



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. 357/2021 R.G.E.

SIENA NPL 2018 SRL

-Perizia Tecnica d'Ufficio-

INDICE

❑ 1. INTRODUZIONE	pag. 3
❑ 2. PREMESSA	pag. 5
❑ 3. ATTIVITÀ PERITALE	pag. 12
❑ 4. QUESITO 1: CONTROLLO COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2, C.P.C.	pag. 17
❑ 5. QUESITO 1 BIS: RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI	pag. 19
❑ 6. QUESITO 1 TER: CORRISPONDENZE DEI DATI CATASTALI	pag. 20
❑ 7. QUESITO 1 QUATER: SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE	pag. 21
❑ 8. QUESITO 1 QUINQUES: REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI	pag. 22
❑ 9. QUESITO 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI	pag. 23
❑ 10. QUESITO 2 BIS: SOVRAPPOSIZIONI ORTOFOTO MAPPE CATASTALI	pag. 25
❑ 11. QUESITO 3: DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 26
❑ 12. QUESITO 4: STIMA DEI BENI	pag. 34
❑ 13. QUESITO 4 BIS: ESPLICITAZIONE SUPERFICI	pag. 40
❑ 14. QUESITO 5: DIVISIBILITÀ	pag. 41
❑ 15. QUESITO 6: INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	pag. 42
❑ 16. QUESITO 7: STATO DI POSSESSO	pag. 44



- ❑ 17. **QUESITO 8:** FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE pag. 45
 - ❑ 18. **QUESITO 9:** FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI
A CURA DELLA PROCEDURA pag. 46
 - ❑ 19. **QUESITO 10:** REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA pag. 49
 - ❑ 20. **QUESITO 11:** CERTIFICAZIONE ENERGETICA pag. 52
 - ❑ 21. **REGOLARITÀ CATASTALI E URBANISTICHE** pag. 54
 - ❑ 22. **QUESITO 12:** CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-QUARTER DELLA
LEGGE 18 DICEMBRE 2008, N. 199 pag. 58
 - ❑ 23. **QUADRI RIEPILOGATIVI** pag. 59
 - ❑ **ALLEGATI:** pag. 62
-





TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

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

^^^^^^

PROCEDURA ESECUTIVA N. 357/2021 R.G.E.

SIENA NPL 2018 SRL

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. INTRODUZIONE



pende, presso codesto Tribunale, la **Procedura Esecutiva Immobiliare n° 357/2021**, promossa dalla “**SIENA NPL 2018 SRL**”. La procedura esecutiva in questione riguarda i seguenti immobili, di cui alla Relazione Notarile in atti:

IMMOBILE A- Appartamento sito in Faeto (FG), alla contrada Rovitella, piano T-1, lotto 9, edificio 4, interno 1 del complesso edilizio denominato Villaggio Turistico “San Leonardo”, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Faeto al foglio n. 25, particella 235 sub. 22,



categoria A/3, classe 2, vani 4, Rendita € 227,24.

IMMOBILE B- Locale box sito in Faeto (FG), alla contrada Rovitella, P.S. 1, lotto 9, edificio 4, del complesso edilizio denominato Villaggio Turistico "San Leonardo", distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Faeto al foglio n. 25, particella 235 sub. 36, categoria C/6, classe 2, consistenza 30m², Rendita € 92,96.



2. PREMESSA

Con provvedimento dell' *Ill.ma dotlessa* Valentina Patti, Giudice dell'Esecuzione, del 15/12/2022, lo scrivente ing. Francesco Paolo Padalino, libero professionista, con studio in Lucera alla Via Indipendenza 26, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia (sezione A, settori: a) civile e ambientale; b) industriale; c) dell'informazione), ed all'Albo dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale di Foggia, veniva nominato "esperto" nella Procedura Esecutiva di cui in oggetto.

Il giorno 12/01/2023, l'Ill.mo Giudicante, dopo il giuramento promissorio di rito, affidava, al sottoscritto C.T.U., l'incarico di rispondere, con relazione scritta, ai seguenti:

QUESITI

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

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

1) - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni



catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1) - ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinata modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

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

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

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

2)-bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai



rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

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

4) -bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;



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

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

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

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

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla



vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

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

In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

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

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

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno



suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la



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

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

Per l'espletamento dell'incarico, veniva concesso il termine di 90gg., per il deposito telematico in Cancelleria dell'elaborato peritale; detto termine, in seguito, veniva differito su richieste motivate formulate dallo scrivente [cfr. alleg. n. 21], connesse alla necessità di acquisire la documentazione richiesta presso il comune di Faeto.



3. ATTIVITÀ PERITALE

L'attività peritale è stata articolata come segue:

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

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

SOPRALLUOGHI

In riscontro alla comunicazione pec del procuratore

, lo scrivente differiva l'inizio delle operazioni peritali, dapprima al 16/03/2023, e, successivamente (con altra pec), al giorno 29/03/2023 (cfr. *alleg. n. 1*).

Il giorno stabilito, così, alle ore 10.00, il sottoscritto si recava in Faeto, sui luoghi oggetto di accertamento, siti alla contrada Rovitella, lotto 9, edificio 4, interno 1 (del complesso edilizio denominato Villaggio Turistico



“San Leonardo”), oggi Via delle Camelie, per dare inizio alle operazioni peritali; ivi giunto, trovava convenuta all’incontro:

Nella circostanza, previa ricognizione dei luoghi, e lettura dei quesiti formulati dall’Ill.mo Giudicante, lo scrivente procedeva all’ispezione della villetta a schiera posta al piano T-1, interno 1, lotto 9, edificio 4 (di cui al *foglio n. 25, particella 235 sub. 22*), eseguendo rilievi metrici e fotografici degli ambienti interni e dell’esterno del fabbricato. Veniva, altresì, verificato lo stato di manutenzione, la tipologia strutturale, ed il contesto urbano, in cui si inserisce l’immobile pignorato. Infine, venivano ispezionate le dotazioni impiantistiche a servizio dell’immobile.

In merito alla documentazione a corredo della caldaia installata nell’unità immobiliare, la rappresentava, allo scrivente, di non possederla in quanto probabilmente smarrita.

Per quel che attiene invece alla ispezione del box, al piano seminterrato, la riferiva al sottoscritto di non possedere le chiavi del cancello d’ingresso dell’autorimessa, in quanto cambiate dall’amministratore, così lo scrivente si limitava alla ispezione della sola rampa di accesso, riservandosi di effettuare l’ispezione del box in un secondo accesso.

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

Non essendo riuscito a mettersi in contatto con l’amministratore del complesso turistico “San Leonardo”, lo scrivente richiedeva, all’Onorevole G.E., la nomina di un Custode Giudiziario; così, con



apposito provvedimento, il G.E. designava, quale custode dell'immobile, l'avv. Giorgio Rago di San Severo.

Successivamente, il giorno 31/08/2023, il sottoscritto si recava, unitamente al Custode Giudiziario designato, avv. Giorgio Rago, in Faeto, sui luoghi oggetto di accertamento, siti alla contrada Rovitella, lotto 9, edificio 4, P.S. 1 (del complesso edilizio denominato Villaggio Turistico "San Leonardo"), oggi Via delle Camelie, per dare prosieguo alle operazioni peritali. Ivi, il sottoscritto procedeva all'ispezione del box al piano seminterrato (di cui al *foglio n. 25, particella 235 sub. 36*) con accesso carrabile dalla rampa comune, eseguendo, nell'occasione, rilievi metrici e fotografici. Il tutto veniva contestualizzato con una rappresentazione fotografica dei luoghi ispezionati [*cf. allegati n. 20*].

ULTERIORI ATTIVITÀ PRESSO PUBBLICI UFFICI

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

Presso l'Ufficio Provinciale di Foggia dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto acquisiva, a mezzo del servizio telematico in abbonamento (Sister), la seguente documentazione [*cf. allegati nn. 3÷6 e 18*]:

- Visure storiche per immobile (relativamente ai beni pignorati);
- Planimetrie catastali degli immobili;
- Elaborato planimetrico della p.lla 235.

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

Presso l'Ufficio Provinciale di Foggia dell'Agenzia del Territorio



(Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera), il sottoscritto effettuava, a mezzo del servizio telematico in abbonamento (Sister), opportune verifiche al fine di accertare l'effettiva appartenenza, dei beni pignorati, in capo _____, nonché ispezioni all'attualità sugli immobili sia al fine di verificare la correttezza della documentazione ipocatastale prodotta agli atti dal creditore precedente, e sia per aggiornare, all'attualità, la data della stessa documentazione ipotecaria [cfr. allegati n. 7-8].

Veniva, altresì, acquisita la nota di trascrizione dell'atto di compravendita i

_____ oltre alla Nota di trascrizione dell'atto di compravendita in favore del dante causa d _____ e alla Nota di Iscrizione _____ relativa ad un'Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo (cfr. allegato n. 11).

□ Comune di Faeto - Ufficio Tecnico

Con istanza del 27/04/2023, inviata, a mezzo PEC, al Protocollo ed al Dirigente dell'ufficio Tecnico del Comune di Faeto, lo scrivente avanzava formale richiesta per l'acquisizione dei seguenti atti [cfr. alleg. n. 12]:

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

Stante l'inerzia del Comune di Faeto a dare riscontro dell'avvenuto reperimento degli atti richiesti con pec del 27/04/2023, lo scrivente



sollecitava la detta richiesta, con pec del 10/10/2023 e con successiva pec del 05/05/2024 [cfr. allegato n. 13].

Avuto riscontro dell'avvenuto reperimento della pratica edilizia richiesta, in data 06/11/2024, lo scrivente si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Faeto, ove, dopo aver consultato la pratica edilizia rinvenuta e messa a disposizione dal personale addetto dell'ufficio, acquisiva copia dei seguenti documenti [cfr. allegato n. 14]:

- *Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità del 08/04/1993, pratica 1229;*
- *Tavole n. 8-19-21 della Variante della Lottizzazione;*
- *Delibera del 21/07/1999 di Approvazione della Variante di Lottizzazione.*

Dalla successiva valutazione, presso il proprio studio, degli atti consegnati dal tecnico comunale, lo scrivente riscontrava che l'immobile acquisito (acquistato con atto del 30/06/2010 che, a loro volta, lo acquistarono con atto notarile del 28/04/1993) attiene alla costruzione realizzata precedentemente alla Variante di Lottizzazione del 1999, per cui, l'unico atto che attiene agli immobili della eseguita è l'*Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità del 08/04/1993, pratica 1229, relativa alla C.E. n.5 del 05/04/1989.*



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

“controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima”

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

Nel caso in osservazione, dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II., si riscontra (come emerge dagli elenchi delle ispezioni ipotecarie acquisite – *cf. allegato n. 7-8*), per gli immobili pignorati oggetto della relazione notarile (di cui al *C.F. foglio n. 25, particella 235 sub. 22-36*), relativamente al ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, la completezza e l'idoneità della documentazione agli atti (iscrizioni e trascrizioni): essa infatti riguarda i



proprietari delle unità immobiliari pignorate e quelli che si sono succeduti nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (26/10/2021).



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

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

Dalle indagini esperite dallo scrivente presso i pubblici Uffici della Conservatoria dei RR. II. di Foggia, è risultato che, allo stato attuale, la titolarità dei beni pignorati (di cui al C.F. foglio n. 25, particella 235 sub. 22-36) ricade in capo a:

▪

I detti immobili pervenivano, alla debitrice (in proprietà per 1/1), dai

a seguito di *Atto di*

Compravendita per notar Leonetti Michele del 30/06/2010,

Ai sigg.ri

gli immobili

pervenivano dall'impresa Fincomit Srl, a seguito di *Atto di*

Compravendita per notar Emma La Monaca del 28/04/1993,



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

“verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinata modifiche sul piano della consistenza dell'immobile”

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

- Immobile A: Unità abitativa distinta in C.F. al foglio n. 25, particella 235 sub. 22
- Immobile B: Box distinto in C.F. al foglio n. 25, particella 235 sub. 36



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

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

Dagli accertamenti condotti presso la Conservatoria dei RR. II., risulta che, sui beni oggetto della presente procedura esecutiva, non gravano ulteriori pignoramenti (e quindi ulteriori procedure esecutive immobiliari).

Si segnala solo che, con atto d'intervento del 24/10/2023, a firma dell'avv. Rosario Follieri, il Condominio “Comparto 9 - Lotto 4 - Villaggio San Leonardo” interveniva nella procedura esecutiva in questione per un credito di € 2.829,95, per oneri condominiali concernenti i beni immobili pignorati (bilancio consuntivo anno 2022 e bilancio preventivo anno 2023).



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

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

Dagli accertamenti condotti, risulta che, _____ alla data di acquisto dei detti immobili, era nubile (cfr. alleg. n. 22).



9. QUESITO N. 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI

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

IMMOBILE A

*Diritto di proprietà pari a 1/1 su **Appartamento**, sito in Faeto (FG), alla contrada Rovitella (oggi Via delle Camelie) piano T-1, lotto 9, edificio 4, interno 1 del complesso edilizio denominato Villaggio Turistico “San Leonardo”, distribuito su due livelli e composto da: soggiorno/cucina al piano terra, e da due camere, bagno e disimpegno al primo piano, con annessa area/giardino di proprietà esclusiva di circa 22,5m², per una superficie commerciale, complessiva, pari a circa 57 m².*

L'immobile confina a nord-ovest e a sud-ovest con aree esterne condominiali; a nord-est con la villetta di cui all'interno 2 (sub. 21); e, a sud-est, con la villetta di cui all'interno 11 (sub. 12).

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Faeto al foglio n. 25, particella 235 sub. 22, categoria A/3, classe 2, vani 4, Rendita € 227,24.

IMMOBILE B

*Diritto di proprietà pari a 1/1 su **Locale box**, sito in Faeto (FG), alla contrada Rovitella (oggi Via delle Camelie) piano S.1, lotto 9, edificio 4, del complesso edilizio denominato Villaggio Turistico “San Leonardo”, composto da un unico ambiente destinato al parcheggio delle*



autovetture, per una superficie complessiva pari a circa 30 m², con ingresso carrabile da rampa comune.

L'immobile confina con corsia di manovra, con area condominiale (intercapedine) e con altro box-auto di cui al sub. 35.

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Faeto al foglio n. 25, particella 235 sub. 36, categoria C/6, classe 2, consistenza 30m², Rendita € 92,96.

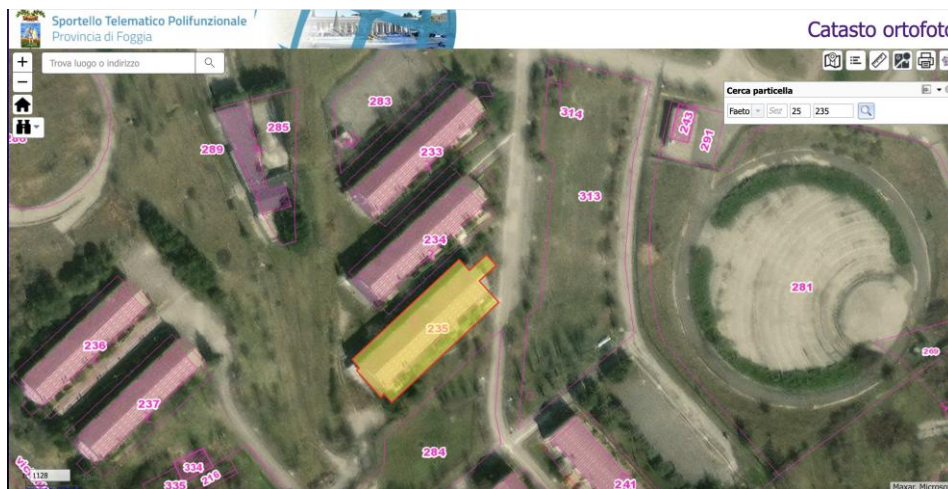


10. QUESITO N. 2 BIS: SOVRAPPOSIZIONI ORTOFOTO MAPPE CATASTALI

“alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i”

IMMOBILI A E B

Di seguito, si riproduce un estratto della sovrapposizione dell'ortofoto sulla mappa catastale di cui al foglio 25, particella 235 sub. 22-36 (reperito dal sito web: sportellotelematico.provincia.foggia.it) il cui elaborato in scala è riportato in allegato n. 15).



11. QUESITO N. 3: DESCRIZIONE DEI BENI

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

11.1 Immobile A

L'immobile, in osservazione, è rappresentato da un appartamento facente parte di un complesso di villette a schiera, rientrante all'interno del complesso edilizio denominato Villaggio Turistico “San Leonardo” in Faeto, che si pone a pochi chilometri dall'abitato del comune di Faeto. L'appartamento si individua in corrispondenza del lotto 9, edificio 4, interno 1.

Il complesso di villette a schiera in cui si colloca l'appartamento oggetto di apprezzamento si sviluppa su due livelli fuori terra, e venne edificato nel 1993.

Trattasi di un insediamento di tipo turistico, immerso nel verde, e servito da una discreta viabilità stradale urbana; il villaggio presenta anche un'area dove sono collocati i servizi quali bar e ristorante.

Gli accessi principali alle abitazioni avvengono attraverso una stradina pedonale e sono presenti ampie zone destinate a parcheggio libero. Ogni



interno ha una piccola area esterna di pertinenza dalla quale si accede all'abitazione.

Ogni lotto è composto da più edifici, costituiti da nuclei abitativi elementari aggregati tra loro a formare il singolo edificio in linea. Ciascun nucleo abitativo è articolato su due piani abitabili tipo duplex, con seminterrato destinato ad autorimessa.

Le strutture portanti del fabbricato sono in c.a. mentre le scale interne sono in legno e ferro. Le tompagnature perimetrali sono del tipo a cassa vuota con fodera esterna in mattoni faccia vista ed interna in laterizi forati, e strato di coibentazione interposto. Le finiture sono di tipo civile. I bagni sono dotati di impianto di ventilazione forzata, in quanto privi di aperture di aerazione.

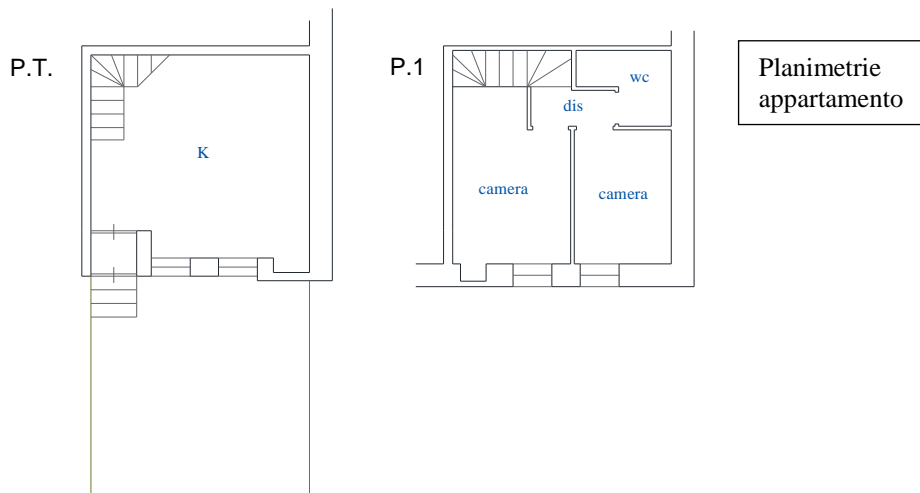
Agli edifici sono annesse anche delle aree condominiali di pertinenza, aree a verde e viabilità interna.



Vista del prospetto principale



L'appartamento pignorato si colloca nel lotto 9, edificio 4, interno 1, al piano T-1, cui si accede dall'area esterna pertinenziale (di proprietà) attraverso tre gradini. L'appartamento si sviluppa su due livelli e si compone di: *soggiorno/cucina, al piano rialzato, da cui, tramite una scala interna in ferro e legno, si accede ai vani in primo piano, costituiti da disimpegno, due camere da letto e locale wc.*



L'immobile confina a nord-ovest e a sud-ovest con aree esterne condominiali; a nord-est con la villetta di cui all'interno 2 (sub. 21); e, a sud-est, con la villetta di cui all'interno 11 (sub. 12).

Gli ambienti interni, ispezionati, presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione in riquadri di gres porcellanato;
- pareti d'ambito intonacate al civile e tinteggiate (ad eccezione del locale wc e dell'angolo cucina, ove risultano parzialmente piastrellate);
- porte interne e porta di ingresso in legno;
- bagno rivestito quasi a tutta altezza e pavimentato con piastrelle



di ceramica, e munito dei seguenti apparecchi sanitari: lavabo, tazza, bidet e piatto doccia;

- angolo cottura rivestito con piastrelle di ceramica;
- infissi in legno, con specchiature in vetro;
- scuri esterni in legno;
- davanzali delle finestre e soglie in marmo;
- altezza interna: $h_i=2,75$ mt;
- solai intonacati al civile e tinteggiati;
- scala interna (per il collegamento tra il piano terra e il primo piano) in legno e ferro.

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

- impianto idrico, allacciato all'AQP, con produzione di acqua calda sanitaria a mezzo di caldaia murale (posta internamente);
- impianto fognario;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia e impianto tv;
- impianto termico di riscaldamento, realizzato mediante caldaia murale a metano, e radiatori in ghisa.

Come si evince dalla planimetria allegata, ciascun ambiente è munito di aperture di aerazione (per l'illuminamento degli ambienti nelle ore diurne, e per il necessario ricambio d'aria degli ambienti) ad eccezione del wc.

Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

Da quanto è stato possibile riscontrare durante il sopralluogo esperito, si può asserire che gli impianti risultano risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio (anni 90).



Stato d'uso dell'immobile

Per quanto concerne lo stato d'uso degli ambienti ispezionati, si osserva che l'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione. All'esterno, invece, la facciata si presenta in scadente stato di usura e manutenzione.

Dotazioni Condominiali

Da quanto potuto appurare in sede di sopralluogo, gli immobili pignorati sono dotati delle parti comuni indicate Regolamento di Condominio, con annesse tabelle millesimali, predisposto dalla società costruttrice Fincomit s.r.l. in collaborazione con un comitato di venticinque promittenti acquirenti, rappresentanti di ciascun lotto, depositato in data 27/01/1993 con verbale a rogito del notaio Emma La Monaca al n. 35188 di repertorio, e registrato a San Severo il 16/12/1993, al n.413.

Superficie Commerciale Immobile A

Dalla computazione dei dati metrici rinvenuti dalla disamina dell'elaborato planimetrico, prodotto in allegato, si determina la seguente superficie commerciale dell'appartamento:

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
<i>Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni (p.T-1)</i>	56,63 m ²	1,00	56,63 m ²
<i>Area esterna esclusiva</i>	22,5m ²	0,15	3,37 m ²
Totale superficie commerciale (Immobile A)			57 m²



Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento

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

Tipo di Coefficiente	Caratteristiche fabbricato	Coefficiente
<i>Vetustà</i>	<i>circa 30 anni</i>	<i>1,00</i> <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Struttura</i>	<i>c.a.</i>	<i>1,00</i> <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Ubicazione</i>	<i>Piano T-1</i> <i>(con ascensore)</i>	<i>1,00</i>
<i>Conservazione e Manutenzione</i> <i>(Strutture, finiture, impianti, ecc.)</i>	<i>Normali ma necessita di:</i> <i>manutenzione facciate e</i> <i>impianti</i>	<i>0,88</i> <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Funzionalità</i>	<i>Provvisto di posto auto</i>	<i>1,00</i>
<i>Finiture</i>	<i>Normali</i>	<i>1,00</i>
<i>Zona</i>	<i>Suburbana/VILLAGGIO</i> <i>S.LEONARDO</i>	<i>1,00</i> <i>(rispetto alla zona di riferimento)</i>
<i>Tipologia</i>	<i>duplex</i>	<i>1,00</i>

(Coefficiente di deprezzamento totale)Immobilie: 0,88 (dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)

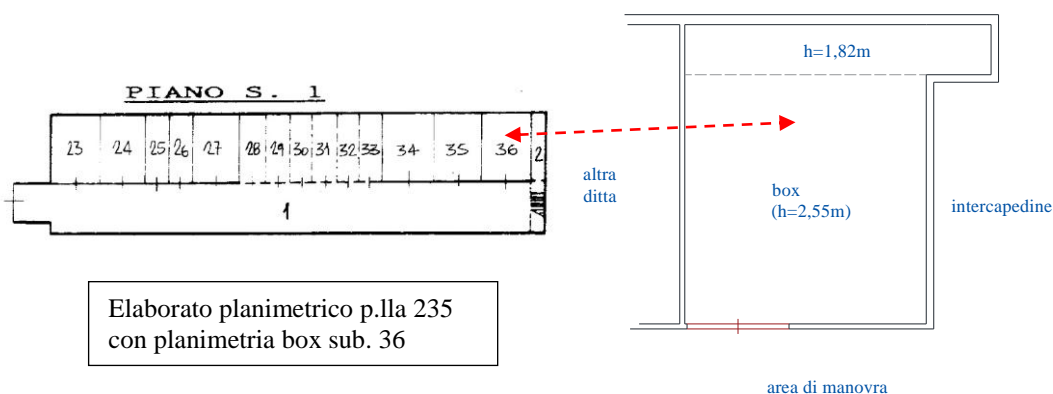
Si precisa che la valutazione dei coefficienti, riportati nella terza colonna della precedente tabella, è stata effettuata mediante una comparazione delle caratteristiche del fabbricato oggetto di stima con quelle ordinarie di altri fabbricati **usati in stato conservativo normale (riferito a quello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



11.2 Immobile B

L'immobile, in osservazione, si colloca al piano seminterrato dell'edificio 4 del lotto 9, ed è rappresentato da un box posto in un'autorimessa con accesso carrabile attraverso una rampa esterna. Il box in questione è l'ultimo sulla sinistra per chi entra nell'autorimessa. L'autorimessa è accessibile dall'esterno anche mediante un ingresso pedonale e scalinata in ferro (di cui al sub. 2 della p.lla 235).

Tale locale destinato al parcheggio di autoveicoli si sviluppa su una superficie netta di circa 30mq, ed è costituito da un unico ambiente a pianta rettangolare, oltre ad un'appendice ricavata all'interno dell'intercapedine.



Gli ambienti interni risultano pavimentati, mentre, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. Il locale è munito di impianto elettrico; l'altezza interna, sotto trave, è pari a circa 1,82 mt, mentre, all'intradosso del solaio, è pari a 2,55m.

L'immobile confina con corsia di manovra, con area condominiale (intercapedine) e con altro box-auto di cui al sub. 35.



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

Superficie Commerciale "Immobile B"

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
<i>Box</i>	30,00 m ²	1,00	30,00 m ²
Totale superficie commerciale (Immobile B)			30 m²

Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento

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

Tipo di Coefficiente	Caratteristiche fabbricato	Coefficiente
<i>Vetustà</i>	<i>circa 30 anni</i>	1,00 <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Struttura</i>	<i>c.a.</i>	1,00 <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Ubicazione</i>	<i>Piano S1</i>	1,00
<i>Conservazione e Manutenzione</i> <i>(Strutture, finiture, impianti, ecc.)</i>	<i>Normali</i>	1,00 <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Finiture</i>	<i>Normali</i>	1,00
<i>Zona</i>	<i>Suburbana/VILLAGGIO</i> <i>S.LEONARDO</i>	1,00 <i>(rispetto alla zona di riferimento)</i>

(Coefficiente di deprezzamento totale)Immobile: 1,00 *(dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)*



12. QUESITO N. 4: STIMA DEI BENI

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

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

Questo procedimento si esplica attraverso le seguenti tre fasi:

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



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

Una mirata indagine economica, dedotta dal coacervo di dati estimativi, mutuati da riviste specialistiche e bollettini immobiliari su siti informatici (*Agenzia del Territorio*), ancorché da indagini di mercato, espletate sul territorio, su siti on line di d'intermediazione immobiliare (cfr. quotazioni in alleg. n. 18), consente di poter ritenere, in relazione alla ubicazione degli immobili oggetto di apprezzamento (*Zona Suburbana: Villaggio San Leonardo*), ed alla tipologia edilizia, quale valore unitario di mercato, nella compravendita di unità immobiliari, *in stato conservativo normale*, di tipo medio, con finiture normali, e munite di regolarità urbanistica per la loro commerciabilità, i seguenti importi:

- € 400,00/m², per gli immobili a destinazione residenziale;
- € 200,00/m², per gli immobili destinati a box.

Di seguito, si riporta un estratto del risultato dell'interrogazione del bollettino immobiliare (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - cfr. alleg. n.19) relativo all'anno 2024, primo semestre (dati più recenti in archivio), ed alla zona di riferimento in cui ricadono gli immobili oggetto di apprezzamento (i dati fanno riferimento a categorie di immobili del tipo residenziale e box):



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: FOGGIA

Comune: FAETO

Fascia/zona: Suburbana/VILLAGGIO S.LEONARDO

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	300	400	L	0,7	0,9	L
Box	NORMALE	200	250	L	0,7	0,9	L

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

Pertanto, nel caso di specie, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili oggetto di stima (che incidono sull'adeguamento del valore ordinario), di seguito riportate in forma sinottica

ADEGUAMENTI DI STIMA – Immobile A		
Tipo di Coefficiente	Caratteristiche fabbricato	Coefficiente
<i>Vetustà</i>	<i>circa 30 anni</i>	<i>1,00 (rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Struttura</i>	<i>c.a.</i>	<i>1,00 (rispetto all'usato medio di zona)</i>



Ubicazione	Piano T-1 (con ascensore)	1,00
Conservazione e Manutenzione (Strutture, finiture, impianti, ecc.)	Normali ma necessita di: manutenzione facciate e impianti	0,88 (rispetto all'usato medio di zona)
Funzionalità	Provvisto di posto auto	1,00
Finiture	Normali	1,00
Zona	Suburbana/VILLAGGIO S.LEONARDO	1,00 (rispetto alla zona di riferimento)
Tipologia	duplex	1,00

(Coefficiente di deprezzamento totale)_{Immobile:} 0,88 (dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)

ADEGUAMENTI DI STIMA – Immobile B		
Tipo di Coefficiente	Caratteristiche fabbricato	Coefficiente
Vetustà	circa 30 anni	1,00 (rispetto all'usato medio di zona)
Struttura	c.a.	1,00 (rispetto all'usato medio di zona)
Ubicazione	Piano S1	1,00
Conservazione e Manutenzione (Strutture, finiture, impianti, ecc.)	Normali	1,00 (rispetto all'usato medio di zona)
Finiture	Normali	1,00
Zona	Suburbana/VILLAGGIO S.LEONARDO	1,00 (rispetto alla zona di riferimento)

(Coefficiente di deprezzamento totale)_{Immobile:} 1,00 (dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)

si ottengono i seguenti "valori unitari reali":

$$V_{u.r.(\text{immobile A})} = \text{€ } 400,00/\text{mq} \times 0,88 = \text{€ } 352,00/\text{mq}$$

$$V_{u.r.(\text{immobile B})} = \text{€ } 200,00/\text{mq} \times 1,00 = \text{€ } 200,00/\text{mq}$$



che, moltiplicati per le rispettive superfici commerciali degli immobili, producono i seguenti valori di mercato dei due beni:

Lotto Unico			
Immobile	Valore unitario	Sup. commerciale	Valore di mercato
Immobile A	€ 352,00/m ²	57,00 m ²	€ 20.064,00
Immobile B	€ 200,00/m ²	30 m ²	€ 6.000,00
Totale valore mercato LOTTO			€ 26.064,00

Tale valore va, inoltre, opportunamente, rettificato per tener conto sia degli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia (*parsi ad € 1.000,00 – come determinato nel paragrafo 21 a pag. 56*), che della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (*posto che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati, in cui non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, e il prezzo ottenibile in queste circostanze, molto spesso, non soddisfa la definizione di valore di mercato. Inoltre, di frequente, sussistono differenze tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, quali ad esempio: le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data*



di aggiudicazione; la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc.).

Va, pertanto, applicata:

- una riduzione del 10% del valore di mercato degli immobili per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto;
- e detratti gli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia, pari ad € 1.000,00.

Si ottiene, così, un prezzo a base d'asta del Lotto pari a **€ 22.457,60**, così determinato:

$$V_{\text{base_asta (Lotto)}} = € 26.064,00 - 0,1 \times € 26.064,00 - € 1.000,00 = \mathbf{€ 22.457,60}$$



13. QUESITO N. 4 BIS: ESPLICITAZIONE SUPERFICI

“specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile”

Dalla computazione dei dati metrici rinvenienti dalla disamina degli elaborati planimetrici, prodotti in allegato n. 16-17, si ricavano le seguenti superfici commerciali dei due immobili:

Immobile A

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
<i>Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni (p.T-1)</i>	56,63 m ²	1,00	56,63 m ²
<i>Area esterna esclusiva</i>	22,5m ²	0,15	3,37 m ²
Totale superficie commerciale (Immobile A)			57 m²

Immobile B

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
<i>Box</i>	30,00 m ²	1,00	30,00 m ²
Totale superficie commerciale (Immobile B)			30 m²



14. QUESITO N. 5: DIVISIBILITÀ

“alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola”

Il pignoramento risulta trascritto per una quota pari ad 1/1 sul diritto di proprietà, che trova pari corrispondenza con la quota di titolarità della debitrice.



15. QUESITO N. 6: INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

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

LOTTO UNICO

▪ **Diritto di proprietà pari a 1/1 su appartamento** sito in Faeto (FG), alla contrada Rovitella (oggi Via delle Camelie) piano T-1, lotto 9, edificio 4, interno 1 del complesso edilizio denominato Villaggio Turistico “San Leonardo”, distribuito su due livelli e composto da cucina, al piano terra, e da due camere, bagno e disimpegno al primo piano, con annessa area/giardino pertinenziale di circa 22,5m², per una superficie commerciale, complessiva, pari a circa 57 m². L'immobile confina a nord-ovest e a sud-ovest con aree esterne condominiali; a nord-est con la villetta di cui all'interno 2 (sub. 21); e, a sud-est, con la villetta di cui all'interno 11 (sub. 12).

Censito nel N.C.E.U. del Comune di Faeto al foglio n. 25, particella 235 sub. 22, categoria A/3, classe 2, vani 4, Rendita € 227,24.

▪ **Diritto di proprietà pari a 1/1 su Locale box** sito in Faeto (FG), alla contrada Rovitella (oggi Via delle Camelie) piano S.1, lotto 9, edificio 4, del complesso edilizio denominato Villaggio Turistico “San Leonardo”, composto da un unico ambiente destinato al parcheggio delle autovetture, per una superficie complessiva pari a circa 30 m², con ingresso carrabile da rampa comune e pedonale da porta esterna.



L'immobile confina con corsia di manovra, con area condominiale (intercapedine) e con altro box-auto di cui al sub. 35.

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Faeto al foglio n. 25, particella 235 sub. 36, categoria C/6, classe 2, consistenza 30m², Rendita € 92,96.

PREZZO BASE D'ASTA "LOTTO UNICO"*: € 22.457,60

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



16. QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO

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

Da quanto potuto riscontrare in sede di sopralluogo, gli immobili pignorati, allo stato, risultano nella disponibilità _____, ma non utilizzati.



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

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

Con riferimento all'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni a favore e contro la debitrice, in ordine agli immobili pignorati, è possibile segnalare quanto segue:

- Domande giudiziali: negativo;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: negativo;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: negativo;
- Altre trascrizioni: negativo;
- Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: negativo.



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

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

Con riferimento all'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni a favore e contro la *debitrice*, in ordine ai beni pignorati (estendendo l'ispezione fino a coprire il ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), è possibile segnalare quanto segue:

Iscrizioni

1- Nota di Iscrizione del 07/07/2010 d

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO,

12100: IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO,

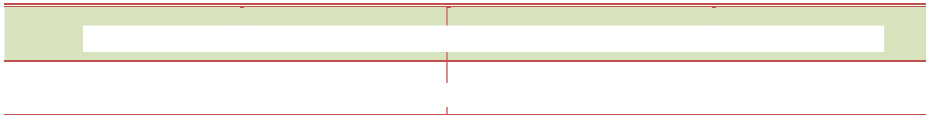


SI SEGNALE CHE LA DETTA ISCRIZIONE (BENCHE' AFFERENE AD ENTRAMBI GLI IMMOBILI)
RISULTA ISCRITTA SOLO SUL BOX DI CUI AL F. 25 P.LLA 235 SUB. 36

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

1- Nota di trascrizione del 26/10/2021

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE



Spese di gestione dell'immobile e rate condominiali insolte

Relativamente alle spese condominiali, si segnala che, alla data del 08/09/2023 (relativa alla emissione del Decreto Ingiuntivo in favore del Condominio Comparto 9 Lotto 4 Villaggio San Leonardo e contro la sig.ra Vita Paola), le rate condominiali insolte, in capo alla ammontavano a **€ 1.883,60** di cui € 1.689,80 per quota condominiale



relativa al bilancio consuntivo dell'anno 2022, e € 193,80 per quota condominiale relativa al bilancio preventivo dell'anno 2023, così come risulta da Verbale di Assemblea Condominiale del 11/12/2022.



19. QUESITO N. 10: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

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

Conformità urbanistico-edilizia

Per quel che attiene alla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili pignorati, dalla documentazione reperita dal personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Faeto presso gli archivi comunali (cfr. alleg. n. 14), risulta che:

- Il fabbricato in cui si inseriscono gli immobili oggetto di apprezzamento è stato edificato a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- *Concessione Edilizia n.5 del 05/04/1989 rilasciata all'amministratore della FINCOMIT, su suoli di proprietà della FINCOMIT, sui quali venne predisposto un progetto di lottizzazione, approvato con Delibera n.184 del 26/10/1988.*

-Per quel che attiene alla certificazione di agibilità, il Comune di Faeto rilasciava, in data 08/04/1993, l'Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità di cui alla pratica 1229.

Difformità Urbanistico-edilizie

In ordine alla sussistenza di eventuali difformità urbanistico-edilizie, si riferisce quanto segue.



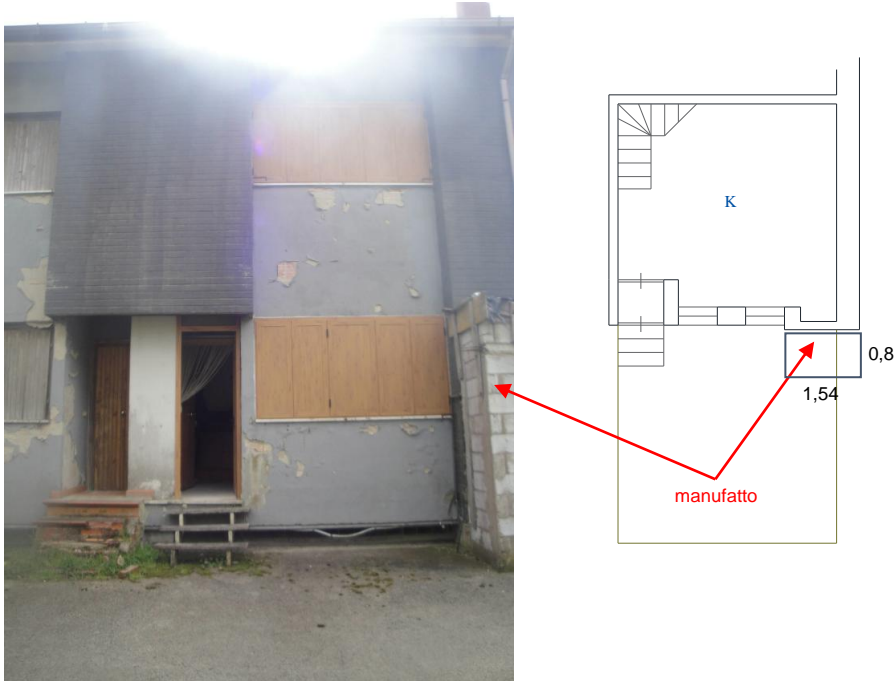
Premesso che, per la pratica in questione, il Comune di Faeto ha prodotto allo scrivente solo il Certificato di Agibilità della C.E. ma non i relativi elaborati di progetto (atteso che gli elaborati rinvenuti e consegnati al sottoscritto afferiscono al Progetto della Seconda Variante di Lottizzazione, successiva, quindi, a quella con cui è stato edificato il lotto in questione), per la valutazione della conformità, trattandosi di nuclei abitativi di tipo duplex aggregati tra loro a formare singoli edifici in linea uguali (nel caso specifico Edificio 4 del Lotto 9), lo scrivente farà riferimento sia all'elaborato planimetrico della p.lla 235 (in cui sono riportati nell'insieme tutte le abitazioni costituenti l'edificio 4) e sia alla planimetria catastale dei due immobili in questione, risalenti, entrambi, al 03/04/1993 (ovverosia all'epoca di edificazione del complesso turistico).

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e quanto riportato sulle richiamate planimetrie catastali, si riscontra una sostanziale conformità, a meno delle seguenti lievi discrasie:

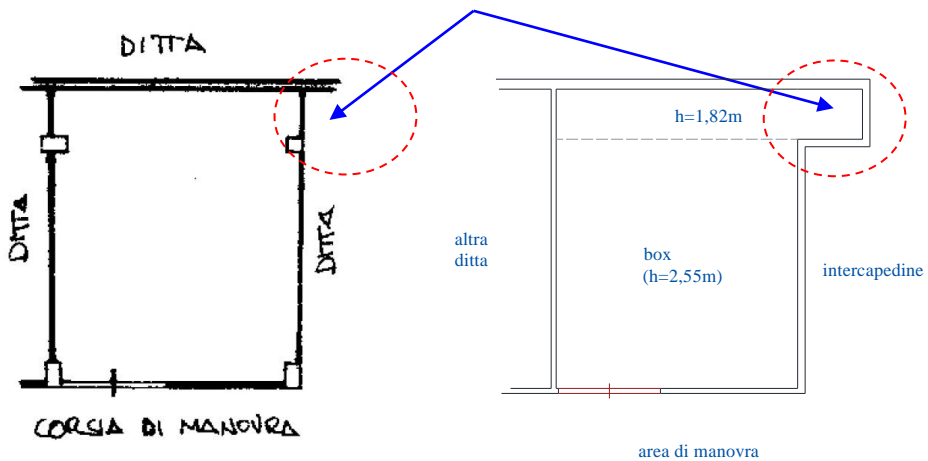
-per il giardino annesso all'appartamento, si rileva la presenza di un piccolo manufatto posticcio in muratura (1,54m×0,8m), realizzato lungo una porzione residua della facciata, lateralmente all'estremità delle finestre. Il detto manufatto non è riportato né sull'elaborato planimetrico e né sulla planimetria catastale, ed inoltre, risultando privo di rifiniture e al grezzo, lo stesso è da ritenersi realizzato successivamente alla edificazione dell'edificio.

Di seguito, si riporta una rappresentazione grafico-planimetrica del manufatto in questione, con relative caratteristiche dimensionali.





Anche per il box, si riscontra una lieve difformità, consistente in un'appendice ricavata all'interno dell'intercapedine dell'autorimessa:



Planimetria catastale

Planimetria stato attuale



20. QUESITO N. 11: CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

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

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

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



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

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

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

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



21. REGOLARITÀ CATASTALI E URBANISTICHE

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

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

Gli immobili pignorati risultano regolarmente accatastati, anche con registrazione delle relative planimetrie agli atti del catasto.

Conformità Catastale

In ordine ai dati catastali identificativi dei due immobili pignorati, si precisa che non sussistono difformità di sorta rispetto all'individuazione catastale riportata nell'atto di pignoramento immobiliare:

- Immobilabile A: Appartamento distinto in C.F. al foglio n. 25, p.lla 235 sub. 22

- Immobilabile B: Box distinto in C.F. al foglio n. 25, p.lla 235 sub. 36

Difformità Urbanistico-catastali

Dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi con le planimetrie riportate agli atti del catasto, si rilevano delle lievi difformità rispetto agli elaborati catastali, e precisamente: per il giardino, la presenza di un manufatto (posticcio) in muratura, mentre, per il locale box, un'appendice ricavata nell'intercapedine dell'autorimessa ed annessa al box. Con l'esecuzione



degli interventi di ripristino indicati nel successivo paragrafo, le planimetrie catastali risulteranno conformi allo stato di fatto.

“c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione; f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Come già innanzi evidenziato, l'edificio in cui si inseriscono gli immobili pignorati è stato edificato in forza della:

- *Concessione Edilizia n.5 del 05/04/1989.*



Per il giardino dell'appartamento, si rileva la presenza di un piccolo manufatto posticcio in muratura, realizzato lungo una porzione residua della facciata (di lunghezza pari a 1,54m), lateralmente all'estremità delle finestre, avente un'altezza esterna che si eleva fino al livello della sommità delle finestre. Il detto manufatto non è riportato né sull'elaborato planimetrico e né sulla planimetria catastale, ed inoltre, risultando privo di rifiniture e al grezzo, lo stesso è da ritenersi realizzato successivamente alla edificazione dell'edificio.

Tale difformità potrà essere regolarizzata mediante demolizione del manufatto e conferimento a discarica dei materiali di risulta, ovvero mediante Sanatoria dell'abuso (*ex art. 37 del D.P.R. n. 380 del 6/6/2001*). La prima soluzione è, di certo, quella più rapida ed economicamente più vantaggiosa, posto che il manufatto risulta allo stato grezzo.

Al pari, anche per il box, sarà necessario regolarizzare, sotto il profilo edilizio-urbanistico, la difformità rilevata (consistente in un'appendice ricavata all'interno dell'intercapedine dell'autorimessa ed annessa al box), procedendo o mediante ricostruzione della piccola porzione di muratura di chiusura dell'intercapedine (l=1,00m ed h=1,82m), ovvero mediante Sanatoria dell'abuso (*ex art. 37 del D.P.R. n. 380 del 6/6/2001*).

I costi richiesti per tali regolarizzazioni, segnatamente al ripristino dei luoghi, possono stimarsi nella misura di **€ 1.000,00**. In alternativa, per eventuale sanatoria delle difformità, i costi richiesti (comprensivi di spese tecniche, e oneri amministrativi) sarebbero più esosi e non convenienti sotto il profilo economico in riferimento al valore delle opere sanate.

Inoltre, con l'eliminazione delle difformità mediante il ripristino dei luoghi,



si otterrebbe, come ulteriore effetto, anche la regolarizzazione delle planimetrie catastali allo stato di fatto (quindi, senza la necessità di dover effettuare, tale regolarizzazione, mediante presentazione di pratica DOCFA al Catasto a cura di un professionista da incaricarsi).

“Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;”

L'immobile pignorato non contempla tale fattispecie di beni.



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

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

Non sussistono, per l'immobile pignorato, le condizioni di cui all'art. 1-quarter della legge 18 dicembre 2008, n. 199.



23. QUADRI RIEPILOGATIVI

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

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

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



LOTTO UNICO	
Tipologia	Unità abitativa con box
Descrizione	<p><i>Immobilabile A:</i> Diritto di proprietà pari a 1/1 su appartamento distribuito su due livelli, e composto da cucina, al piano terra, e da due camere, bagno e disimpegno al primo piano, con annessa area/giardino pertinenziale di circa 22,5m², per una superficie commerciale, complessiva, pari a circa 57 m².</p> <p><i>Immobilabile B:</i> Diritto di proprietà pari a 1/1 su Locale box composto da un unico ambiente destinato al parcheggio delle autovetture, per una superficie complessiva pari a circa 30 m², con ingresso carrabile da rampa comune e pedonale da porta esterna.</p>
Ubicazione	<p><i>Immobilabile A:</i> Comune di Faeto (FG), contrada Rovitella (oggi Via delle Camelie) piano T-1, lotto 9, edificio 4, interno 1 del complesso edilizio denominato Villaggio Turistico "San Leonardo"</p> <p><i>Immobilabile B:</i> Comune di Faeto (FG), contrada Rovitella (oggi Via delle Camelie) piano S.1, lotto 9, edificio 4, del complesso edilizio denominato Villaggio Turistico "San Leonardo"</p>
Confini	<p><i>Immobilabile A:</i> l'appartamento confina a nord-ovest e a sud-ovest con aree esterne condominiali; a nord-est con la villetta di cui all'interno 2 (sub. 21); e, a sud-est, con la villetta di cui all'interno 11 (sub. 12)</p> <p><i>Immobilabile B:</i> il box confina con corsia di manovra, con area condominiale (intercapedine) e con altro box-auto di cui al sub.35.</p>
Dati catastali	<p><i>Immobilabile A:</i> Catasto Fabbricati del Comune di Faeto al foglio n. 25, particella 235 sub. 22, categoria A/3, classe 2, vani 4, Rendita € 227,24</p> <p><i>Immobilabile B:</i> Catasto Fabbricati del Comune di Faeto al foglio n. 25, p.la 235 sub. 36, categoria C/6, classe 2, consistenza 30m², Rendita € 92,96</p>
Attuale proprietario	
Titolo di provenienza	Atto di Compravendita per notar Leonetti Michele del 30/06/2010, r
Iscrizioni e Trascrizioni gravanti	<p>-Nota di Iscrizione del 07/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO,</p> <p>- Nota di Iscrizione del 27/12/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, P</p>



	-Nota di trascrizione del 26/10/2021 PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
Stato di occupazione	Disabitato
Regolarità edilizio-urbanistiche	Il fabbricato in cui si inseriscono i due immobili pignorati è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n.5 del 05/04/1989, rilasciata all'amministratore della FINCOMIT. Si rilevano solo lievi difformità sanabili mediante ripristino dei luoghi.
Conformità catastale	Immobili muniti di planimetrie catastali, con lievi difformità che, a seguito degli interventi di ripristino indicati, risulteranno conformi allo stato dei luoghi
Abitabilità e agibilità	Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità del 08/04/1993 pratica n. 1229
Valore del bene a base d'asta	€ 22.457,60 (per il diritto di proprietà con quota pari a 1/1)

o o o o o

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

Lucera, 16/02/2025

Il C.T.U.

(ing. Francesco Paolo Padalino)



ALLEGATI

1. *Convocazioni operazioni di sopralluogo e richiesta di differimento;*
2. *Verbale di sopralluogo;*
3. *Visure catastali (Visura storica per immobile Comune di Faeto: C.F. foglio n. 25, particella 235 sub. 22 e sub. 36);*
4. *Planimetria catastale immobile A di cui al Lotto Unico, allibrato al C.F. del Comune di Faeto al foglio n. 25, particella 235 sub. 22;*
5. *Planimetria catastale immobile B di cui al Lotto Unico, allibrato al C.F. del Comune di Faeto al foglio n. 25, particella 235 sub. 36;*
6. *Estratto di mappa fabbricati (foglio n. 25, particella 235 del Comune di Faeto);*
7. *Ispezioni ipotecarie nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (su immobile: Comune di Faeto, C.F. foglio n. 25, p.lla 235 sub. 22);*
8. *Ispezioni ipotecarie nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (su immobile: Comune di Faeto, C.F. foglio n. 25, p.lla 235 sub. 36);*
9. *Nota di Trascrizione del 07/07/2010 reg. part. 4090 (Atto di compravendita del 30/06/2010 per notar Leonetti);*
10. *Nota di Trascrizione del 28/05/1993 reg. part. 2979 (Atto di compravendita del 28/04/1993 per notar La Monaca);*
11. *Nota di Iscrizione del 27/12/2021 reg. part. 800 (Ipoteca Giudiziale da Decreto Ingiuntivo);*
12. *Istanza di richiesta documentazione all'UTC di Faeto;*
13. *Solleciti richiesta documentazione all'UTC di Faeto;*
14. *Atti acquisiti presso l'UTC di Faeto (Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità del 08/04/1993, pratica 1229; Tavola n. 19 della Variante della Lottizzazione; Delibera del 21/07/1999 di Approvazione della Variante di Lottizzazione. Gli ultimi due allegati non attengono agli immobili pignorati);*
15. *Ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale dell'immobile;*
16. *Planimetria appartamento (immobile A) di cui al Lotto 1 (scala 1/100);*
17. *Planimetria box (immobile B) di cui al Lotto 1 (scala 1/100);*
18. *Elaborato planimetrico catastale del 03/04/1993 relativo al f. 25 p.lla 235 del C.F. del Comune di Faeto;*
19. *Quotazioni OMI;*
20. *Repertorio fotografico dello stato dei luoghi (lotto Unico);*
21. *Richiesta di breve proroga per consegna relazione peritale;*
22. *Stato civile Vita Paola;*
23. *Attestazione di trasmissione copia perizia CTU alle parti.*

