STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE
ING. FRANCESCO PAOLO PADALINO
71036 LUCERA (FG) – VIA INDIPENDENZA, 26 ☎/🖷 0881.546423 ❙ 328.4118631
EMAIL: ING.PADALINO@LIBERO.IT - PEC: FRANCESCOPAOLO.PADALINO@INGPEC.EU

TRIBUNALE ORDINARIO
DI FOGGIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. **181/2023** R.G.E.

Fallimento "S.A.T.I. Srl" / [redacted]

-Perizia Tecnica d'Ufficio-

INDICE

- *1.**INTRODUZIONE*** *pag. 3*
- *2.**PREMESSA*** *pag. 5*
- *3. **ATTIVITÀ PERITALE*** *pag. 12*
- *4. **QUESITO 1**: CONTROLLO COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2, C.P.C.* *pag. 16*
- *5. **QUESITO 1 BIS**: RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI* *pag. 18*
- *6. **QUESITO 1 TER**: CORRISPONDENZE DEI DATI CATASTALI* *pag. 19*
- *7. **QUESITO 1 QUATER**: SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE* *pag. 20*
- *8. **QUESITO 1 QUINQUIES**: REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI* *pag. 21*
- *9. **QUESITO 2**: IDENTIFICAZIONE DEI BENI* *pag. 22*
- *10. **QUESITO 2 BIS**: SOVRAPPOSIZIONI ORTOFOTO MAPPE CATASTALI* *pag. 24*
- *11. **QUESITO 3**: DESCRIZIONE DEI BENI* *pag. 25*
- *12. **QUESITO 4**: STIMA DEI BENI* *pag. 33*
- *13. **QUESITO 4 BIS**: ESPLICITAZIONE SUPERFICI* *pag. 39*
- *14. **QUESITO 5**: DIVISIBILITÀ* *pag. 40*
- *15. **QUESITO 6**: INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI* *pag. 41*
- *16.**QUESITO 7**: STATO DI POSSESSO* *pag. 43*

STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE
ING. FRANCESCO PAOLO PADALINO
71036 LUCERA (FG) – VIA INDIPENDENZA, 26 ☎/🖷 0881.546423 (328.4118631
EMAIL: ING.PADALINO@LIBERO.IT - PEC: FRANCESCOPAOLO.PADALINO@INGPEC.EU

- 17.**QUESITO 8:** *FORMALITÁ VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE* pag. 44
- 18.**QUESITO 9:** *FORMALITÁ VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA* pag. 45
- 19.**QUESITO 10:** *REGOLARITÁ EDILIZIA ED URBANISTICA* pag. 48
- 20.**QUESITO 11:** *CERTIFICAZIONE ENERGETICA* pag. 50
- 21.**REGOLARITÀ CATASTALI E URBANISTICHE** pag. 52
- 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

STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE
ING. FRANCESCO PAOLO PADALINO
71036 LUCERA (FG) – VIA INDIPENDENZA, 26 ☎/🖷 0881.546423 ❙ 328.4118631
EMAIL: ING.PADALINO@LIBERO.IT - PEC: FRANCESCOPAOLO.PADALINO@INGPEC.EU

TRIBUNALE ORDINARIO
DI FOGGIA

ILL.MA DOTT.SSA TERESA BARILE, G.E.

^^^^^^

PROCEDURA ESECUTIVA N. 181/2023 **R.G.E.**

[redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. INTRODUZIONE

Nei confronti di:

[redacted]

pende, presso codesto Tribunale, la ***Procedura Esecutiva Immobiliare n° 181/2023***, *promossa dal* [redacted]. La procedura esecutiva in questione riguarda i seguenti immobili, di cui alla Istanza di vendita:

IMMOBILE A- ***Appartamento*** *sito in Vieste (FG), alla Contrada*

Pantanello (oggi Via Sandro Pertini) n. 11 Interno 9 Piano 2, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Vieste al ***foglio n. 12, particella 3031 sub. 10****, cat. A/3, classe 06, consistenza 4 vani, rendita € 464,81.*

IMMOBILE B- ***Locale deposito*** *sito in Vieste (FG), alla Contrada Pantanello (oggi Via Sandro Pertini) n. 11 Piano S1, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Vieste al* ***foglio n. 12, particella 3031 sub. 19****, cat. C/2, classe 03, consistenza 21mq, rendita € 106,29.*

IMMOBILE C- ***Area urbana*** *sita in Mattinata (FG), alla via Torre di Lupo, piano T, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Mattinata al* ***foglio n. 28, particella 319 sub. 43****, cat. F/1, consistenza 72 mq.*

IMMOBILE D- ***Autorimessa*** *sita in Mattinata (FG), alla via Don Lorenzo Milani int. 9, piano S1, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Mattinata al* ***foglio n. 29, particella 289 sub. 21****, cat. C/6, classe 03, consistenza 24 mq, rendita € 106,60.*

Con provvedimento reso in udienza dal G.E. il 11/11/2025, veniva disposto che lo scrivente esperto procedesse alla stima dei soli beni privi delle criticità rilevate dal Custode Giudiziario, di cui alla sua relazione depositata in atti; e precisamente: gli immobili A e B ubicati in Vieste.

Per gli immobili ubicati in Mattinata, invece, il Custode Giudiziario riscontrava che: l'immobile C (ovverosia l'area urbana) risulta trasferito con atto di compravendita del 25/10/1982 trascritto il 12/11/1982; mentre, per l'immobile B (ovverosia l'autorimessa), non risulta prodotto il relativo titolo di acquisto.

2. PREMESSA

Con provvedimento dell'*Ill.mo dott.* Michele Palagano, Giudice dell'Esecuzione, del 24/12/2024, 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 14/01/2025, 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 degl'i 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; all'udienza del 11/11/2025, l'Onorevole G.E. rimetteva gli atti allo scrivente ed assegnava un nuovo termine nella misura di 60gg.

3.ATTIVITÀ PERITALE

L'attività peritale è stata articolata come segue:

A) Studio degli atti;

B) Rilievi planimetrici e fotografici sull'immobile periziando;

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 Vieste sull'attività edilizia afferente agli immobili oggetto di stima;

E) Indagini informative sull'andamento del mercato immobiliare;

F) Redazione dell'APE e trasmissione al Catasto Energetico della Regione Puglia.

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

SOPRALLUOGHI

Il giorno 18/03/2025, previ accordi con il custode giudiziario, il sottoscritto si recava in Vieste, sui luoghi oggetto di accertamento, siti alla Via Sandro Pertini n. 11 Interno 9 Piano 2 e piano S1, per dare inizio alle operazioni peritali; ivi giunto, trovava convenuti all'incontro:

[redacted]

Nella circostanza, previa ricognizione dei luoghi, e lettura dei quesiti formulati dall'Ill.mo Giudicante, lo scrivente procedeva all'ispezione dell'appartamento posto al piano 2, interno 9 (di cui al ***foglio n. 12, particella 3031 sub. 10***), 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, il custode acquisiva copia del libretto d'impianto in possesso del debitore [*cfr. allegati n. 21*].

Successivamente, si procedeva alla ispezione del locale deposito, posto al piano seminterrato di Via Sandro Pertini n. 11 (in catasto al ***foglio n. 12, particella 3031 sub. 19***), eseguendo, nell'occasione, rilievi metrici e fotografici. Il tutto veniva contestualizzato con una rappresentazione fotografica dei luoghi ispezionati [*cfr. allegati n. 20*].

ULTERIORI ATTIVITÁ PRESSO PUBBLICI UFFICI

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

Presso l'Ufficio Provinciale di Foggia dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto acquisiva, a mezzo del servizio telematico in abbonamento (Sister), la seguente documentazione [*cfr. allegati nn. 3÷7*]:

-Visure storiche per immobile (relativamente ai beni pignorati);

-Planimetrie catastali degli immobili;

-Elaborato planimetrico catastale della p.lla 3031 del fog. 12;

-Estratto di mappa catastale della p.lla 3031 del fog. 12.

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

Presso l'Ufficio Provinciale di Foggia dell'Agenzia del Territorio (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia), il sottoscritto effettuava, a mezzo del servizio telematico in abbonamento (Sister), opportune verifiche al fine di accertare l'effettiva appartenenza, dei beni pignorati, in capo al debitore, nonché ispezioni all'attualità sugli immobili sia al fine di verificare la correttezza della documentazione ipocatastale prodotta agli atti dal creditore procedente, e sia per aggiornare, all'attualità, la data della stessa documentazione ipotecaria. Venivano altresì acquisiti i seguenti atti:

- ispezione ipotecaria per immobile su foglio n. 12, p.lla 3031 sub. 10 (*cfr. allegato n. 8*);
- ispezione ipotecaria per immobile su foglio n. 12, p.lla 3031 sub. 19 (*cfr. allegato n. 9*);
- nota di iscrizione dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario (Nota del 30/09/2005 reg. gen. 21663, reg. part. 4134 - *cfr. allegato n. 10*);
- nota di iscrizione di rinnovazione dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario (Nota del 25/07/2025 reg. gen. 18197, reg. part. 2148 - *cfr. allegato n. 11*);
- nota di trascrizione dell'atto di divisione (Nota del 13/09/1996 reg. gen. 13615, reg. part. 10467 - *cfr. allegato n. 12*).

❒ *Comune di Vieste - Ufficio Tecnico*

Con istanza del 18/06/2025, inviata, a mezzo PEC, al Protocollo ed al Dirigente dell'ufficio Tecnico del Comune di Vieste, lo scrivente avanzava formale richiesta per l'acquisizione dei seguenti atti [*cfr. alleg. n. 13*]:

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

Con comunicazione pec del 23/06/2025, il Responsabile del Servizio del Comune di Vieste trasmetteva allo scrivente copia digitale dei seguenti documenti [*cfr. allegato n. 14*], con relativa lettera di accompagnamento:

- *C.E. n. 19 del 19/07/1993*;

- *C.E. in variante n. 17086 del 02/01/1997 con relativi elaborati progettuali;*

- *C.E. n. 3152 del 05/11/1997 con relativi elaborati progettuali.*

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

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

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

Nel caso in osservazione, dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II., si riscontra (come emerge dagli elenchi delle ispezioni ipotecarie acquisite – *cfr. allegato n. 8-9*), per gli immobili pignorati oggetto del presente accertamento (di cui al *C.F. foglio n. 12, particella 3031 sub. 10-19*), 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 (29/05/2023).

Dalle indagini condotte presso la Conservatoria, si è riscontrata inoltre una ulteriore formalità (rispetto a quelle indicate nella relazione notarile), che attiene alla *Nota di Iscrizione del 25/07/2025 reg. gen. 18197, reg. part. 2148*, relativa alla rinnovazione dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

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. 12, particella 3031 sub. 10-19*) ricade in capo a:

[redacted]

I detti immobili pervenivano, al debitore (in proprietà per 1/1) a seguito di *Atto di Divisione per notar Petrera Francesco Paolo del 28/08/1996, rep. n. 964, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 13/09/1996, ai nn. 13615/10467* [cfr. all. n. 12].

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. 12, particella 3031 sub. 10*
- *Immobile B: Deposito distinto in C.F. al al foglio n. 12, particella 3031 sub. 19*

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, come riportato nel fascicolo telematico, nella presente procedura esecutiva, risulta intervenuto il seguente creditore: GIANNINI PATRIZIO EMILIANO.

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;"

Dalla nota di trascrizione del titolo di proprietà (atto di divisione) in favore del debitore (cfr. alleg. n. 12), risulta che gli immobili in questione (costituenti il lotto unico) venivano assegnati, [redacted] come bene "**personale**", per cui, come tali, gli stessi sono esclusi dalla comunione legale dei beni e non entrano nel regime patrimoniale comune tra coniugi.

Dagli accertamenti condotti, è inoltre emerso che, a far data dal 20/04/2019, [redacted] risulta di *stato libero* per decesso del coniuge [redacted] (cfr. alleg. n. 16).

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 Vieste (FG), alla Via Sandro Pertini n. 11 Piano 2 Interno 9, distribuito su un solo livello e composto da: soggiorno/cucina, due camere, bagno e disimpegno, per una superficie commerciale, complessiva, pari a circa 80,60 m^2.

L'immobile confina a nord-ovest e a sud-ovest con aree esterne (corte comune); a nord-est con altra proprietà di cui al sub. 9; e, a sud-est, con vano scala.

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Vieste al foglio n. 12, particella 3031 sub. 10, cat. A/3, classe 06, consistenza 4 vani, rendita € 464,81.

IMMOBILE B

Diritto di proprietà pari a 1/1 su ***Locale deposito***, sito in Vieste (FG), alla Via Sandro Pertini n. 11 Piano S1, composto da un unico ambiente destinato a cantina/deposito con annesso piccolo locale WC, per una superficie complessiva pari a circa 27 m^2, con accesso da corridoio comune.

L'immobile confina a nord-est con area comune di accesso, a sud-est

con particella 2325, a nord-ovest con altro deposito (di cui al sub. 18) e a sud-ovest con area condominiale (di cui al sub. 1).

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Vieste al foglio n. 12, particella 3031 sub. 19, cat. C/2, classe 03, consistenza 21mq, rendita € 106,29.

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 12, particella 3031 sub. 10-19 (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"

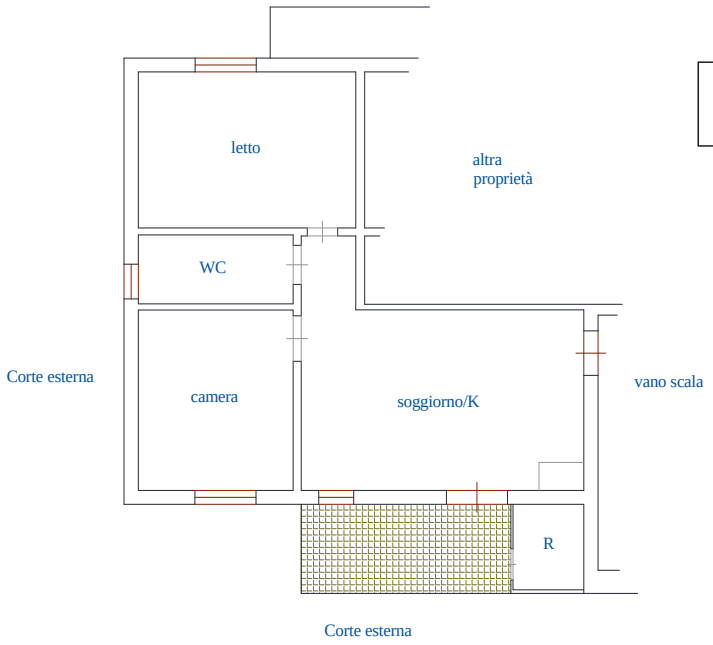
11.1 Immobile A

L'immobile, in osservazione, è rappresentato da un appartamento posto al piano secondo di un edificio condominiale ubicato nell'abitato del comune di Vieste, nella zona periferica D1, caratterizzata da una buona possibilità di parcheggi e dalla presenza di attività commerciali nelle vicinanze; inoltre la zona si pone a circa 450 metri dal mare.



Il fabbricato, edificato a metà anni 90, si erge per tre livelli fuori terra (oltre seminterrato) con una struttura in elevazione in c.a., orizzontamenti in latero-cemento, pareti divisorie interne in laterizio, e copertura a lastrico solare.

L'appartamento pignorato si colloca al piano secondo, interno 9, cui si accede dal vano scala condominiale. L'appartamento si sviluppa su un solo livello e si compone di: *soggiorno/cucina, due camere, bagno e disimpegno, oltre ad un balcone con annesso ripostiglio.*



Planimetria appartamento

L'immobile confina a nord-ovest e a sud-ovest con aree esterne (corte comune); a nord-est con altra proprietà di cui al sub. 9; e, a sud-est, con vano scala.

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, ove risultano piastrellate);

- porte interne in legno, e portone esterno di tipo blindato;
- bagno rivestito quasi a tutta altezza e pavimentato con piastrelle di ceramica, e munito dei seguenti apparecchi sanitari: lavabo, tazza, bidet e piatto doccia;
- infissi in pvc a taglio termico con vetro camera;
- persiane esterne di colore verde;
- davanzali delle finestre e soglie in marmo;
- altezza interna: hi=2,75 mt;
- solai intonacati al civile e tinteggiati;

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 esternamente);
- 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).

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 (metà 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.

Dotazioni Condominiali

Da quanto potuto appurare in sede di sopralluogo, l'immobile pignorato è dotato delle seguenti parti comuni: vano scala per l'accesso alle unità abitative, corti esterne comuni e copertura.

Superficie Commerciale Immobile A

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

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni (p.2)	*75,29 m^2*	*1,00*	*75,29 m^2*
Muri Perimetrali interni	*2 m^2*	*0,50*	*1,00 m^2*
Balconi	*12,93 m^2*	*0,33*	*4,31 m^2*
Totale superficie commerciale (Immobile A)			**80,60 m^2**

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:

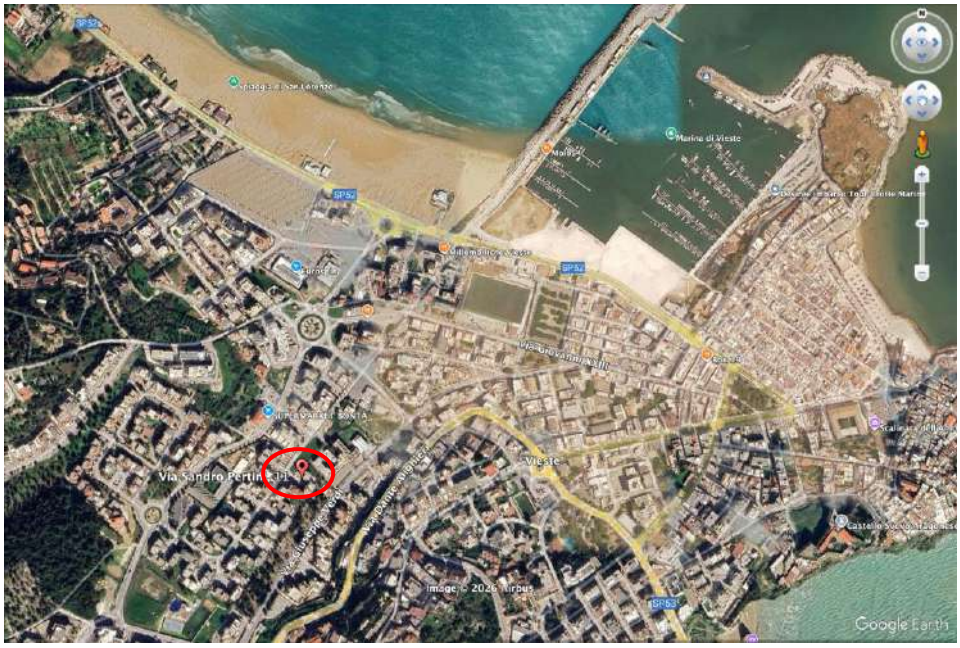
Tipo di Coefficiente	Caratteristiche fabbricato	Coefficiente
Vetustà	*circa 30 anni*	*1,00 (rispetto all'usato medio di zona)*
Struttura	*c.a.*	*1,00 (rispetto all'usato medio di zona)*
Ubicazione	*Piano 2 (senza ascensore)*	*0,95*
Conservazione e Manutenzione (Strutture, finiture, impianti, ecc.)	*Normali (ammodernamento impianti)*	*0,90 (rispetto all'usato medio di zona)*
Funzionalità	*Sprovvisto di posto auto*	*0,95*
Finiture	*Normali*	*1,00*
Zona	*Periferica D1*	*1,00 (rispetto alla zona di riferimento)*
Superficie	*Medie dimensioni*	*1,00*

(Coefficiente di deprezzamento totale) $_{Immobile}$ ***: 0,8123*** *(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 Vieste (Fascia/Zona: Periferica/VIA PUCCINI,VIA VERDI,VIA GEN. C.A. DALLA CHIESA, LITORANEA PER MATTINATA, S.S. 89 PER PESCHICI E MATTINATA, VIA SARAGAT).

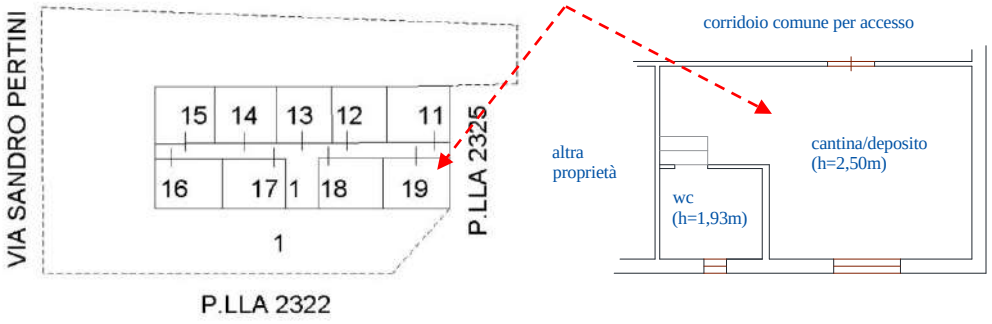
11.2 Immobile B

L'immobile, in osservazione, è rappresentato da un locale deposito posto al piano seminterrato di un edificio condominiale ubicato nell'abitato del comune di Vieste, nella zona periferica D1, caratterizzata da una buona possibilità di parcheggi e dalla presenza di attività commerciali nelle vicinanze; inoltre la zona si pone a circa 450 metri dal mare.



Il fabbricato, edificato a metà anni 90, si erge per tre livelli fuori terra (oltre seminterrato) con una struttura in elevazione in c.a., orizzontamenti in latero-cemento, pareti divisorie interne in laterizio, e copertura a lastrico solare.

L'immobile pignorato si colloca al piano seminterrato, cui si accede da corridoio comune. Il locale in questione si sviluppa su un solo livello e si compone di: *un unico ambiente destinato a cantina/deposito con annesso piccolo locale WC.*



Elaborato planimetrico p.lla 3031

Planimetria locale deposito

L'immobile confina a nord-est con area comune di accesso, a sud-est con particella 2325, a nord-ovest con altro deposito (di cui al sub. 18) e a sud-ovest con area condominiale (di cui al sub. 1).

Gli ambienti interni risultano pavimentati, mentre, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, eccezion fatta solo per una porzione di parete che risulta piastrellata; il WC risulta munito di tazza, bidet e lavabo. Il locale è dotato di impianto elettrico e idrico-fognario; l'altezza interna è pari a circa 2,50m.

Per quanto concerne lo stato d'uso degli ambienti ispezionati, si osserva che l'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione anche se ri rilevano degli aloni d'umidità sulle fasce inferiori delle pareti.

Superficie Commerciale "Immobile B"

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
Deposito/Cantina	*27,00 m²*	*1,00*	*27,00 m²*
Totale superficie commerciale (Immobile B)			**27 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
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 (umidità pareti)*	*0,90 (rispetto all'usato medio di zona)*
Finiture	*Normali*	*1,00*
Zona	*Periferica D1*	*1,00 (rispetto alla zona di riferimento)*

(Coefficiente di deprezzamento totale) $_{Immobile}$***: 0,90*** *(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 €/m^2);

3. stima dei coefficienti di differenziazione e determinazione del "*valore unitario reale*" (in €/m^2).

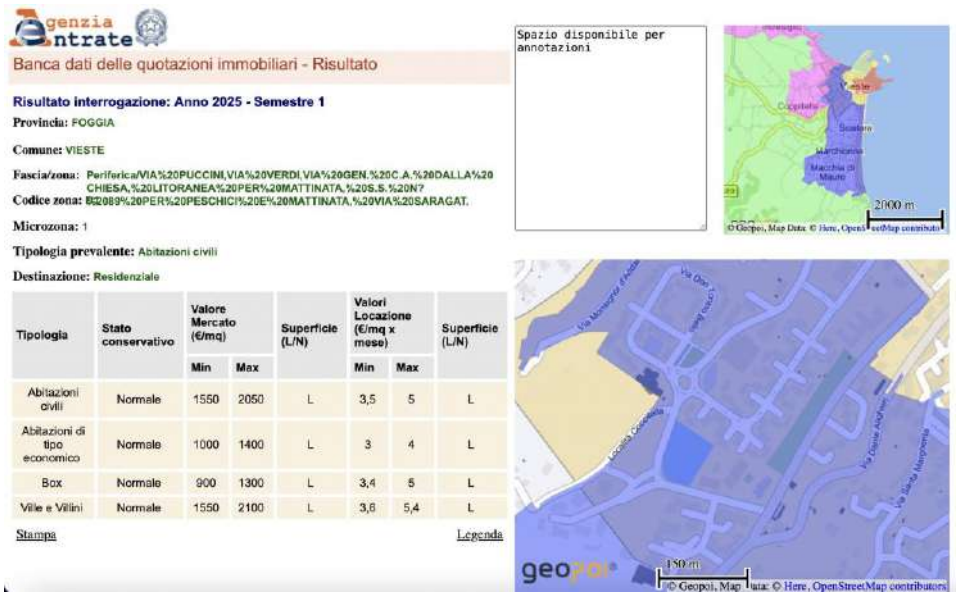
Una mirata indagine economica, dedotta dal coacervo di dati estimativi, mutuati da riviste specialistiche e bollettini immobiliari su siti informatici (*Agenzia del Territorio*), ancorché da indagini di mercato, espletate sul territorio, su siti on line di d'intermediazione immobiliare (cfr. quotazioni in alleg. n. 19), consente di poter ritenere, in relazione alla ubicazione degli immobili oggetto di apprezzamento (*Zona Periferica D1/VIA PUCCINI,VIA VERDI,VIA GEN. C.A. DALLA CHIESA, LITORANEA PER MATTINATA, S.S. 89 PER PESCHICI E MATTINATA, VIA SARAGAT*), 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:

- *€ 2.050,00/m^2*, per gli immobili a destinazione residenziale;

- *€ 1.000,00/m^2*, per i locali seminterrati (aventi altezza minima superiore a 2,40m), valutato nella misura di circa il 50% del valore unitario delle abitazioni civili.

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 2025, 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):



Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: VIESTE

Fascia/zona: Periferica/VIA%20PUCCINI,VIA%20VERDI,VIA%20GEN.%20C.A.%20DALLA%20CHIESA,%20LITORANEA%20PER%20MATTINATA,%20S.S.%20N?

Codice zona: B2089%20PER%20PESCHICI%20E%20MATTINATA,%20VIA%20SARAGAT.

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1550	2050	L	3,5	5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1400	L	3	4	L
Box	Normale	900	1300	L	3,4	5	L
Ville e Villini	Normale	1550	2100	L	3,6	5,4	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

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
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 2 (senza ascensore)*	*0,95*
Conservazione e Manutenzione (Strutture, finiture, impianti, ecc.)	*Normali (ammodernamento impianti)*	*0,90 (rispetto all'usato medio di zona)*
Funzionalità	*Sprovvisto di posto auto*	*0,95*
Finiture	*Normali*	*1,00*
Zona	*Periferica D1*	*1,00 (rispetto alla zona di riferimento)*
Superficie	*Medie dimensioni*	*1,00*

(Coefficiente di deprezzamento totale) $_{Imm.A}$***: 0,8123*** *(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 (umidità pareti)*	*0,90 (rispetto all'usato medio di zona)*
Finiture	*Normali*	*1,00*
Zona	*Periferica D1*	*1,00 (rispetto alla zona di riferimento)*

(Coefficiente di deprezzamento totale) $_{Imm.B}$***: 0,90*** *(dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)*

si ottengono i seguenti "*valori unitari reali*":

$$V_{u.r.(immobile\ A)} = € 2.050,00/mq \times 0,8123 = € 1.665,00/mq$$

$$V_{u.r.(immobile\ B)} = € 1.000,00/mq \times 0,90 = € 900,00/mq$$

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	€ 1.665,00/m²	80,60 m²	**€ 134.199,00**
Immobile B	€ 900,00/m²	27 m²	**€ 24.300,00**
		Totale valore mercato LOTTO	**€ 154.499,00**

Tale valore va, inoltre, opportunamente, rettificato per tener conto sia degli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale (*pari ad € 7.500,00 – come determinato nel paragrafo 21*), e sia 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 e catastale, pari complessivamente ad € 7.500,00.

Si ottiene, così, un prezzo a base d'asta del Lotto pari a **€ 131.549,10**, così determinato:

$$V_{base_asta\ (Lotto)} = € 154.499,00 - 0,1 \times € 154.499,00 - € 7.500,00 =$$

€ 131.549,10

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 dagli elaborati planimetrici, prodotti in allegato n. 17-18, si ricavano le seguenti superfici commerciali dei due immobili:

Immobile A

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni (p.2)	*75,29 m²*	*1,00*	*75,29 m²*
Muri Perimetrali interni	*2 m²*	*0,50*	*1,00 m²*
Balconi	*12,93 m²*	*0,33*	*4,31 m²*
Totale superficie commerciale (Immobile A)			**80,60 m²**

Immobile B

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
Deposito/Cantina	*27,00 m²*	*1,00*	*27,00 m²*
Totale superficie commerciale (Immobile B)			**27 m²**

14. QUESITO N. 5: DIVISIBILITÁ

"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 del debitore.

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 Vieste (FG), alla Via Sandro Pertini n. 11 Piano 2 Interno 9, distribuito su un solo livello e composto da: soggiorno/cucina, due camere, bagno e disimpegno, per una superficie commerciale, complessiva, pari a circa 80,60 m^2. L'immobile confina a nord-ovest e a sud-ovest con aree esterne (corte comune); a nord-est con altra proprietà di cui al sub. 9; e, a sud-est, con vano scala.*

Censito nel N.C.E.U. del Comune di Comune di Vieste al foglio n. 12, particella 3031 sub. 10, cat. A/3, classe 06, consistenza 4 vani, rendita € 464,81.

▪ ***Diritto di proprietà pari a 1/1 su Locale deposito/cantina*** *sito in Vieste (FG), alla Via Sandro Pertini n. 11 Piano S1, composto da un unico ambiente destinato a cantina/deposito con annesso piccolo locale WC, per una superficie complessiva pari a circa 27 m^2, con accesso da corridoio comune.*

L'immobile confina a nord-est con area comune di accesso, a sud-est con particella 2325, a nord-ovest con altro deposito (di cui al sub. 18) e a sud-ovest con area condominiale (di cui al sub. 1).

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Vieste al foglio n. 12, particella 3031 sub. 19, cat. C/2, classe 03, consistenza 21mq, rendita € 106,29.

PREZZO BASE D'ASTA "LOTTO UNICO":* ***€ 131.549,10***

(*) 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 occupati dal debitore.

17. QUESITO N. 8: FORMALITÁ 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: FORMALITÁ 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 il *debitore*, in ordine ai beni pignorati in Vieste (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 30/09/2005 *di cui al reg. part. 4134 e reg. gen. 21663: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Pubblico ufficiale Notaio DE* [redacted] *Repertorio 31399/14328 del 27/09/2005 (Ipoteca iscritta per la somma complessiva di € 525.000,00 di cui € 350.000,00 in linea capitale).*

a favore		Contro	
Soggetti	*Quota/diritti*	*Soggetti*	*Quota/diritti*
[redacted]	1/1 su proprietà	[redacted]	1/1 su proprietà
Immobili: **Vieste fog. 12 p.lla 3031 subb. 10-19**			

A tale Iscrizione risultano correlate le seguenti Annotazioni: n. 1286 R.P. del 09/04/2010 (di Restrizione Di Beni); n. 2876 R.P. del 13/09/2010 (di Restrizione Di Beni); n. 202 R.P. del 27/01/2016 (di Restrizione Di Beni); n. 3383 R.P. del 30/12/2022 (di Restrizione Di Beni)

2- Nota di Iscrizione del 25/07/2025 *di cui al reg. part. 2148 e reg. gen. 18197: IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Pubblico ufficiale Notaio* [redacted] *Repertorio 31399 del 27/09/2005 (Ipoteca iscritta per la somma complessiva di € 525.000,00 di cui € 350.000,00 in linea capitale).*

a favore		Contro	
Soggetti	*Quota/diritti*	*Soggetti*	*Quota/diritti*
[redacted]	1/1 su proprietà	[redacted]	1/1 su proprietà

Immobili: **Vieste fog. 12 p.lla 3031 subb. 10-19**

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

1- Nota di trascrizione del 29/05/2023 *di cui al reg. part. 10302 e reg. gen. 13123: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE per atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 28/04/2023 rep. n. 1791/2023.*

a favore		Contro	
Soggetti	*Quota/diritti*	*Soggetti*	*Quota/diritti*
[redacted]	1/1 su proprietà	[redacted]	1/1 su proprietà

Immobili: **Vieste fog. 12 p.lla 3031 subb. 10-19**

Spese di gestione dell'immobile e rate condominiali insolute

Relativamente alle spese condominiali, si segnala che, le stesse ammontano mediamente a circa € 20,00/mese. Il condominio non è

gestito da un amministratore ma da un condomino. Dalle informazioni [redacted] non sussistono rate condominiali insolute.

19. QUESITO N. 10: REGOLARITÁ 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 trasmessa allo scrivente dal personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vieste (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:

- *C.E. n. 19 del 19/07/1993;*
- *C.E. in variante n. 17086 del 02/01/1997;*
- *C.E. n. 3152 del 05/11/1997 (relativa ai lavori di completamento-ampliamento dei balconi del prospetto lato ingresso).*

Inoltre, come specificato dal Responsabile del Comune di Vieste, ing. Antonio Pio Morra, successivamente alla edificazione dell'immobile, non è stato rilasciato alcun titolo (cfr. alleg. n. 14).

-Per quel che attiene alla certificazione di agibilità, il Comune di Vieste non ha fornito alcuna informazione nel merito (nonostante l'esplicita richiesta avanzata dallo scrivente).

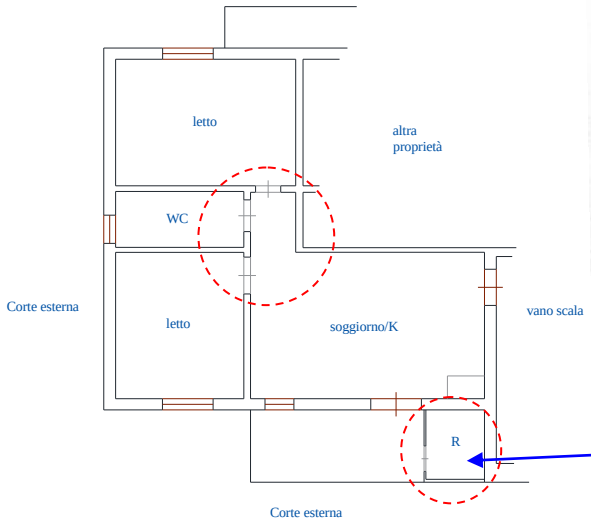
Difformità Urbanistico-edilizie

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

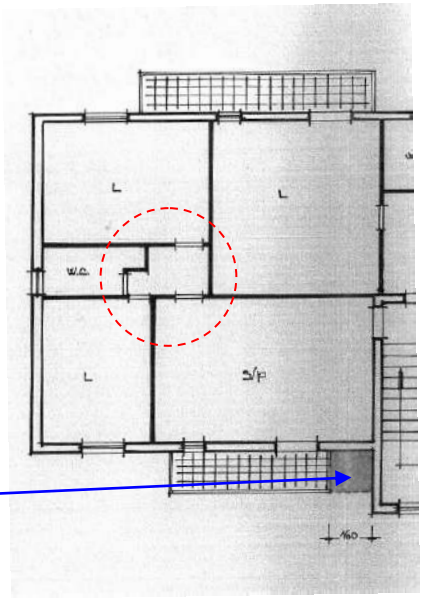
Dal raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e quanto riportato sugli elaborati di progetto, si riscontra una sostanziale conformità, a meno delle seguenti discrasie:

-per l'appartamento (Immobile A): realizzazione di un piccolo vano tecnico/ripostiglio sul balcone, mediante l'elevazione di una parete in luogo di parte del parapetto (prolungata fino al di sotto della soprastante mensola aggettante), lungo il fronte principale del fabbricato, e di un'altra paretina ortogonale alla precedente di compartimentazione del vano ripostiglio, con annessa porta d'accesso.

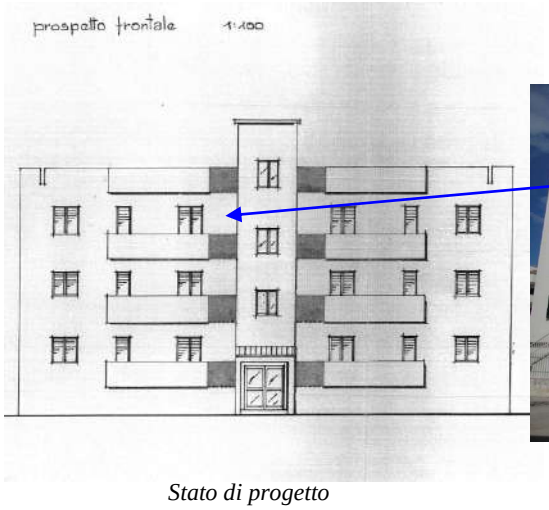
Oltre ad una lieve modifica della posizione delle pareti del disimpegno.



Planimetria stato attuale (P.2)



Planimetria di progetto

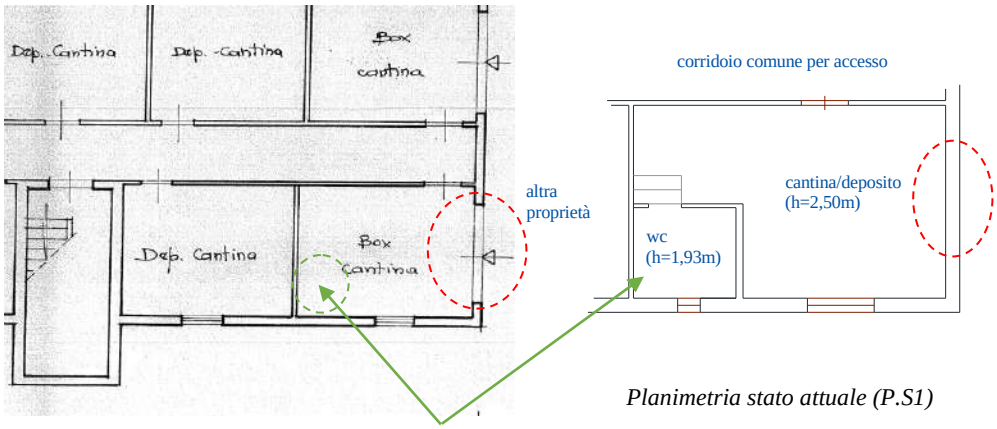


Stato di progetto



Stato di fatto

-<u>per il locale deposito/cantina (Immobile B)</u>, si riscontra, invece, una differente distribuzione interna degli ambienti rispetto a quella assentita con i riferiti titoli edilizi, consistente nella realizzazione di un piccolo vano wc, con relativa impiantistica e di una piccola apertura di aerazione. Si segnala altresì che, così come si riscontra anche dalla visione della originaria planimetria catastale (risalente al 1995), in fase di costruzione del fabbricato,, non veniva più realizzata l'apertura carrabile prevista in progetto.



Planimetria progetto (P.S1)

Planimetria stato attuale (P.S1)

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'appartamento in questione, allo stato, risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica. Tenuto conto dello stato dell'immobile e delle sue dotazioni impiantistiche, si è proceduto ad un'analisi energetica volta alla qualificazione delle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare (involucro ed impianti). Gli esiti di tali analisi energetiche hanno portato all'attribuzione della seguente classe energetica per l'appartamento: classe "**F**", così come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto dallo scrivente, ai sensi dell'art. 6, comma 3 d. lgs. n. 192/2005, come modificato dall'art. 2 d. lgs. n. 311/2006 e dal D.L. 63/2013. Il detto attestato, così come previsto dalla vigente normativa regionale, è stato caricato anche nel catasto energetico regionale, con attribuzione, da parte del sistema, del seguente codice identificativo:

-appartamento: codice "7106026000711226" *[cfr. allegato n. 21]*.

21. REGOLARITÁ 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:

- *Immobile A: Appartamento distinto in C.F. al foglio n. 12, p.lla 3031 sub. 10*

- *Immobile B: Deposito distinto in C.F. al foglio n. 12, p.lla 3031 sub. 19*

Difformità Urbanistico-catastali

Dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi con le planimetrie riportate agli atti del catasto, si rileva una perfetta rispondenza dei luoghi rispetto agli elaborati del catasto, a meno, solo, delle seguenti discrasie:

-per l'appartamento (Immobile A): ampliamento mensola balcone, autorizzato con C.E. n. 3152 del 05/11/1997, ma non riportato sulla

corrispondente planimetria catastale;

- per il locale deposito (Immobile B): costruzione di due tramezzature interne di compartimentazione del locale wc, e realizzazione di una piccola apertura finestrata nel vano wc.

Tali modifiche non risultano riportate sulle relative planimetrie catastali. L'aggiornamento al N.C.E.U. della nuova situazione planimetrica (per entrambi gli immobili) comporta una spesa pari a circa **€ 800,00** (onnicomprensiva di diritti e spese tecniche).

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

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

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

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

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

- *C.E. n. 19 del 19/07/1993;*
- *C.E. in variante n. 17086 del 02/01/1997;*
- *C.E. n. 3152 del 05/11/1997 (relativa ai lavori di completamento-ampliamento dei balconi del prospetto lato ingresso).*

Successivamente alla edificazione del fabbricato, non veniva rilasciato alcun altro titolo edilizio.

Come già innanzi evidenziato, dal raffronto degli elaborati di progetto con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si riscontrano le seguenti difformità.

Per l'appartamento (Immobile A): realizzazione di un piccolo vano tecnico/ripostiglio sul balcone, mediante l'elevazione, lungo il fronte principale del fabbricato, di una parete di chiusura in luogo di parte del parapetto (prolungata fino al di sotto della soprastante mensola aggettante), e di un'altra paretina, ortogonale alla precedente, di compartimentazione del vano tecnico, con annessa porta d'accesso.

Tale difformità potrà essere regolarizzata attraverso il ripristino dei luoghi, (ovverosia mediante la demolizione delle due paretine realizzate sul balcone e il ripristino del parapetto, con successivo conferimento a discarica dei relativi materiali di risulta); ovvero mediante Sanatoria dell'abuso (ex *art. 37 del D.P.R. n. 380 del 6/6/2001*) che, però, laddove

fattibile, dovrà essere valutata per tutto il fabbricato, ovverosia anche per le altre unità immobiliari prospicienti il prospetto principale, posto che, come si nota dai reperti fotografici ritratti in sede di sopralluogo, anche per detti immobili, si rileva la realizzazione di una la paretina di chiusura in luogo del parapetto (segnatamente alla porzione dell'ampliamento del balcone assentito con *C.E. n. 3152 del 05/11/1997*): tale procedura, quindi, dovrà essere valutata da tecnico incaricato dal Condominio per verificarne la relativa fattibilità stante la sussistenza anche del vincolo paesaggistico. La prima soluzione è, di certo, quella di più immediata e diretta attuazione, ed economicamente più vantaggiosa.

I costi richiesti per tale regolarizzazione, segnatamente al ripristino dei luoghi, possono stimarsi nella misura di ***€ 3.700,00*** (inclusi oneri per piattaforma e IVA).



Per la lieve modifica interna, relativa al diverso posizionamento delle pareti del disimpegno rispetto alla configurazione planimetrica assentita, la relativa difformità che, rispetto ai titoli abilitativi, non comporta alcun incremento di superficie utile, e/o di carico urbanistico, può essere regolarizzata, sotto il profilo amministrativo, mediante semplice *S.C.I.A. in Sanatoria* (*opere interne – ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 6/6/2001*), per la quale sarà richiesto un esborso economico pari a circa ***€ 1.500,00*** (comprensivi di spese tecniche, spese amministrative e sanzione pecuniaria).

Per il locale deposito (Immobile B), si rileva una lieve difformità nella distribuzione interna degli ambienti rispetto a quella assentita con i riferiti titoli edilizi, conseguente, come detto, alla realizzazione di un piccolo vano wc, con relativa impiantistica e di una piccola apertura di aerazione in tale vano. Si segnala altresì che, così come si riscontra anche dalla visione della originaria planimetria catastale (risalente al 1995), in fase di costruzione del fabbricato, non veniva più realizzata l'apertura carrabile prevista in progetto.

Le dette difformità, che, rispetto ai titoli abilitativi, non hanno portato ad alcun incremento di superficie utile, e/o di carico urbanistico, possono essere regolarizzate, sotto il profilo amministrativo, mediante semplice *S.C.I.A. in Sanatoria* (*opere interne – ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 6/6/2001*), per la quale sarà richiesto un esborso economico pari a circa ***€ 1.500,00*** (comprensivi di spese tecniche, spese amministrative e sanzione pecuniaria).

> *"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 deposito/cantina
Descrizione	*Immobile A*: Diritto di proprietà pari a 1/1 su appartamento in piano 2° distribuito su un solo livello e composto da: soggiorno/cucina, due camere, bagno e disimpegno, per una superficie commerciale, complessiva, pari a circa 80,60 m^2. *Immobile B:* Diritto di proprietà pari a 1/1 su Locale deposito/cantina al piano seminterrato, composto da un unico ambiente destinato a cantina/deposito con annesso piccolo locale WC, per una superficie complessiva pari a circa 27 m^2, con accesso da corridoio comune.
Ubicazione	*Immobile A*: Comune di Vieste (FG), alla Via Sandro Pertini n.11 Piano 2 Interno 9. *Immobile B*: Comune di Vieste (FG), alla Via Sandro Pertini n.11 Piano S1.
Confini	*Immobile A*: l'appartamento confina a nord-ovest e a sud-ovest con aree esterne (corte comune); a nord-est con altra proprietà di cui al sub. 9; e, a sud-est, con vano scala. *Immobile B*: il locale deposito confina a nord-est con area comune di accesso, a sud-est con particella 2325, a nord-ovest con altro deposito (di cui al sub. 18) e a sud-ovest con area condominiale (di cui al sub. 1).
Dati catastali	*Immobile A*: Catasto Fabbricati del Comune di Vieste al foglio n. 12, p.lla 3031 sub. 10, cat. A/3, classe 06, consistenza 4 vani, rendita € 464,81 *Immobile B*: Catasto Fabbricati del Comune di Vieste al foglio n. 12, p.lla 3031 sub. 19, cat. C/2, classe 03, consistenza 21mq, rendita € 106,29
Attuale proprietario	[redacted]
Titolo di provenienza	Atto di Divisione per notar [redacted] del 28/08/1996, rep. n. 964, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 13/09/1996, ai nn. 13615/10467
Iscrizioni e Trascrizioni gravanti	- Nota di Iscrizione del 30/09/2005 di cui al reg. part. 4134 e reg. gen. 21663: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Pubblico ufficiale Notaio DE CANDIA PASQUALE Repertorio 31399/14328 del 27/09/2005 (Ipoteca iscritta per la somma complessiva di € 525.000,00 di cui € 350.000,00 in linea capitale) - Nota di Iscrizione del 25/07/2025 di cui al reg. part. 2148 e reg. gen. 18197: IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Pubblico ufficiale Notaio DE CANDIA PASQUALE Repertorio 31399 del 27/09/2005 (Ipoteca iscritta per la somma complessiva di € 525.000,00 di cui € 350.000,00

	in linea capitale). - Nota di trascrizione del 29/05/2023 di cui al reg. part. 10302 e reg. gen. 13123: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE per atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 28/04/2023 rep. n. 1791/2023
Stato di occupazione	Occupato del proprietario
Regolarità edilizio-urbanistiche	Il fabbricato in cui si inseriscono i due immobili pignorati è stato edificato in forza dei seguenti titoli: C.E. n. 19 del 19/07/1993; C.E. in variante n. 17086 del 02/01/1997; C.E. n. 3152 del 05/11/1997. Per l'appartamento (Immobile A), si rileva una lieve difformità rispetto al progetto consistente nella realizzazione, sul balcone, di un piccolo ripostiglio, che, allo stato, può essere regolarizzata attraverso il ripristino dei luoghi. Per il locale deposito (Immobile B), si rileva una lieve difformità nella distribuzione interna degli ambienti (conseguente alla realizzazione di un piccolo vano wc, con relativa impiantistica e di una piccola apertura di aerazione), che può essere regolarizzata mediante SCIA in Sanatoria.
Conformità catastale	Agli atti del catasto risultano registrate le planimetrie catastali di entrambi gli immobili. Per l'immobile A (appartamento), si segnala una lieve difformità rispetto a quella riportata sulla planimetria catastale, consistente nell'ampliamento della mensola balcone (autorizzato con C.E. n. 3152 del 05/11/1997), ma non riportato sulla corrispondente planimetria catastale. Per l'immobile B invece si rileva una lieve difformità rispetto alla planimetria catastale, consistente in una diversa distribuzione degli spazi interni e nella realizzazione di una piccola apertura nel vano WC.
Abitabilità e agibilità	il Comune di Vieste non ha fornito alcuna informazione rispetto all'esistenza agli atti dell'Ufficio dell'Agibilità dell'immobile.
Valore del bene a base d'asta	**€ 131.549,10** (per il diritto di proprietà con quota pari a 1/1)

°°°°°

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, 05/02/2026

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 Vieste: C.F. foglio n. 12 p.lla 3031 sub. 10-19);
4. *Planimetria catastale immobile A di cui al Lotto Unico (C.F. del Comune di Vieste al foglio n. 12, particella 3031 sub. 10);*
5. *Planimetria catastale immobile B di cui al Lotto Unico (C.F. del Comune di Vieste al foglio n. 12, particella 3031 sub. 19);*
6. *Elaborato planimetrico (foglio n. 12, particella 3031 del Comune di Vieste);*
7. *Estratto di mappa fabbricati (foglio n. 12, particella 3031 del Comune di Vieste);*
8. *Ispezioni ipotecarie nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (*su immobile: Comune di Vieste, C.F. foglio n. 12, particella 3031 sub. 10*);*
9. *Ispezioni ipotecarie nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (*su immobile: Comune di Vieste, C.F. foglio n. 12, particella 3031 sub. 19*);*
10. *Nota di iscrizione dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario (Nota del 30/09/2005 reg. gen. 21663, reg. part. 4134);*
11. *Nota di iscrizione di rinnovazione dell'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario (Nota del 25/07/2025 reg. gen. 18197, reg. part. 2148);*
12. *Nota di trascrizione dell'atto di divisione (Nota del 13/09/1996 reg. gen. 13615, reg. part. 10467);*
13. *Istanza di richiesta documentazione all'UTC di Vieste;*
14. *Atti trasmessi dall'UTC di Vieste con pec del 23/06/2025 (*C.E. n. 19 del 19/07/1993; C.E. in variante n. 17086 del 02/01/1997 con relativi elaborati progettuali; C.E. n. 3152 del 05/11/1997 con relativi elaborati progettuali*);*
15. [redacted]
17. *Planimetria appartamento (immobile A) di cui al Lotto Unico (scala 1/100);*
18. *Planimetria deposito (immobile B) di cui al Lotto Unico (scala 1/100);*
19. *Quotazioni immobiliari;*
20. *Repertorio fotografico degli immobili A e B (lotto Unico);*
21. *A.P.E. appartamento (Immobile A), con relativo libretto impianto;*
22. *Richiesta di breve proroga per consegna relazione peritale;*
23. *Attestazione di trasmissione copia perizia CTU alle parti.*