra.

- **Altezza interna utile:** h = 2,50 m deposito 1

h = 2,70 m deposito 2, 3 e 4

- **Finiture e caratteristiche esterne e interne**

- Pavimenti: piastrelle in grès porcellanato, 30 × 30, colore azzurro, per tutto il piano (zone interne, esterne e bagni).



- Pareti intonacate e pitturate, colore bianco
- Bagni:  
Rivestimento a parete in piastrelle di grès porcellanato effetto mosaico  
Sanitari: parzialmente presenti
- Infissi esterni sono presenti solo le avvolgibili esterne in acciaio rivestito in PVC.  
Con predisposizione per sollevamento a comando elettrico
- Infissi interni (porte): assenti.
- **Dotazione impiantistica**
  - Impianto elettrico sottotraccia
  - Impianto idrico – fognario, più pozzo e n. 2 cisterne di riserva e vasca Imhoff per il trattamento delle acque reflue, comuni al sub 3.

#### ***Abitazione - Piano T-1-***

- **Composizione interna:**
  - Trilocale lato Ovest: composto da: cucina-tinello, due camere ed un bagno; per una superficie utile complessiva di circa 32,00 mq.
  - Bilocale zona centrale: composto da: due camere ed un bagno; per una superficie utile complessiva di circa 16,50 mq.
  - Trilocale lato Est: composto da: cucina-tinello, due camere ed un bagno; per una superficie utile complessiva di circa 33,50 mq.

Sul lato Sud (fronte mare) del fabbricato vi è una veranda/ballatoio di circa 34,00 mq, da cui si accede ai locali al primo piano; sul lato Nord del fabbricato vi è un balcone/ballatoio di circa 16,00 mq, sul quale affacciano i locali al primo piano; sul lato Est del fabbricato vi è un terrazzo di circa 51,40 mq.
- **Altezza interna utile:** h = 2,75 m



- **Finiture e caratteristiche esterne e interne**

- Pavimenti: piastrelle in grès porcellanato, 30 × 30, colore azzurro, per tutto il piano (zone interne, esterne, cucina e bagno).
- Pareti intonacate e pitturate, colore bianco
- Bagni:  
Rivestimento a parete in piastrelle di grès porcellanato effetto mosaico  
Sanitari: lavabo, vaso, bidet e piatto doccia, in vetrochina
- Infissi esterni telaio in alluminio con taglio termico, dotati di vetro-camera, zanzariera e avvolgibile esterna in acciaio rivestito in PVC, motorizzata con motore elettrico con comando interno/esterno e cassonetto coprirullo
- Infissi interni (porte): in legno tamburato colore bianco.

- **Dotazione impiantistica**

- Impianto elettrico sottotraccia
- Impianto idrico – fognario, più pozzo e n. 2 cisterne di riserva e vasca Imhoff per il trattamento delle acque reflue, comuni al sub 2.
- Per la produzione di acqua calda vi sono n. 2 boiler elettrici collocati nel vano tecnico a piano terra
- Impianto di climatizzazione con split posto nella zona giorno
- Cucina alimentata con bombole a gas poste nel vano tecnico a piano terra.

Per gli impianti non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa alle certificazioni, né il proprietario degli immobili in oggetto ha esibito tale documentazione al CTU, che ne aveva fatto esplicita richiesta in fase di sopralluogo. Pertanto i costi per l'eventuale adeguamento e certificazione degli impianti restano a carico dell'acquirente e forfettariamente quantificati mediante il coefficiente correttivo "a".





- **Stato di manutenzione e conservazione**

Le indagini e le rilevazioni di tipo ottico, basate sul rilievo diretto/fotografico svolte in situ, hanno consentito allo scrivente di poter valutare lo stato complessivo di manutenzione e conservazione degli immobili come **molto buone**.

#### 4.0 QUESITO 4

##### 4.1 Stima dei beni – premessa -

La valutazione finale del prezzo di vendita dei beni oggetto della presente perizia di stima viene determinato **“A corpo”**, cioè il bene è stato valutato considerando l'immobile nella sua globalità, che viene preliminarmente determinato adottando il metodo sintetico-comparativo attribuendo ai vari immobili un valore unitario a mq di superficie, prendendo a riferimento beni simili oggetto di recente compravendita.

Il metodo si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili componenti il singolo lotto, quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi, correggendo il valore ottenuto con dei coefficienti funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

Il valore di mercato è una rappresentazione del prezzo a cui l'immobile verrebbe venduto sul libero mercato. In questo caso il prezzo è dato da un equilibrio tra l'offerta e la domanda del mercato in base alla data di valutazione

Il Regolamento europeo 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) **il valore di mercato come:**

***«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di***



***mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».***

Per addivenire al valore di mercato del bene oggetto della presente perizia, inteso come ***il prezzo più probabile, ragionevolmente ottenibile sul mercato alla data della valutazione, in conformità con le realtà del mercato attuale e con le attuali aspettative del mercato***, lo scrivente ha adottato il metodo sintetico-comparativo attribuendo all'immobile un valore unitario a mq di superficie (come richiesto dal G.E.).

Nella valutazione del lotto, trattandosi di beni per la cui natura non si riscontra un'ampia casistica di operazioni di compravendita, lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare il procedimento di *“stima sintetico multiparametrica”*, utilizzabile quando dal mercato non è possibile ottenere un campione significativo di dati, cioè vengono trattati beni non omogenei tra loro e con quello da valutare. Quindi, non potendo operare con un solo parametro di stima, si cerca di individuare i principali caratteri del bene che possono influenzare il valore, quantificandone poi l'influenza sul valore stesso tramite attribuzioni di punteggio.

Pertanto il più probabile valore di mercato è stato determinato mediante il confronto e la sintesi dei seguenti parametri:

- Il prezzo di vendita/acquisto di beni simili al bene in oggetto, presenti sul territorio del Comune di Mattinata e più in generale nelle zone costiere del Gargano, aventi finiture di tipo standard, in normale stato di manutenzione conservativa;
- i dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), il quale riporta i prezzi unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione e dello stato di conservazione riferiti ad immobili residenziali;
- il valore intrinseco dei beni legato ai costi di costruzione (progettazione, autorizzazioni,





materiali, realizzazione).

- Coefficienti correttivi funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni costituenti il lotto.

A tal fine il sottoscritto ha condotto un lavoro di indagine rivolgendosi a: operatori del settore turistico, proprietari di strutture ricettive similari e non, operatori immobiliari della zona, uffici notarili e i principali piattaforme per la pubblicazione e la ricerca di annunci immobiliari. L'esito di tale ricerca ha portato all'individuazione dei valori di riferimento, in relazione a caratteristiche quali: ubicazione, tipologia, destinazione d'uso e composizione, (confrontati anche con i dati OMI).

#### **4.2 Stima dei beni – TERRENI -**

Per quanto riguarda i terreni, il valore di mercato è scaturito soprattutto da informazioni raccolte le agenzie immobiliari e dai dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), il quale riporta i prezzi unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione ed dello stato di conservazione dell'immobile.

In sintesi il sottoscritto ritiene assumere i seguenti valori di stima:

**A) TERRENI al f. 39 p.lle 10, 47 e 53**

**B) TERRENI al f. 16 p.lle 66, 156 e 306**

Per quanto concerne i fondi rustici oggetto di esecuzione forzata, essi insistono tutti nell'agro del Comune di Mattinata (FG) a circa 300-500 m, in linea d'aria, dalla costa. Essi risultano di diversa estensione e costituiscono, nel complesso, tre appezzamenti, a contorno mistilineo, giacitura inclinata, a tratti in forte declivio, e suolo in parte roccioso, non adatto alla coltivazione. I terreni si presentano incolti e ricoperti di vegetazione spontanea; sono presenti solo alcune piante di ulivo nelle zone più pianeggianti.



Per quanto riguarda la valutazione, tenuto conto del mercato immobiliare odierno che regola il settore, l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dei terreni rustici, che insistono nell'agro di Mattinata, da informazioni acquisite attraverso la consultazione degli ultimi "Valori Agricoli Medi" risultano i seguenti:

- agrumeto: €. 12.380,00/Ha; -agrumeto irriguo: €. 25.080,00/Ha - bosco ceduo: €. 1.640,00/Ha; - bosco d'alto fusto: €. 2.600,00/Ha - canneto: €. 5.760,00/Ha; - carrubeto: €. 5.170,00/Ha - castagneto da frutto €. 2.620,00/Ha; - ficodindieto €. 1.700,00/Ha; -frutteto: €.13.050,00/Ha; - incolto produttivo €. 480,00/Ha; - mandorleto: €.5.830,00/Ha; - orto €. 12.200,00/Ha; - orto irriguo €. 14.740,00/Ha; -pascolo €. 1.300,00/Ha; - pascolo arborato €.1.100,00/Ha; - pascolo cespugliato €. 1.170,00/Ha; - seminativo €. 5.630,00/Ha; -seminativo arborato €. 6.100,00/Ha; - seminativo irriguo €. 11.870,00/Ha; - uliveto €. 12.200,00/Ha; - uliveto vigneto €. 10.770,00/Ha; - vigneto €.7.550,00/Ha.

Quindi il valore per ettaro mediamente stimato dei fondi rustici in oggetto, afferente alle tipologie che caratterizzano quelli in esame (uliveto, seminativo e incolto produttivo), può essere ragguagliato nel valore mediato, scaturito dalla considerazione dei valori specifici testè riportati, ritenuti più significativi, per tipologia, pari a:

- **Val./Ha (medio) min = €. 6.500,00/Ha, pari a €. 0,65/mq**
- **Val./Ha (medio) max = €. 9.500,00/Ha, pari a €. 0,95/mq.**

Per la valutazione dei terreni è stata considerata l'estensione catastale degli stessi, riportata nei certificati catastali, ritenendo del tutto superfluo procedere a rilievi topografici per ricavare la superficie reale dei fondi, tenuto conto che tali operazioni non trovano, per economia di giudizio, giustificazione del loro costo in siffatte finalità, ancor di più se si tiene conto del possibile ed esiguo scostamento tra la superficie riportata sui certificati catastali e quella reale dei fondi.



Particella	qualità	ha	are	ca	mq	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/ha)	valore senza abbattimenti
Terreni in agro del comune di Mattinata (FG) al Foglio 16									
Foglio 16 p.la 66	Uliveto	00	01	60	160,00	100%	160,00	9.500,00	€ 152,00
Foglio 16 p.la 156	Uliveto/seminativo	00	56	00	5.600,00	100%	5.600,00	9.500,00	€ 5.320,00
Foglio 16 p.la 306 (ex 118)	Uliveto	00	59	81	5.981,00	100%	5.981,00	9.500,00	€ 5.681,95
Terreni in agro del comune di Mattinata (FG) al Foglio 39									
Foglio 39 p.la 10	Uliveto	00	26	51	2.651,00	100%	2.651,00	6.500,00	€ 1.723,15
Foglio 39 p.la 47	Uliveto	00	26	80	2.680,00	100%	2.680,00	6.500,00	€ 1.742,00
Foglio 39 p.la 53	Uliveto	00	11	60	1.160,00	100%	1.160,00	6.500,00	€ 754,00
					tot.	18.232,00	TOTALE		€ 15.373,10

**VALORE FINALE DEL LOTTO ARROTONDATO**

**€ 15.500,00**

#### **4.3 Stima dei beni – FABBRICATO RURALE al f. 16 p.la 307 sub 2 e sub 3**

Da una attenta analisi del panorama immobiliare presente nel territorio del Comune di Mattinata, è emerso che si tratta di beni per la cui natura non si riscontra un'ampia casistica di operazioni di compravendita, pertanto lo scrivente ha ritenuto opportuno applicare il procedimento di "stima sintetica multiparametrica", utilizzabile quando dal mercato non è possibile ottenere un campione significativo di dati, cioè vengono trattati beni non omogenei tra loro e con quello da valutare. Quindi, non potendo operare con un solo parametro di stima, si cerca di individuare i principali caratteri del bene che possono influenzare il valore, quantificandone poi l'influenza sul valore stesso tramite attribuzioni di punteggio.

Pertanto il più probabile valore di mercato è stato determinato mediante il confronto e la sintesi dei seguenti parametri:

- Il prezzo di vendita/acquisto di beni simili al bene in oggetto, presenti sul territorio, del Comune di Mattinata e più in generale nelle zone costiere del Gargano, aventi finiture di tipo



standard, in normale stato di manutenzione conservativa;

- i dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), il quale riporta i prezzi unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione e dello stato di conservazione riferiti ad immobili residenziali
- il valore intrinseco dei beni legato ai costi di costruzione (progettazione, autorizzazioni, materiali, realizzazione).
- Coefficienti correttivi funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni costituenti il lotto.

A tal fine il sottoscritto ha condotto un lavoro di indagine rivolgendosi a: operatori del settore turistico, proprietari di strutture ricettive similari e non, operatori immobiliari della zona, uffici notarili e i principali piattaforme per la pubblicazione e la ricerca di annunci immobiliari. L'esito di tale ricerca ha portato all'individuazione dei valori di riferimento, in relazione a caratteristiche quali: ubicazione, tipologia, destinazione d'uso e composizione, (confrontati anche con i dati OMI).

Successivamente tali valori sono stati corretti, in eccesso o in difetto, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dei beni in oggetto quali: fruibilità, livello delle finiture, stato di manutenzione e conservazione, dotazione impiantistica e tecnologica, disponibilità attraverso il coefficiente denominato "K",

In sintesi per immobili analoghi a quelli oggetto di stima, i prezzi di mercato, sulla scorta delle considerazioni precedenti, sono compresi fra i seguenti valori minimi e massimi: **min Euro 1.200,00 al mq - max Euro 1.500,00 al mq**, al lordo delle murature di pertinenza.

Traducendo in formula:

$$V = V_m \times S_c \times K$$

dove:



- V è il valore di stima più probabile,
- Vm è il valore di mercato unitario più probabile,
- Sc la superficie commerciale dell'immobile
- K il parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare.

Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'esposizione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, il grado di pregio e conservazione dello stabile, ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato è di:

- **Appartamento + magazzino e locali deposito** (Foglio 16, part. 307, sub. 2, Cat. C/2 – P.T. - sub. 3, Cat. A/3 – P.1<sup>^</sup>) .....**€/mq 1.350,00**

Per quanto riguarda il parametro K viene univocamente individuato sulla base di coefficienti incrementativi o decrementativi come media aritmetica dei coefficienti di seguito elencati:

- Coefficiente di differenziazione per livello di piano, utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio si dotato di ascensore oppure no. Nel caso in esame l'unità immobiliare si trova al piano primo e terra di un edificio non dotato di ascensore, e si assume un valore pari a: 0,85;
- Coefficiente di Vetustà utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile. Nel caso in esame l'immobile è stato realizzato recentemente, pertanto si assume un valore pari a: 1,00;
- Coefficienti di qualità inerente il livello delle rifiniture ed il grado tecnologico (in riferimento alla dotazione impiantistica, alle certificazioni relative agli impianti, alle finiture e alla loro qualità) è pari a: 0,95;



- Coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile pari a: 1.00 essendo il bene libero, in quanto non locato (v. paragrafo 7.0 QUESITO7)

Pertanto il valore di K, sostituendo i valori calcolati dei coefficienti, sarà dato da :

$$K = (0,85+1,00+0,95+1,00)/4 = 0,95$$

Applicando i relativi coefficienti di stima si ottiene una superficie commerciale dell'intero lotto di circa **259,28 mq**, così come indicato nella tabella di seguito:

**Tab. 1:**

sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	Valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	
Appartamento Piano 1^	101,35	100%	101,35	1.350,00	€ 136.822,50	95%	€ 129.981,38
ballatoio n.1	34,25	50%	17,13	1.350,00	€ 23.118,75	95%	€ 23.118,75
ballatoio n.2	15,95	50%	7,98	1.350,00	€ 10.766,25	95%	€ 10.227,25
terrazzo	51,40	33%	16,96	1.350,00	€ 22.898,70	95%	€ 21.753,77
locali deposito	164,65	50%	82,33	1.350,00	€ 111.138,75	95%	€ 105.581,81
ballatoio di accesso	101,65	33%	33,54	1.350,00	€ 45.285,08	95%	€ 43.020,82
<b>TOTALE</b>	<b>469,25 mq</b>	<b>259,28 mq</b>		<b>€ 350.030,03</b>		<b>€ 332.528,52</b>	

Il calcolo della "superficie commerciale", è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Al valore di € 332.528,52 va applicato:

- un coefficiente correttivo (b) che tiene in conto, forfettariamente, di eventuali quote condominiale insolute e difformità Catastali, i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso in esame, per il coefficiente correttivo (b), si considera una percentuale pari al 4%, per un totale complessivo di circa € 14.001,20 così ripartito:





- **vizi occulti:** si considera una percentuale pari al 3%;
  - **eventuali spese condominiali insolute: non** si considera;
  - **difformità catastale:** si considera una percentuale pari al 1%; (v. parag. 10.3).
- un coefficiente correttivo (c) che tiene in conto, forfettariamente, della eventuale **mancanza agibilità ed eventuale difformità urbanistica** i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso in esame, per il coefficiente correttivo (b), si considera una percentuale pari al 25%, per un totale complessivo di circa € 87.507,51 così ripartito:
- **mancanza di agibilità:** si considera una percentuale pari al 3%; (v. parag. 10.4);
  - **difformità urbanistica:** si considera una percentuale pari al 22%; (v. parag. 10.3).

Tab. 2

sup. commerciale complessiva (mq)		valore abbattuto coeff. Correttivo K (a)	coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale insolute, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c)	VALORE ULTIMO abbattuto
Appartamento Piano 1 <sup>^</sup>	101,35	€ 128.271,09	96%	75%	€ 93.586,59
ballatoio n.1	17,13	€ 21.673,83	96%	75%	€ 15.813,23
ballatoio n.2	7,98	€ 10.093,36	96%	75%	€ 7.364,12
terrazzo	16,96	€ 21.467,53	96%	75%	€ 15.662,71
locali deposito	82,33	€ 104.192,58	96%	75%	€ 76.018,91
ballatoio di accesso	33,54	€ 42.454,76	96%	75%	€ 30.974,99
<b>TOTALE</b>	<b>259,28</b>	<b>€ 328.153,15</b>			<b>€ 239.420,54</b>

Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato dell'intero Lotto Unico sia



di **€255.000,00** (euro duecentocinquantacinque/00), così suddiviso:

- **€ 239.500,00**, (euro duecentotrentanovecinquecento/00), FABBRICATO RURALE al f. 16 p.lla 307 sub 2 e sub 3;
- **€ 15.500,00**, (euro quindicimilacinquecento/00), Terreni al Foglio 16 p.lla 66-156-306 e Foglio 39 p.lle 10-47-53.

come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" (All. O).

Si precisa che il prezzo stabilito dal sottoscritto perito estimatore e fatto proprio dal G.E. ha sempre un valore meramente indicativo che non pregiudica l'esito della vendita e la realizzazione del giusto prezzo attraverso la gara tra più offerenti (cfr. Cass. N. 1092/1974, n. 1166/1981, 9908/1998, 10335/2005).

A tal proposito la giurisprudenza della Suprema Corte è concorde nel ritenere che il prezzo base della vendita dei beni oggetto di espropriazione non deve necessariamente coincidere con il loro attuale valore di mercato, come dimostra la possibilità di successivi ribassi/rialzi all'esito delle procedure di vendita ed, in ogni caso, il meccanismo dell'incanto da un lato e quello della vendita senza incanto dall'altro garantiscono possibili adeguamenti del prezzo base fissato per la vendita a valori più vicini a quelli di mercato.





#### 4.4 Specificazione delle superfici rilevate RELATIVE AL Fabbricato Rurale

Tab. 3

SUPERFICI NETTE		coeff. di stima	
U.I. n.1			
cucina/tinello	11,88	1	11,88
camera	3,87	1	3,87
camera	8,17	1	8,17
wc	8,17	1	8,17
U.I. n.1			
camera	4,70	1	4,70
camera	8,91	1	8,91
wc	2,80	1	2,80
U.I. n.1			
cucina/tinello	13,08	1	13,08
camera	8,23	1	8,23
camera	8,12	1	8,12
wc	4,11	1	4,11

**82,04** mq                      **82,04** mq

ballatoio n.1	34,25	1/2	17,13
ballatoio n.2	15,95	1/2	7,98
terrazzo	51,40	1/3	17,13

**101,60** mq                      **42,23** mq

Tot.                      124,27 mq



SUPERFICI NETTE		coeff. di stima	
Deposito n.1			
vano n.1	11,88	1/2	5,94
vano n.2	3,87	1/2	1,94
wc	8,17	1/2	4,09
Deposito n.2			
vano n.1	16,30	1/2	8,15
vano n.2	4,88	1/2	2,44
vano n.3	8,50	1/2	4,25
vano n.4	8,92	1/2	4,46
wc	3,18	1/2	1,59
Deposito n.3			
vano n.1	5,75	1/2	2,88
vano n.2	10,68	1/2	5,34
wc	3,36	1/2	1,68
Deposito n.4			
vano n.1	11,58	1/2	5,79
vano n.2	10,10	1/2	5,05
vano n.3	9,78	1/2	4,89
wc	4,47	1/2	2,24
Locale tecnico			
locale tecnico	6,25	1/3	2,08

**127,67** mq                      **62,79** mq

ballatoio n.1

101,65	1/3	33,88
--------	-----	-------

**101,65** mq                      **33,88** mq

Tot.                      96,68 mq



## 5.0 QUESITO 5

### 5.1 Verifica della comoda separabilità

Nel caso in oggetto il cespite interessa l'intera proprietà in capo al debitore.

## 6.0 QUESITO 6

### 6.1 Individuazione e descrizione del lotto

#### ◆ LOTTO UNICO

Il Lotto è costituito da:

**A) Appezamento di terreno** non recintato, in agro del comune di Mattinata, località

“lazzo Quarantana” o “Gravaglione”, al **foglio 39 particelle 10, 47 e 53** di complessivi **mq 6.491**, suddiviso in due corpi, in zona collinare dalla conformazione irregolare con pendenza non costante, a tratti in forte declivio, con zone difficilmente accessibili, per lo più incolti, caratterizzati da vegetazione spontanea, avente accesso da SP 89 direzione Monte Sant'Angelo e da strada locale, confinante con:

- particella **10**: con strada provinciale vicinale Quarantana, particella 11 e particelle 8 e 9, salvo altri;
- particelle **47 e 53** con particelle 54, 24, 57, e 85, salvo altri

**B) Appezamento di terreno** in agro del comune di Mattinata in Località “Montelce” al

**foglio 16 particelle 66, 156 e 306** di complessivi **mq 11.741**, a circa 7 km ad est dell'abitato di Mattinata, in zona collinare, altitudine media del fondo 120 m s.l.m., dalla conformazione irregolare con pendenza non costante. Le pendenze sono mitigate dalla presenza di terrazzamenti realizzati con pietre locali sbazzate a martello. La sistemazione agronomica è quella tipica dei luoghi caratterizzati da terreni in pendenza. Sono presenti alcune piante di ulivo, mandorli e vegetazione spontanea della macchia mediterranea. L'appezamento ha accesso da SP. 53



Mattinata – Viste e da stradina poderale privata collegata alla viabilità pubblica, ed è confinante con:

- la particella **66** confina con strada provinciale Mattinata – Vieste e con particelle 64 e 67, salvo altri;
- le particelle **156** e **306** confinano con strada provinciale Mattinata – Vieste e con particelle 154, 210, 158, salvo altri.

**C) Fabbricato rurale al f. 16 p.lla 307 sub 2 e 3 graffato sub 1**, composto da due piani fuori terra, con copertura a tetto, sul lato est ed ovest, e piana al centro, realizzato a mezza costa su un declivio, in agro del comune di Mattinata (FG) località "Montelci" snc, Zona Agricola E5, nella baia di Mattinatella, nel parco Nazionale del Gargano, a circa 300 m dal mare, insistente sulla suddetta particella 306 con la quale confina per tutti i lati, con accesso da SP 53 Mattinata – Vieste e da questa attraverso stradina privata realizzata con C.E. n. 22 del 15/04/2004, di proprietà del debitore, non accatastata, che immette nella zona demaniale, composto da:

- 1) **Sub 2: Unità immobiliare a piano terra/rialzato** (progettualmente piano interrato, catastalmente piano terra) rialzato rispetto alla sistemazione esterna, avente da progetto destinazione d'uso a **deposito**, suddiviso in quattro locali indipendenti, di cui attualmente tre sono adibiti ad abitazione, ciascuno dei quali composto da due/tre vani con annessi servizi igienici, ed aventi accesso dall'antistante veranda/ballatoio comune pavimentato e dotato di parapetto in cls e pergolato in catasto al f. 16 p.lla 307 sub 1 come BCNC- Camminamento; più un vano tecnico posto nella zona sottoscala, anch'esso avente accesso dal ballatoio antistante.

In N.C.E.U. del Comune di Mattinata al:



F. 16, P.IIIa 307 Sub. 2, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 115<sup>2</sup>mTot. 130 m<sup>2</sup>, Rend. Cat. € 368,23, Contrada Montelci snc, piano T, intestato a Omissis, nato a Mattinata (FG) il 03/01/1968, proprietà per 1/1 bene personale.

- 2) **Sub 3: Unità immobiliare a piano primo**, (progettualmente piano terra, catastalmente piano terra e piano primo), avente da progetto destinazione d'uso ad **abitazione + magazzino** suddivisa in **due appartamenti trilocali**, ed **un bilocale** (in corrispondenza del magazzino), con annessi servizi igienici ed ingressi indipendenti dall'antistante veranda/ballatoio di circa 34,00 mq, posta sul lato sud, fronte mare, alla quale si accede mediante scale poste rispettivamente sul lato Est ed Ovest del fabbricato. Inoltre sul lato Nord vi è un balcone/ballatoio di circa 16,00 mq, sul quale affacciano i locali al primo piano; mentre sul lato Est vi è un terrazzo di circa 51,40 mq.

In N.C.E.U. del Comune di Mattinata al:

F. 16, P.IIIa 307 Sub. 3, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Tot. 116 m<sup>2</sup>, Tot escluse aree scoperte 105 m<sup>2</sup>, Rend. Cat. € 497,09, Contrada Montelci snc, piano T-1, intestato a Omissis [REDACTED], proprietà per 1/1 bene personale.

**Prezzo base d'asta dell'intero LOTTO: € 255.000,00**

determinati come specificato negli allegati "Valutazione del Lotto" (All. O - Lotto Unico).

## **7.0 QUESITO 7**

### **7.1 Individuazione dello stato di possesso dei beni**

Ad oggi gli immobili



A) Terreni al foglio 39 p.lle 10, 47 e 53

B) Terreni al foglio 16 p.lle 66, 156 e 306,

appartengono al debitore Omissis, come bene personale, che ne detiene il possesso

Gli immobili

C) Fabbricato rurale:

appartengono al debitore Omissis [redacted] come bene personale, che detiene il possesso del piano inferiore del fabbricato. Per la parte superiore del fabbricato rurale il possesso è in capo ai sig.ri [redacted] in virtù di Atto Preliminare di

Compravendita [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

## 8.0 QUESITO 8

### 8.1 Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Gli immobili ricadono in:

- Zone omogenee E5 del P.R.G. vigente del Comune di Mattinata;
- In zona 2 del Parco Nazionale del Gargano;
- In ambito "C" del Piano Urbanistico Territoriale Tematico della Regione Puglia;
- In zona soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n. 32671  
pertanto su detti immobili gravano i vincoli previsti vincoli per le suddette zone. (v. All. I))



## 9.0 QUESITO 9

### 9.1 **Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente**

Sugli immobili oggetto della presente Proc. Esec. Immobiliare gravano le seguenti formalità:

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO** trascritto presso l'Agencia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare il **14/08/2007** ai **nn. 13983/20920** - a favore del COMUNE di MATTINATA e contro Omissis nato [REDACTED] [REDACTED] Pubblico ufficiale MARCONE SERGIO Repertorio [REDACTED] del 20/07/2007, registrato in Manfredonia il 31/08/2007 al n. [REDACTED].  
Gravante su terreno al F. 16, p.lla 118 da cui deriva l'attuale p.lla 306 su cui è stato edificato, infra maggiore consistenza, il cespite al punto C) Fabbricato rurale al f. 16 p.lla 307 sub 2 e 3 oggetto della presente procedura

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso l'Agencia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare il **28/08/2014** ai **nn. 16039/1592**, a favore di [REDACTED]

Gravante su immobile al F. 16, p.lla 307 sub 3

- **PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA** trascritto presso l'Agencia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare il **29/04/2016** ai **nn. 8480/6433**, a favore





[REDACTED]

Gravante su immobile al F. 16, p.lla 307 sub 3

Gravante su immobile al F. 16, p.lla 307 sub 2

Con detto contratto il sig. Omissis promette in vendita ai sig. [REDACTED]

[REDACTED] la piena ed esclusiva proprietà di parte del detto fabbricato ed esattamente la parte costituita da circa mq 80 (ottanta), di cui mq 40 (quaranta) in piano terra e mq 40 (quaranta) in primo piano, l'uno sovrastante all'altro, ed esattamente la porzione del detto fabbricato posta a sinistra per chi si pone di fronte al medesimo, confinante con restante proprietà della parte venditrice per tutti i lati, nonché con la servitù di accesso tramite stradina privata di accesso che immette nella zona demaniale.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare il **03/07/2017** ai nn. **14366/10750**, a favore di

[REDACTED]

Gravante su immobile al F. 16, p.lla 307 sub 3

Gravante su immobile al F. 16, p.lla 307 sub 2

Tale procedura esecutiva è stata dichiarata estinta con provvedimento del **20/10/2021** a firma del G.E. Valentina Patti (v.All. D)

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare il **18/02/2021** a n. **380 R.P** e **3665 R.G.**, per l'importo di Euro

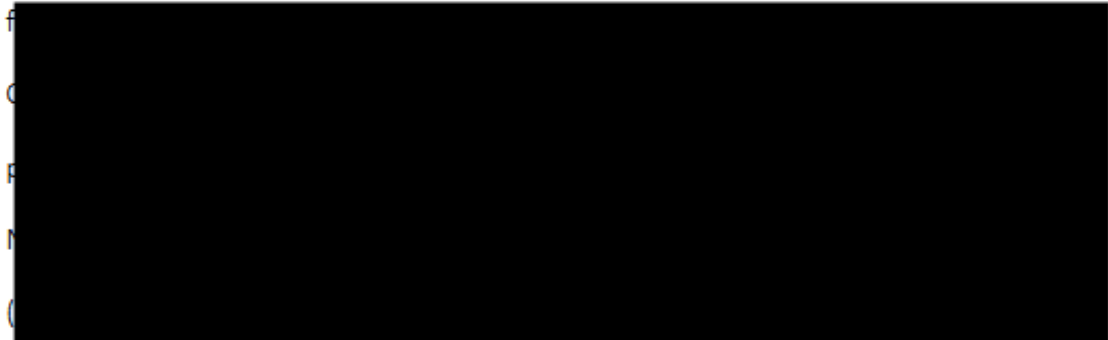




- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta presso l'agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare il **08/07/2021** a n. **1704 R.P e 16008 R.G.**, per l'importo di



- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare il **12/11/2021** ai nn. **20631 R.P. 25994 R.G.**, a



## 10.0 QUESITO 10

### LOTTO UNICO

#### 1) **Abitazione + magazzino e Deposito** (Foglio 16 - P.lla 307 - sub 2-3)

##### 10.1 **Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni**

Gli immobili in oggetto, in piena proprietà ad Omissis [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] sono stati edificati in virtù di Permesso di Costruire n. 62 del 29/11/2007 e successiva D.I.A. in variante del 20/02/2008 Prot. N. 002651, rilasciate dal comune di Mattinata in ditta [REDACTED] [REDACTED] coniugata con Omissis, su suolo, già riportato in catasto al Foglio 16, p.lle 118 e 156, di proprietà di Omissis, a questi pervenuto, come bene personale, per atto di compravendita del 15/12/2003 [REDACTED] a rogito del Notaio Domenica BORRELLI di Manfredonia, registrato in Manfredonia il 12/01/2004 a [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 13/01/2004 ai nn. [REDACTED] con cui il sig. Omissis [REDACTED] acquistava a titolo personale l'appezzamento di terreno sito nel comune di Mattinata (FG) alla contrada "Montelci" già riportato in catasto al Foglio 39, p.lle 10, 47, e 53 e al Foglio 16, p.lle 66, 156 e 118.

Prima del rilascio del titolo abilitativo veniva stipulato ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO del 20/07/2007 Rep. 1.913 Racc. 1.150 a rogito del Notaio dott. Sergio Marcone di Mattinata, registrato in Manfredonia il 31/08/2007 al [REDACTED], con cui il sig. Omissis [REDACTED] proprietario delle seguenti unità immobiliari: Foglio 16 mappali 66, 156 e 118 e Foglio 39 mappali 47, 53e 10, DICHIARA DI ASSERVIRE a favore del Comune di Mattinata (Codice fiscale 83001290713), l'intera superficie degli appezzamenti di terreno di cui è titolare del diritto di proprietà siti in agro di Mattinata, alla località "Montelci" e "lazzo Quarantena", riportati nel Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 39, particelle 47, 53 e 10, ed al foglio 16, particelle 66 e 156, e la superficie di are 35 e centiare 20



dell'appezzamento di terreno sito in agro di Mattinata, alla località "Montelci" e "lazzo Quarantena", riportato nel Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 16, particella 118, a favore della realizzazione di un'azienda rurale, della superficie complessiva di circa mq 150 (centocinquanta), da edificare sulle particelle 118 e 156 del foglio 16.

Nel suddetto atto si evince che la sig.ra Omissis [REDACTED] titolare del titolo abilitativo P.d.C. n. 62 del 29/11/2007 e successiva D.I.A. del 20/02/2008 Prot. N. 002651 in variante, risulta comodataria dei terreni sopra descritti, anche se nel fascicolo rinvenuto presso l'UTC del Comune di Mattinata, non è stato ritrovato alcun atto comprovante tale contratto di comodato d'uso.

Il TERRENO oggetto di trasformazione edilizia di cui al P.d.C. n. 62/2007 e successiva D.I.A. del 20/02/2008, in riferimento al PRG approvato definitivamente con delibera di Giunta Regionale n.569 del 14.05.2002, pubblicata sul BUR Regione Puglia il 25.06.2002 e divenuta esecutiva in data 25.07.2002), risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

DESTINAZIONE URBANISTICA: Zona agricola "E5" - Dalle N.T.A.:

#### 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.

Norme di edificazione:

- Volume massimo edificabile (fondiario)	Df= 0,03 mc/mq
- Indice di copertura	0,5
- altezza massima di tutti gli edifici esclusi i silos	H=4,00mt
- Numero massimo dei piani abitabili	Np=1
Distanza minima delle residenze dai ricoveri	10mt

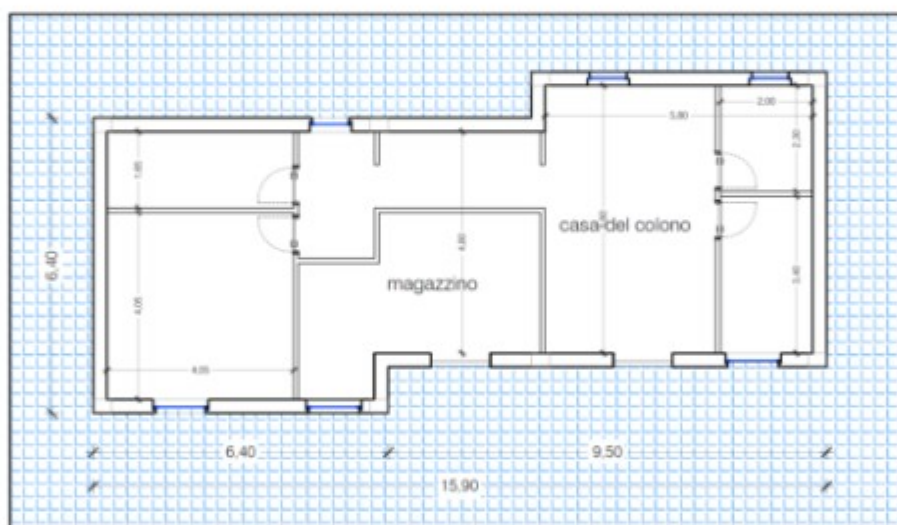
#### Vincoli generali

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.



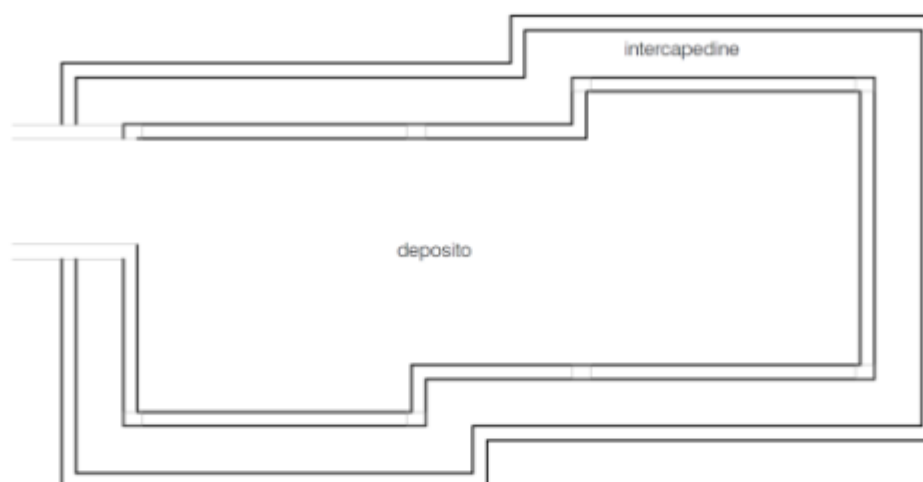
b) che la P.lla 66 ed in parte la P.lla 156 del F° 16 per una fascia di mt. 20 prospiciente la strada Provinciale, ed in parte la P.lla 10 del F° 39, per una fascia di mt.30 prospiciente la Strada Statale n. 89, risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Fascia di Rispetto Stradale Provinciale e Statale n. 89, per una larghezza di mt. 20 sulla strada Provinciale e per mt. 30 sulla strada Statale, sono vietate costruzioni di fabbricati;

Il progetto assentito mediante P.d.C. n. 62/2007 e successiva D.I.A. in variante del 20/02/2008 Prot. N. 002651 prevedeva la *realizzazione di un fabbricato destinato all'alloggio del colono con magazzino al piano terra e deposito/autorimessa per ricovero mezzi agricoli* mediante la realizzazione di un piano completamente interrato, al di sotto del piano terra, dotato di intercapedine perimetrale, con accesso direttamente dal piano di campagna mediante rampa.



**Figura 3: piano terra come da P.d.C 62/2007 e DIA in variante del 20/02/2008**





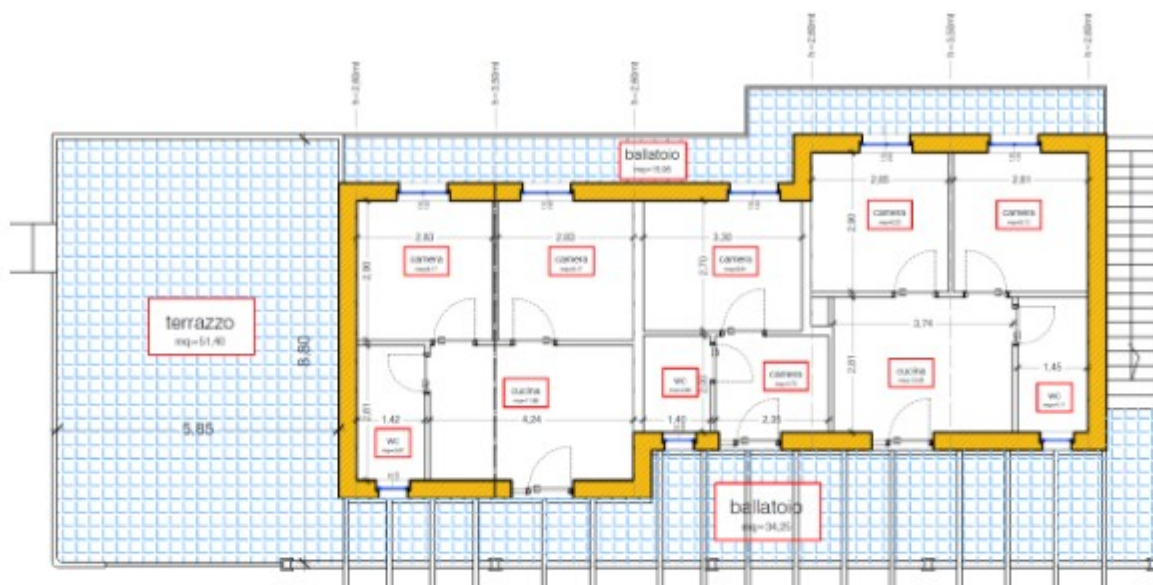
**Figura 4: piano interrato come da P.d.C 62/2007 e DIA in variante del 20/02/2008**

Allo stato attuale i luoghi si presentano con la seguente configurazione:

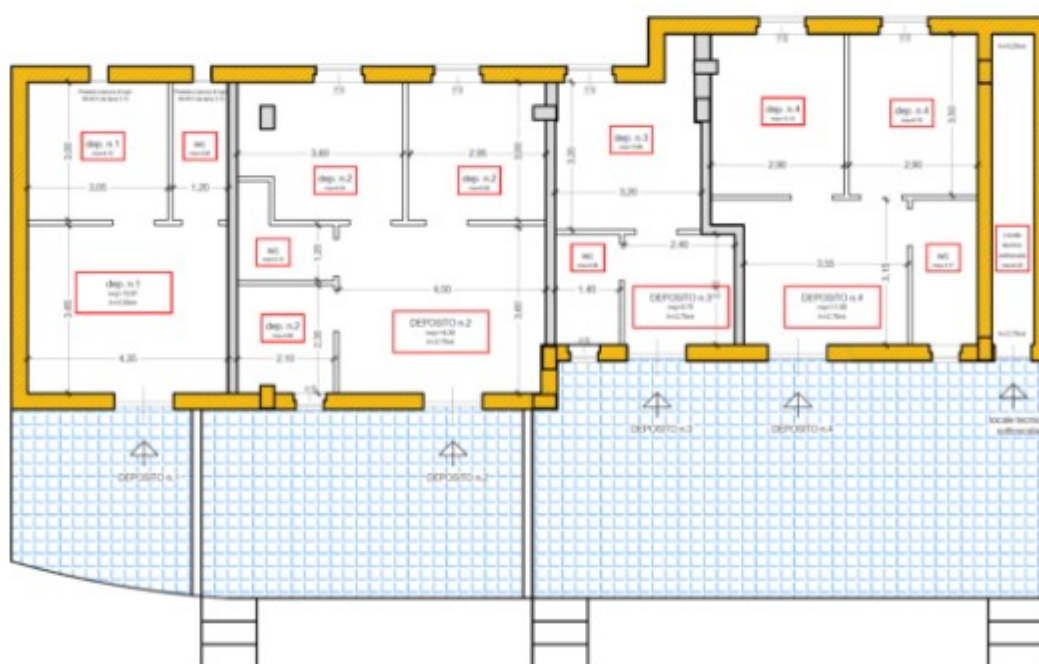
- PIANO PRIMO: (da titolo edilizio assentito: piano Terra) con accesso dalla sistemazione stradale mediante due scale poste alle estremità del fabbricato, la prima, a sx del prospetto principale, realizzata in muratura che immette su un terrazzo di 51,40 mq, con sottostante vano deposito, in collegamento con il ballatoio di accesso alle unità immobiliari; la seconda, a dx del prospetto principale, in c.a., per consentire l'accesso al ballatoio dal piano terra. Detto piano si compone di due distinte unità immobiliari suddivise in cucina/tinello, 2 camere e wc, ed in corrispondenza del magazzino un'altra unità immobiliare suddivisa in 2 camere e wc.







- PIANO TERRA: al piano terra (che da titolo edilizio doveva essere completamente interrato) sono presenti n. 4 locali, non comunicanti tra di loro, adibiti a deposito, tutti dotati di servizi igienici e accesso dal ballatoio, con altezza utile interna pari a 2,70 m, fatta eccezione per il locale deposito n.1 sottostante il terrazzo che ha altezza interna utile pari a 2,50m.



## DIFFORMITÀ

Dal confronto comparativo tra le planimetrie allegate alla DIA in variante del 20/02/2008 e lo stato attuale dei luoghi, rappresentato graficamente nell'All. M, emerge quanto segue:

- PIANO PRIMO (piano Terra da progetto): per quanto riguarda gli ingombri planimetrici massimi interni vi è una sostanziale corrispondenza con le planimetrie allegate alla DIA, mentre si è riscontrata una differenza per le altezze massime e minime interne rilevate in sede di sopralluogo, che risultano inferiori a quelle rappresentate nella DIA. Per quanto riguarda la suddivisione interna non vi è conformità; difatti gli spazi interni sono stati razionalmente suddivisi in modo da realizzare n.2 unità immobiliari indipendenti oltre al magazzino. Inoltre risulta realizzato, lateralmente al fabbricato (lato sx prospetto principale), un terrazzo di dimensioni 5.80 x 8.45 e dalla parte opposta una scala in c.a. per l'accesso al ballatoio comune; entrambi i manufatti non sono presenti negli elaborati grafici a corredo della DIA del 20/02/2008 ed insistono sulla particella 306 del Foglio 16, di proprietà del sig. Omissis.
- PIANO TERRA (interrato da progetto): al piano terra era prevista la realizzazione di un unico vano completamente interrato adibito a deposito e ricovero mezzi e attrezzature agricole, senza alcuna suddivisione interna e dotato di intercapedine perimetrale in corrispondenza dei ballatoi anteriore e posteriore del piano sovrastante; inoltre l'accesso al piano interrato, da progetto, era garantito da rampa carrabile. Allo stato attuale il piano interrato risulta un piano completamente fuori terra e risulta suddiviso in n.4 locali non comunicanti, di cui n3 adibiti ad abitazione e n.1 adibito a deposito, tutti dotati di servizi igienici e



suddivisi a loro volta in vari ambienti, aventi accesso indipendente da ballatoio comune esterno (BCNC sub.1). La prevista intercapedine non è stata realizzata e tale superficie risulta attratta nella superficie non residenziale del deposito. Inoltre rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici a corredo della DIA del 2008, risultano realizzati n.2 ulteriori volumi tecnici, il primo sottostante il terrazzo a piano primo, con altezza utile interna pari a 2,50 m, ed un altro piccolo vano tecnico sottostante la scala in c.a. di accesso al ballatoio del piano primo; entrambi i manufatti insistono sulla particella 306 del Foglio 16, sempre di proprietà del sig. Omissis.

A seguito di vari colloqui avuti con il Dirigente dell'UTC del Comune di Mattinata circa le numerose difformità urbanistiche rilevate e sulle possibili soluzioni per sanare le situazioni di fatto riscontrate, sono state ipotizzate e quantificate le soluzioni in appresso specificate, salvo eventuali ulteriori valutazioni a seguito di formale istruttoria eseguita dal personale tecnico dell'UTC del Comune di Mattinata.

Per quanto riguarda il piano primo (piano terra da progetto), non è possibile suddividere il piano in due unità abitative, poiché la natura del titolo abilitativo è volta alla realizzazione di un manufatto per la conduzione del fondo, *(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)* pertanto bisogna procedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto assentito mediante Permesso di Costruire o SCIA in Sanatoria, o in alternativa si può procedere ad effettuare una altra suddivisione interna purché non si realizzi più di una unità abitativa con annesso magazzino.

Per quanto riguarda il piano terra (piano completamente interrato da progetto), i



manufatti (terrazzo, scale e locali sottostanti) realizzati e non presenti nel titolo abilitativo, risultano strutturalmente connessi con il resto del fabbricato, pertanto la loro demolizione, per il ripristino dello stato dei luoghi, non sarebbe possibile perché pregiudizievole della statica della parte di fabbricato eseguita in conformità. Inoltre le NTA per la zona Agricola "E5" prevedono la realizzazione di manufatti aventi altezza massima non superiore a 4,00mt, pertanto si deve procedere alla riconfigurazione della sistemazione circostante del terreno, in modo da essere conformi allo strumento urbanistico e solo successivamente, in caso di parziale difformità, si può procedere alla richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 34, comma 1, del Testo unico, con cui *"gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso, nel caso in cui la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura dell'agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale"*.

Anche per i manufatti posti al piano terra (piano completamente interrato da progetto), aventi originaria destinazione da titolo abilitativo ad Autorimessa/box per tali, non è possibile suddividere il piano in più unità avente destinazione abitativa, poiché la natura del titolo abilitativo è volta alla realizzazione di un manufatto per la conduzione del fondo, (*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*) pertanto bisogna procedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto assentito mediante Permesso di Costruire o SCIA in Sanatoria, e ricostituire la destinazione urbanistica originaria da titolo





edilizio quale autorimessa/deposito.

Per la risoluzione delle difformità urbanistiche riscontrate e quelle eventualmente non rilevate, salvo ulteriori elementi non emersi dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU, si deve procedere come precedentemente descritto oppure in alternativa si deve procedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto assentito. Per entrambe le soluzioni i costi, comprensivi di oneri, sanzioni, spese tecniche e opere edili, restano a carico dell'acquirente e, in via forfettaria, sono stati considerati nella stima attraverso il coefficiente riduttivo "c" (mancanza agibilità e difformità Urbanistiche) (v. All. O).

Si precisa che tali costi sono stati forfettariamente determinati sulla scorta di colloqui avuti con l'UTC del Comune di Mattinata, tuttavia essendo la pratica urbanistica, molto complessa la determinazione degli effettivi costi, comprensivi di oneri, sanzioni, spese tecniche e opere edili, sarà determinabile solo con l'avvio di una istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico, per la determinazione puntuale dei reali costi e sanzioni per la eventuale sanatoria urbanistica ove possibile.

### **10.2 Certificato di Agibilità/Abitabilità**

Il certificato di agibilità relativo agli immobili in oggetto, non è stato rinvenuto in quanto la pratica edilizia non è stata conclusa. (v. All. I)

Pertanto, salvo ulteriori elementi non emersi dalle ricerche effettuate dal sottoscritto CTU, successivamente alla regolarizzazione urbanistica, si può procedere al completamento della pratica urbanistica mediante segnalazione certificata d'agibilità (SCA), i cui costi restano a carico dell'acquirente e sono stati forfettariamente quantificati mediante il coefficiente correttivo "c". (v. All: O)

### **10.3 Regolarità catastale**

Da ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di



Foggia- gli immobili risultano regolarmente accatastati, i dati corrispondono a quelli attuali.

### **Difformità catastali**

le planimetrie catastali risultano difformi dallo stato dei luoghi, ma sostanzialmente conformi alle planimetrie del progetto assentito.

Per la regolarizzazione delle suddette difformità è necessario procedere dapprima alla regolarizzazione urbanistica, come esposto al precedente parag. 10.1, e successivamente procedere alla variazione catastale con l'aggiornamento delle planimetrie i cui costi restano a carico dell'acquirente e, in via forfettaria, sono stati considerati nella stima attraverso il coefficiente riduttivo "b" (vizi occulti, spese condominiali insolute, difformità catastali) (v. All. O).

## **11.0 QUESITO 11**

### **11.1 Attestato di prestazione energetica**

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di LUCERA, la sottoscritta CTU, non ha rinvenuto certificati relativi agli "Attestati di Prestazione Energetica" per gli immobili in oggetto, pertanto la stessa ha provveduto alla predisposizione della suddetta certificazione (v. fascicolo a parte)

<b>Comune</b>	<b>Provincia</b>	<b>Alt s.l.m.</b>	<b>Gradi/giorni</b>	<b>Zona clim.</b>
LUCERA	FG	75	1404	D

**Lucera, aprile 2024**

**Firma del C.T.U.**

**Dott. Ing. Antonio SALANDRA**  
  






## CONCLUSIONI

### Tabella riepilogativa

#### LOTTO UNICO

<b>Tipologia</b>	<p>Appezziamenti di terreno in zona collinare.</p> <p>Fabbricato rurale con <b>abitazione</b> al piano primo e <b>deposito</b> al piano terra/rialzato</p>
<b>Descrizione Terreni</b>	<p>A) <b>Appezzamento di terreno</b> non recintato in agro del comune di Mattinata in località "Iazzo Quarantana" o "Gravaglione", al <b>foglio 39 particelle 10, 47 e 53</b> di complessivi mq 6.491, suddiviso in due corpi, in zona collinare dalla conformazione irregolare con pendenza non costante, a tratti in forte declivio, con zone difficilmente accessibili, suolo in parte roccioso, non adatto alla coltivazione, caratterizzati da vegetazione spontanea della macchia mediterranea. Non sono presenti sistemi di canalizzazione e di irrigazione, né impianti fissi per l'esercizio di attività.</p> <p>B) <b>Appezzamento di terreno</b> in agro del comune di Mattinata in Località "Montelce" al <b>foglio 16 particelle 66, 156 e 306</b> di complessivi mq 11.741, in zona collinare, altitudine media del fondo 120 m s.l.m., dalla conformazione irregolare con pendenza non costante. Le pendenze sono mitigate dalla presenza di terrazzamenti realizzati con pietre locali sbazzate a martello. La sistemazione agronomica è quella tipica dei luoghi caratterizzati da terreni in pendenza. Sono presenti alcune piante di ulivo, mandorli e vegetazione spontanea della macchia mediterranea. Sulla particella 306, che si presenta in parte terrazzata, insiste il fabbricato rurale descritto al punto C)</p>
<b>Descrizione Fabbricato</b>	<p>C) <b>Fabbricato rurale</b> in agro del comune di Mattinata in Località "Montelce" al <b>foglio 16 particella 307 sub 2 e 3 graffiato sub 1</b> di due piani fuori terra, realizzato a mezza costa su un declivio, con accesso da stradina privata, che immette nella zona demaniale da SP 53 Mattinata-Vieste.</p> <p>Il fabbricato è costituito da:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Unità immobiliare a piano terra/rialzato, con destinazione d'uso a deposito,.</li> <li>• Unità immobiliare a piano primo, con destinazione d'uso ad abitazione + magazzino.</li> </ul> <p><b>Caratteristiche strutturali del fabbricato:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Struttura: portante in c.a.;</li> <li>- Fondazioni del tipo "a travi rovesce" in c.a..</li> <li>- Copertura di tipo a tetto bifalda con tegole in laterizio, ai lati, e piana nella zona centrale, impermeabilizzata</li> <li>- Solai del tipo misto in latero-cemento con travetti precompressi</li> <li>- Tamponature esterne in laterizio intonacate e pitturate, con riquadratura delle aperture in pietra locale.</li> <li>- Tramezzature: in mattoni forati, intonacate e pitturate di colore "bianco mediterraneo".</li> <li>- Scala dx in c.a gettata in opera a soletta rampante, rifinita con rivestimento in pietra e ringhiera in metallo verniciato.</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Scala sx in muratura.</li> <li>- Veranda/ballatoio, piano primo, con pavimento in piastrelle di grès porcellanato color azzurro, parapetto in ringhiera metallica verniciata di colore bianco, e pergolato in legno di colore bianco.</li> <li>- Ballatoio, piano terra, con pavimento in piastrelle di grès porcellanato color azzurro, parapetto in cls e pergolato; muretto di contenimento rivestito in pietra locale.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Composizione immobili</b></p>	<p><b>Abitazione</b> a piano primo, suddivisa in n. 2 trilocali ed n. 1 bilocale, così costituiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Trilocale lato Ovest</u>: composto da: cucina-tinello, due camere ed un bagno; per una superficie utile complessiva di circa 32,00 mq.</li> <li>• <u>Bilocale zona centrale</u>: composto da: due camere ed un bagno; per una superficie utile complessiva di circa 16,50 mq.</li> <li>• <u>Trilocale lato Est</u>: composto da: cucina-tinello, due camere ed un bagno; per una superficie utile complessiva di circa 33,50 mq.</li> </ul> <p>Più <u>veranda/ballatoio</u> di circa 34,00 mq sul lato Sud (fronte mare) del fabbricato, da cui si accede ai locali al primo piano; <u>balcone/ballatoio</u> di circa 16,00 mq sul lato Nord del fabbricato, su cui affacciano i locali al primo piano; <u>terrazzo</u> di circa 51,40 mq sul lato Est del fabbricato.</p> <p><b>Deposito</b> a piano terra/rialzato, suddiviso in quattro locali indipendenti, così costituiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Deposito 1</u>: due vani + bagno; superficie utile 28,60 mq circa</li> <li>• <u>Deposito 2</u>: tre vani + bagno; superficie utile 25,50 mq circa</li> <li>• <u>Deposito 3</u>: due vani + bagno; superficie utile 20,00 mq circa</li> <li>• <u>Deposito 4</u>: tre vani + bagno; superficie utile 27,00 mq circa</li> </ul> <p>Più <u>veranda/ballatoio</u> di circa 34,00 mq su lato Sud (fronte mare) del fabbricato.</p> <p>Altezza interna utile: h = 2,75</p>
<p style="text-align: center;"><b>Finiture Abitazioni P.1 Deposito P.T</b></p>	<p><b>Abitazione P. 1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Pavimenti</u>: piastrelle in grès porcellanato, colore azzurro, (int., ext. e bagni)</li> <li>- <u>Pareti</u> intonacate e pitturate, colore bianco</li> <li>- <u>Bagni</u>: Rivestimento a parete in piastrelle di grès porcellanato effetto mosaico Sanitari: lavabo, vaso, bidet e piatto doccia, in vetrochina</li> <li>- <u>Infissi esterni</u>: telaio in alluminio con taglio termico, dotati di vetro-camera, zanzariera e avvolgibile esterna in acciaio rivestito in PVC, motorizzata con motore elettrico con comando interno/esterno e cassetto coprirullo</li> <li>- <u>Infissi interni</u> (porte): in legno tamburato colore bianco</li> </ul> <p><b>Deposito P. T.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Pavimenti</u>: piastrelle in grès porcellanato, colore azzurro, (int., ext. e bagni)</li> <li>- <u>Pareti</u> intonacate e pitturate, colore bianco</li> <li>- <u>Bagni</u>: Rivestimento a parete in piastrelle di grès porcellanato effetto mosaico Sanitari: parzialmente presenti</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Infissi esterni</u> sono presenti solo le avvolgibili esterne in acciaio rivestito in PVC. Con predisposizione per sollevamento a comando elettrico</li> <li>- <u>Infissi interni</u> (porte): assenti.</li> </ul>
<b>Dotazione impiantistica</b>	<p><b>Abitazione P. 1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Impianto elettrico sottotraccia</li> <li>- Impianto idrico – fognario, più pozzo e n. 2 cisterne di riserva vasca Imhoff per il trattamento delle acque reflue</li> <li>- Per la produzione di acqua calda vi sono n. 2 boiler elettrici nel vano tecnico</li> <li>- Impianto di climatizzazione con split posto nella zona giorno</li> <li>- Cucina alimentata con bombole a gas poste nel vano tecnico a piano terra.</li> </ul> <p><b>Deposito P. T.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Impianto elettrico sottotraccia</li> <li>- Impianto idrico – fognario, più pozzo e n. 2 cisterne di riserva e vasca Imhoff per il trattamento delle acque reflue</li> </ul> <p>Per detti impianti non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa alle certificazioni.</p> <p>I costi per l'eventuale adeguamento e certificazione degli impianti restano a carico dell'acquirente (v. coefficiente correttivo "a").</p>
<b>Stato di Manutenzione e Conservazione</b>	Stato complessivo di manutenzione e conservazione del Fabbricato rurale al f. 16 p.lla 307 sub 2 e 3: <b>molto buono</b>
<b>Ubicazione</b>	Agro del Comune di MATTINATA (FG), località "Iazzo Quarantana" e località "Montelci" (Zona Agricola E5) baia di Mattinatella, parco Nazionale del Gargano, a circa 7 km ad est dell'abitato di Mattinata.
<b>Confini</b>	<p>A) Terreni al f. 39:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• particella 10: con strada provinciale vicinale Quarantana, particella 11 e particelle 8 e 9, salvo altri;</li> <li>• particelle 47 e 53 con particelle 54, 24, 57, e 85, salvo altri</li> </ul> <p>B) Terreni al f. 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la particella 66 confina con strada provinciale Mattinata – Vieste e con particelle 64 e 67, salvo altri;</li> <li>- le particelle 156 e 306 confinano con strada provinciale Mattinata – Vieste e con particelle 154, 210, 158, salvo altri.</li> </ul> <p>C) Fabbricato rurale al f. 39 p.lla 307 sub 2 e 3 confina con p.lla 306 descritta alla lettera B) .</p>
<b>Dati catastali</b>	<p>A) <b>Terreni</b> al C.T. del Comune di Mattinata (FG) foglio 39, particelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10, uliveto, cl 4, Ha 00 are 26 ca 51, R.D. Euro 10,95, R.A- Euro 6,16;</li> <li>• 47, uliveto, cl 2, Ha 00 are 26 ca 80, R.D. Euro 18,69, R.A- Euro 9,00;</li> <li>• 53, uliveto, cl 2, Ha 00 are 11 ca 60, R.D. Euro 8,09, R.A- Euro 3,89;</li> </ul>



	<p>B) <b>Terreni</b> al C.T. del Comune di Mattinata (FG) foglio 16, particelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 66, uliveto, cl 4, Ha 00 are 01 ca 60, R.D. Euro 0,66, R.A- Euro 0,37;</li> <li>• 156 di are 56 ca 00, divisa in <ul style="list-style-type: none"> <li>- porz. AA, uliveto, cl 4, Ha 00.42.00, R.D. Euro 17,35, R.A- Euro 9,76</li> <li>- porz. AB, seminativo, cl 4, Ha 00.14.00, R.D. Euro 4,34, R.A- Euro 3,25</li> </ul> </li> <li>• 306, uliveto, cl 2, Ha 00 are 59 ca 81, R.D. Euro 41,70, R.A- Euro 20,08;</li> </ul> <p>C) <b>Fabbricato rurale</b></p> <p>1 Deposito P. T.</p> <p>Foglio 16, particella 307, sub.2, cat. C/2, cl.2, cons. 115 m2, sup. Tot 130 m2, r.c. Euro 368,23 - Contrada Montelci n. sc piano: T</p> <p>2 Abitazione P. T 1</p> <p>Foglio 16, particella 307, sub.3, cat. A/3, cl.2, cons. 5,5 vani, sup. Tot 116 m2, Tot. escluso aree scoperte 105 m2 r.c. Euro 497,09 - Contrada Montelci n. sc piano: T-1</p>
<p><b>Proprietario</b></p>	<p>[REDACTED]</p>
<p><b>Titolo di Provenienza</b></p>	<p><b>Permesso di Costruire n. 62 del 29/11/2007</b> e successiva <b>D.I.A. del 20/02/2008 Prot. N. 002651</b> in variante al predetto P.d.C., rilasciate dal comune di Mattinata in ditta <b>Omissis</b>, [REDACTED], coniugata con Omissis [REDACTED]</p> <p><b>Atto di compravendita, del 15/12/2003</b> [REDACTED] rogito del Notaio Domenica BORRELLI di Manfredonia, registrato in Manfredonia il 12/01/2004 al [REDACTED] e trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 13/01/2004 ai nn. [REDACTED] con cui il sig. Omissis [REDACTED] acquistava <u>a titolo personale</u> tra gli altri il <b>suolo</b> al Foglio 16, p.lle 118 e 156 sito nel comune di Mattinata (FG) alla contrada "Montelci" su cui insiste il fabbricato.</p>
<p><b>Iscrizioni Trascrizioni</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO</b> trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare il <b>14/08/2007</b> ai nn. <b>13983/20920</b> - a favore del COMUNE di MATTINATA e contro Omissis [REDACTED] Pubblico ufficiale MARCONE SERGIO Repertorio 1913/1150 del 20/07/2007, registrato in Manfredonia il 31/08/2007 al n. 3307/1T.</li> </ul> <p>Gravante su <b>terreno al F. 16, p.lle 118</b> su cui è stato edificato, infra maggiore consistenza, il cespite oggetto della presente procedura</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>IPOTECA VOLONTARIA</b> iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare il <b>28/08/2014</b> ai nn. <b>16039/1592</b>, a favore di [REDACTED]</li> </ul> <p>[REDACTED]</p>



	<p>Gravante su immobile al <b>F. 16, p.lla 307 sub 3</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA</b> trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare il <b>29/04/2016</b> ai nn. <b>8480/6433</b>, a</li> </ul> <p>Gravante su immobile al <b>F. 16, p.lla 307 sub 3</b></p> <p>Gravante su immobile al <b>F. 16, p.lla 307 sub 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b> trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare il <b>03/07/2017</b> ai nn. <b>14366/10750</b>, a</li> </ul> <p>Gravante su immobile al <b>F. 16, p.lla 307 sub 3</b></p> <p>Gravante su immobile al <b>F. 16, p.lla 307 sub 2</b></p> <p><u>Tale procedura esecutiva è stata dichiarata estinta con provvedimento del 20/10/2021 a firma del G.E. Valentina Patti</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>IPOTECA GIUDIZIALE</b> iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare il <b>18/02/2021</b> a n. <b>380 R.P e 3665 R.G.</b>, per l'importo</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>IPOTECA GIUDIZIALE</b> iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il <b>08/07/2021</b> a n. <b>1704 R.P e 16008 R.G.</b>, per</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b> trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il <b>12/11/2021</b> ai nn. <b>20631 R.P. 25994 R.G.</b>, a</li> </ul>
<p><b>Stato di possesso e</b></p>	<p>Immobili alla lettera A) e B) Terreni</p>





<p><b>occupazione</b></p>	<p>Ad oggi detti immobili, appartengono al debitore Omissis [redacted] come bene personale, che ne detiene il possesso.</p> <p>Immobili alla lettera C) Fabbricato rurale</p> <p>Ad oggi detti immobili, appartengono al debitore Omissis [redacted], come bene personale, che detiene il possesso. del piano inferiore del fabbricato. Per la parte superiore il possesso è in capo ai sig. [redacted] in virtù di Atto Preliminare di Compravendita [redacted]</p>
<p><b>Regolarità Edilizio - Urbanistica</b></p>	<p>Gli immobili in oggetto sono stati edificati in virtù di <b>P.d.C. n. 62 del 29/11/2007</b> e successiva D.I.A. in variante del 20/02/2008 Prot. N. 002651, per la realizzazione di un'azienda rurale, della superficie complessiva di circa mq 150 (centocinquanta), rilasciate dal comune di Mattinata in ditta Omissis, [redacted] su suolo, già riportato in catasto al Foglio 16, p.lle 118 e 156, di proprietà di Omissis, successivamente alla stipula di <b>ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO del 20/07/2007 Rep. 1.913 Racc. 1.150</b>, a favore del Comune per l'asservimento di suoli di proprietà di Omissis Michele, nel quale [redacted], risulta comodataria dei terreni sopra descritti.</p> <p>DESTINAZIONE URBANISTICA: Zona agricola "E5"</p> <p><b>DIFFORMITÀ</b></p> <p><b>PIANO PRIMO</b> (piano Terra da progetto): per quanto riguarda gli ingombri planimetrici massimi interni vi è una sostanziale corrispondenza con le planimetrie allegate alla DIA, mentre si è riscontrata una differenza per le altezze massime e minime interne rilevate in sede di sopralluogo, che risultano inferiori a quelle rappresentate nella DIA. Per quanto riguarda la suddivisione interna non vi è conformità. Inoltre risulta realizzato, lateralmente al fabbricato (lato sx prospetto principale), un terrazzo di dimensioni 5.80 x 8.45 e dalla parte opposta una scala in c.a. per l'accesso al ballatoio comune; entrambi i manufatti non sono presenti negli elaborati grafici a corredo della DIA del 20/02/2008 ed insistono sulla particella 306 del Foglio 16, di proprietà del sig. Omissis Michele, sulla quale non grava il presente pignoramento.</p> <p><b>PIANO TERRA</b> (interrato da progetto): al piano terra era prevista la realizzazione di un unico vano completamente interrato adibito a deposito e ricovero mezzi e attrezzature agricole, senza alcuna suddivisione interna e dotato di intercapedine perimetrale in corrispondenza dei ballatoi anteriore e posteriore del piano sovrastante; inoltre l'accesso al piano interrato, da progetto, era garantito da rampa carrabile. Allo stato attuale il piano interrato risulta un piano completamente fuori terra e risulta suddiviso in n.4 locali non comunicanti, di cui n3 adibiti ad abitazione e n.1 adibito a deposito, tutti dotati di servizi igienici e suddivisi a loro volta in vari ambienti, aventi accesso indipendente da ballatoio comune esterno (BCNC sub.1). La prevista intercapedine non è stata realizzata e tale superficie risulta attratta nella superficie non residenziale del deposito. Inoltre rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici a corredo della DIA del 2008, risultano realizzati n.2 ulteriori volumi tecnici, il primo sottostante il</p>





	<p>terrazzo a piano primo, con altezza utile interna pari a 2,50 m, ed un altro piccolo vano tecnico sottostante la scala in c.a. di accesso al ballatoio del piano primo; entrambi i manufatti insistono sulla particella 306 del Foglio 16, sempre di proprietà del sig. Omissis.</p> <p>Per sanare le situazioni di fatto riscontrate, sono state ipotizzate e quantificate le soluzioni in appresso specificate v. perizia:</p> <p>Per la risoluzione delle difformità urbanistiche i costi, restano a carico dell'acquirente e, considerati nella stima attraverso il coefficiente riduttivo "c"</p>
<b>Conformità Catastale</b>	<p>Immobili regolarmente accatastati, i dati corrispondono a quelli attuali.</p> <p><b>Difformità catastali</b></p> <p>le planimetrie catastali difformi dallo stato dei luoghi, ma sostanzialmente conformi alle planimetrie del progetto assentito.</p> <p>Per la regolarizzazione delle suddette difformità e l'aggiornamento delle planimetrie i costi restano a carico dell'acquirente e considerati nella stima attraverso il coefficiente riduttivo "b" (</p>
<b>Agibilità</b>	Non presente
<b>Superficie commerciale complessiva</b>	<p><b>Terreni:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Foglio 16 p.lle 66-156-306      11.740 mq</li> <li>• Foglio 39 p.lle 10-47-53      6.491 mq</li> </ul> <p><b>Fabbricato rurale                      259,28 mq</b></p>
<b>Valore di stima</b>	<b>€ 255.000,00</b>

*Lucera, aprile/2024*

*Firma del C.T.U.*

**Dott. Ing. Antonio SALANDRA**



