

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di

CONSULENZA TECNICA d'ufficio

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.318/24 Reg. G. Es.



PREMESSA

Il sottoscritto arch. BONCRISTIANO MATTEO, nato a San Severo (FG) e residente a San Severo alla via Arco, n°1, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia con il n° 1209, avente Studio Tecnico in San Severo alla via Arco n.1, per incarico ricevuto dal Giudice Dott.ssa PATTI Valentina del Tribunale di Foggia e giuramento in data 04.02.2026 alla presenza del Giudice CORVINO Carmen Anna Lidia, in merito alla Procedura esecutiva immobiliare iscritta al **N. 318/24** del Reg. G. Es., promossa da AXIS S.P.A. contro [REDACTED] redige la presente relazione di stima al fine di definire il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari site in abitato di Carpino (FG).

Alla suddetta udienza di giuramento, adempiute tutte le formalità di rito, il G.I. ha formulato al sottoscritto C.T.U. i seguenti quesiti da espletare:

- 1)** *controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato, 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 nelle 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.) abbino determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile; sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;*
- 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 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, indicando 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 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, della 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 corrispondenza al D.M. 37(08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

- 4) stima dei beni, in base al loro 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 con le 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 condominiale 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 limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche in 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, 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;
- 12- Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art 1-quater della Legge del 18 dicembre 2008, n.199 per l'eventuale cessione di 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;

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne 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 settembre 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 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 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;

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 fabbricati: foglio, particella eventuale subalterno, numero dei 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-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

Tutto ciò premesso, lo scrivente C.T.U., dopo aver eseguito le opportune ispezioni preliminari presso gli uffici pubblici competenti (Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Uffici Tecnici e Demografici Comunali), e dopo aver ricevuto il Certificato contestuale di Residenza e stato di famiglia del debitore **(Allegato A)**, in accordo con il nominato custode del bene Avv. LUCISANO Silvana, ha provveduto ad eseguire apposito sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali presso le unità immobiliari oggetto di stima in data 20.03.2026, il tutto secondo il verbale redatto dal custode del bene, allegato alla presente **(Allegato B)**.



RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1-1BIS-TER-QUATER-QUINQUIES

La documentazione presente nel fascicolo risponde a quanto dettato dalla norma e nello specifico dall'art. 567 c.p.c..

Risulta corrispondenza dei dati catastali dell'unità immobiliare con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, precisando che l'immobile trascritto ed individuato al Foglio 62 Particella 2393 Sub 3, all'attualità risulta diviso in due unità immobiliari individuate al Foglio 62 Particella 2393 Sub7-8, giusto frazionamento del 19.03.2018.

Non risulta, alla data attuale, altra procedura esecutiva gravante sul medesimo immobile.

In riferimento al regime patrimoniale del debitore, [REDACTED]
[REDACTED] risulta aver contratto matrimonio in data [REDACTED]
[REDACTED]

In data [REDACTED] a rogito del Notaio D'ADDETTA Carla, i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Lucera, in data [REDACTED], è stato omologato il verbale di separazione consensuale, sottoscritto in data [REDACTED] fra i coniugi, il tutto come si evince dell'Estratto dell'atto di matrimonio (**Allegato C**).

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate nel Comune di Carpino e risulta essere:

LOTTO 1 (Foglio 16 Particella 199 Sub 9)

Locale ad uso autorimessa (Cat. C/6), posto al piano terra con accesso dal civico 294 di Via G. Mazzini.

Sull'immobile, nella sua configurazione originaria, Foglio 16 Particella 199 Sub 3, risulta una trascrizione in data 08.06.2004, Registro generale 5808 e registro particolare 4425, relativamente ad un Atto Unilatera d'obbligo con vincolo a destinazione di parcheggio asservito agli immobili residenziali ubicati al piano primo e secondo e rispettivamente Foglio 16 Particella 199 Sub 4 e Foglio 16 Particella 199 Sub 5.

LOTTO 2 (Foglio 16 Particella 199 Sub 7)

Appartamento (Cat. A/3), posto al piano terzo con accesso comune dal civico 292 di Via G. Mazzini.

LOTTO 3 (Foglio 16 Particella 199 Sub 8)

Immobile in corso di costruzione (Cat. F/3), posto al piano quarto con accesso comune dal civico 292 di Via G. Mazzini.



Risulta trascrizione dell'Atto Unilaterale d'obbligo del 08.06.2004, Registro generale 5808 e registro particolare 4425, nella quale l'interna superficie del quarto piano dovrà essere utilizzata come locale tecnologico.

LOTTO 4 (Foglio 62 Particella 2393 Sub 7)

Immobile ad uso commerciale (Cat. C/1), posto al piano terra con accesso dal civico 53 di Via G. Mazzini.

LOTTO 5 (Foglio 62 Particella 2393 Sub 8)

Immobile ad uso commerciale (Cat. C/1), posto al piano terra con accesso dal civico 53 di Via G. Mazzini.

Tutte le unità immobiliari risultano ad oggi essere di proprietà, per la quota di 1/1, [REDACTED]

I Lotti 1-2-3 risultano ubicati all'interno di un fabbricato per civile abitazione e risultano pervenuti alla parte esecutata, in virtù di atto di donazione a rogito del Notaio Carla D'Addetta di Vico del Gargano del 10.06.2007, repertorio numero [REDACTED], trascritto a Lucera in data 10.07.2007, ai numeri [REDACTED], dai

Ai signori [REDACTED], l'area sul quale sorgono gli immobili staggiti è pervenuta giusta atto di vendita a rogito del Segretario Comunale di Carpino del 09.04.1983, repertorio 4, trascritto a Lucera il 21.05.1983, ai numeri [REDACTED].

I Lotti 4-5, all'attualità Foglio 62 Particella 2393 Sub 7-8, generati per frazionamento del 19.03.2018 dell'immobile individuato al Foglio 62 Particella 2393 Sub 3 oggetto del pignoramento, sono pervenuti alla parte esecutata, nella loro configurazione originaria Foglio 65 Particella 1975 Sub 8 per acquisto a titolo personale del signor [REDACTED] in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Carla D'Addetta di Vico del Gargano del 30.06.2003, trascritto a Lucera in data 01.07.2003, ai numeri [REDACTED] rettificato in data 06.12.2007, ai numeri [REDACTED] dal signor [REDACTED]

Al signor [REDACTED] l'immobile, nella sua configurazione di origine identificato al Foglio 65 Particella 1973, Sub 1, è pervenuto giusto atto di compravendita per Notar Giovanni Gentile di Rodi Garganico del 26.01.1995, trascritto a Lucera il 10.02.1995 ai numeri [REDACTED] dal signor [REDACTED]

Dalla lettura della documentazione in atti risultano le formalità sotto riportate:





LOTTI 1-2-3

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto pubblico emesso in data 09.05.1983 repertorio 2224

Trascritto in data 21.05.1983 Registro Generale 4193 Registro Particolare 393745

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

COMPRAVENDITA

Foglio 16 – Particella 199

▪ **NOTA DI ISCRIZIONE**

Scrittura privata con sottoscrizione autentica emessa in data 19.05.2004 repertorio [REDACTED]

Trascritto in data 08.06.2004 Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED]

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO A VINCOLARE A DESTINAZIONE DI PARCHEGGIO
GLI IMMOBILI:**

Foglio 16 – Particella 199 – Sub 2

Foglio 16 – Particella 199 – Sub 3

ASSERVENDOLI CON VINCOLO PERTINENZIALE ALLE ABITAZIONI IDENTIFICATE:

Foglio 16 – Particella 199 – Sub 4

Foglio 16 – Particella 199 – Sub 5

**INOLTRE, L'INTERA SUPERFICIE DEL PIANO QUARTO SARA' UTILIZZATA QUALE LOCALE
TECNOLOGICO**

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto pubblico emesso in data 09.05.1983 repertorio [REDACTED]

Trascritto in data 10.07.2007 Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED]

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

DONAZIONE

Foglio 16 – Particella 199 – Sub 9

Foglio 16 – Particella 199 – Sub 7





Foglio 16 – Particella 199 – Sub 8

▪ **NOTA DI ISCRIZIONE**

Atto pubblico emesso in data 28.10.2015 Repertorio [REDACTED]

Trascritto in data 03.11.2015 Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED]

A favore:

Contro:

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Foglio 62 – Particella 2393 - Sub 3

Foglio 16 – Particella 199 – Sub 9

Foglio 16 – Particella 199 – Sub 7

Foglio 16 – Particella 199 – Sub 8

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto emesso in data 15.03.2024 Repertorio [REDACTED]

Trascritto in data 26.03.2024 Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED]

A favore:

Contro:

ATTO ESECUTIVO-CAUTELARE

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio 62 – Particella 2393 - Sub 3

Foglio 16 – Particella 199 – Sub 9

Foglio 16 – Particella 199 – Sub 7

Foglio 16 – Particella 199 – Sub 8

DICHIARAZIONE DI ESTINZIONE DELLA PROCEDURA 95-2024

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto emesso in data 12.07.2024 Repertorio 4 [REDACTED]

Trascritto in data 19.07.2024 Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED]

A favore:

Contro:

ATTO ESECUTIVO-CAUTELARE

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI





Foglio 62 – Particella 2393 - Sub 3

Foglio 16 – Particella 199 – Sub 9

Foglio 16 – Particella 199 – Sub 7

Foglio 16 – Particella 199 – Sub 8

LOTTE 4-5

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto pubblico emesso in data 26.01.1995 repertorio [REDACTED]

Trascritto in data 10.02.1995 Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED]

A favore:

[REDACTED] o

Contro:

[REDACTED]

COMPRAVENDITA

Foglio 65 Particella 1975 Sub 1

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto pubblico emesso in data 30.06.2003 repertorio [REDACTED]

Trascritto in data 01.07.2003 Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED]

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

COMPRAVENDITA

Foglio 65 Particella 1975 Sub 8

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto pubblico emesso in data 30.06.2003 repertorio [REDACTED]

Trascritto in data 06.12.2007 Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED]

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

COMPRAVENDITA ERRATA CORRIGE

Foglio 65 Particella 1975 Sub 8

▪ **NOTA DI ISCRIZIONE**

Atto pubblico emesso in data 28.10.2015 Repertorio [REDACTED]

Trascritto in data 03.11.2015 Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED]

A favore:

[REDACTED]

Contro:





IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Foglio 62 – Particella 2393 - Sub 3

Foglio 16 – Particella 199 – Sub 9

Foglio 16 – Particella 199 – Sub 7

Foglio 16 – Particella 199 – Sub 8

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto emesso in data 15.03.2024 Repertorio [REDACTED]

Trascritto in data 26.03.2024 Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED]

A favore:

Contro:

ATTO ESECUTIVO-CAUTELARE

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio 62 – Particella 2393 - Sub 3

Foglio 16 – Particella 199 – Sub 9

Foglio 16 – Particella 199 – Sub 7

Foglio 16 – Particella 199 – Sub 8

DICHIARAZIONE DI ESTINZIONE DELLA PROCEDURA 95-2024

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto emesso in data 12.07.2024 Repertorio [REDACTED]

Trascritto in data 19.07.2024 Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED]

A favore:

Contro:

ATTO ESECUTIVO-CAUTELARE

VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio 62 – Particella 2393 - Sub 3

Foglio 16 – Particella 199 – Sub 9

Foglio 16 – Particella 199 – Sub 7

Foglio 16 – Particella 199 – Sub

QUESITO 2-2BIS

Le unità immobiliari oggetto dell'elaborato peritale risultano essere:

LOTTO 1 (Foglio 16 Particella 199 Sub 9)



AUTORIMESSA Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 41 mq, Superficie catastale 49,00 mq, rendita 135,52, ubicata al piano terra con accesso dal civico 294 di Via Mazzini.

L'immobile confina con Foglio 16 Particella 199 Sub 1-10, Via Mazzini ed altre migliori proprietà.

L'unità immobiliare, a seguito di Atto Unilatera d'obbligo risulta possedere un vincolo a destinazione di parcheggio asservito agli immobili residenziali ubicati al piano primo e secondo e rispettivamente Foglio 16 Particella 199 Sub 4 e Foglio 16 Particella 199 Sub 5.

LOTTO 2 (Foglio 16 Particella 199 Sub 7)

APPARTAMENTO Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 124,00 mq, totale escluso aree scoperte 115,00 mq, rendita 296,96, ubicata al piano terzo con accesso dal civico 292 di Via Mazzini.

L'immobile confina con Foglio 16 Particella 199 Sub 1, con il terreno individuato al Foglio 16 Particella 637, Via Mazzini ed altre migliori proprietà.

LOTTO 3 (Foglio 16 Particella 199 Sub 8)

IMMOBILE IN CORSO DI COSTRUZIONE Cat. F/3, ubicato al piano quarto con accesso dal civico 292 di Via Mazzini.

L'immobile confina con Foglio 16 Particella 199 Sub 1, con il terreno individuato al Foglio 16 Particella 637, Via Mazzini ed altre migliori proprietà.

LOTTO 4 (Foglio 62 Particella 2393 Sub 7)

IMMOBILE COMMERCIALE Cat. C/1, Classe 6, Consistenza 40,00 mq, Superficie catastale 34,00 mq, rendita 638,34, ubicata al piano terra con accesso dal civico 53 di Via Mazzini.

L'immobile confina con Foglio 62 Particella 2393 Sub 8-4, Via Mazzini, Via Matteotti ed altre migliori proprietà.

LOTTO 5 (Foglio 62 Particella 2393 Sub 8)

IMMOBILE COMMERCIALE Cat. C/1, Classe 6, Consistenza 30,00 mq, Superficie catastale 30,00 mq, rendita 478,76, ubicata al piano terra con accesso dal civico 53 A di Via Mazzini.

L'immobile confina con Foglio 62 Particella 2393 Sub 7-2, Via Mazzini, Via Matteotti ed altre migliori proprietà.

Lo scrivente CTU ha effettuato tutte le dovute verifiche ed estrapolato tutti i dati dall'Agenzia delle Territorio, il tutto come meglio si evince dalle visure catastali storiche, estratti di mappe e visure planimetriche (***Allegato D***).

LOTTO 1-2-3



Le unità immobiliari facenti parte dei LOTTI: 1-2-3 risultano essere ubicate in zona periferica del Comune di Carpino (Figure nn.1-2) e rientrano all'interno della Zona B3 di completamento del Piano Regolatore del Comune di Carpino (Figura n.3).

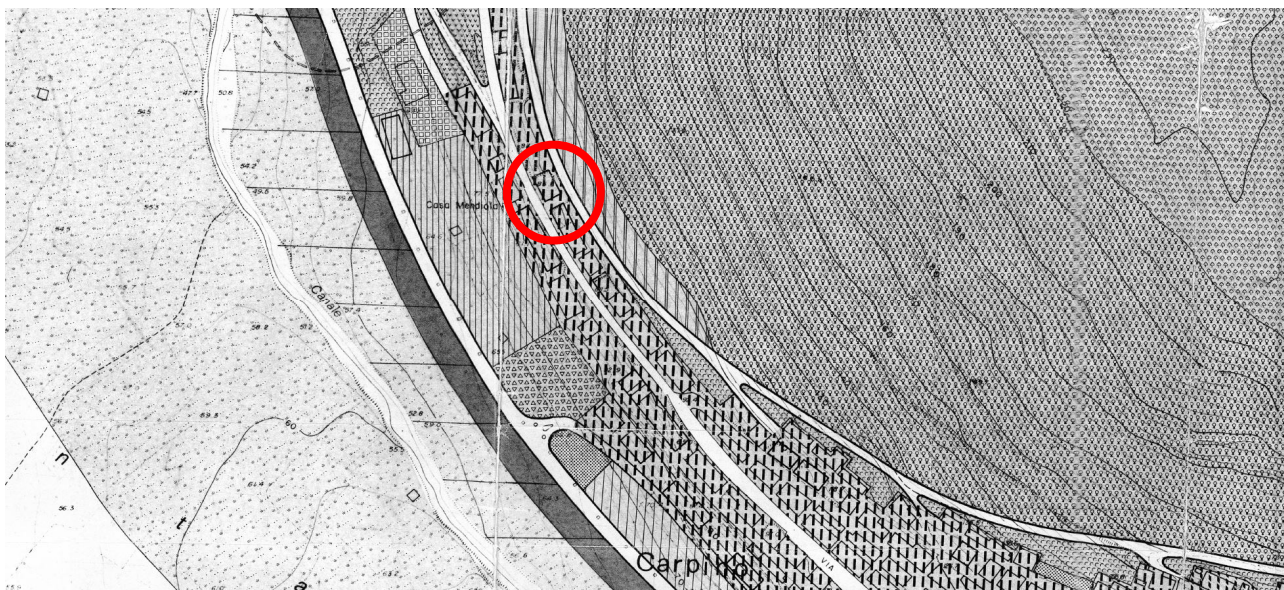


Figura n.1
(Inquadramento territoriale del fabbricato LOTTI 1-2-3)



Figura n.2
(Inquadramento territoriale del fabbricato LOTTI 1-2-3)





B3 Zona di completamento

Figura n.3

(Individuazione del fabbricato LOTTI 1-2-3 nello stralcio del P.R.G. del Comune di Carpino)

LOTTO 4-5

Le unità immobiliari facenti parte dei LOTTI: 4-5 risultano essere ubicate in zona centrale del Comune di Carpino (Figure nn.4-5) e rientrano all'interno della zona B1 (interesse ambientale) del Piano Regolatore del Comune di Carpino (Figura n.6).



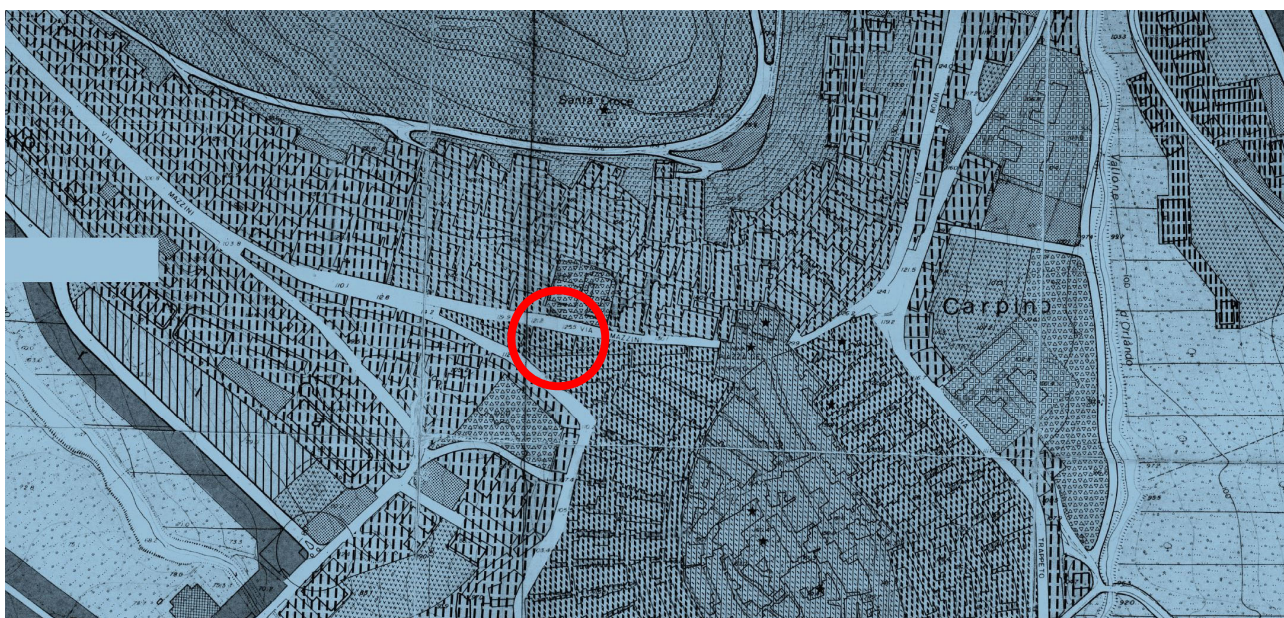
Figura n.4

(Inquadramento territoriale del fabbricato LOTTI 4-5)





Figura n.5
(Inquadramento territoriale del fabbricato LOTTI 4-5)



B1 Zona di interesse ambientale

Figura n.6
(Individuazione del fabbricato LOTTI 4-5 nello stralcio del P.R.G. del Comune di Carpino)

Nella Figura n.7 viene sovrapposto l'estratto di mappa catastale del Foglio 16 Particella 199 del Comune di Carpino (Fg), con la cartografia presente nelle mappe consultabili dallo sportello telematico.



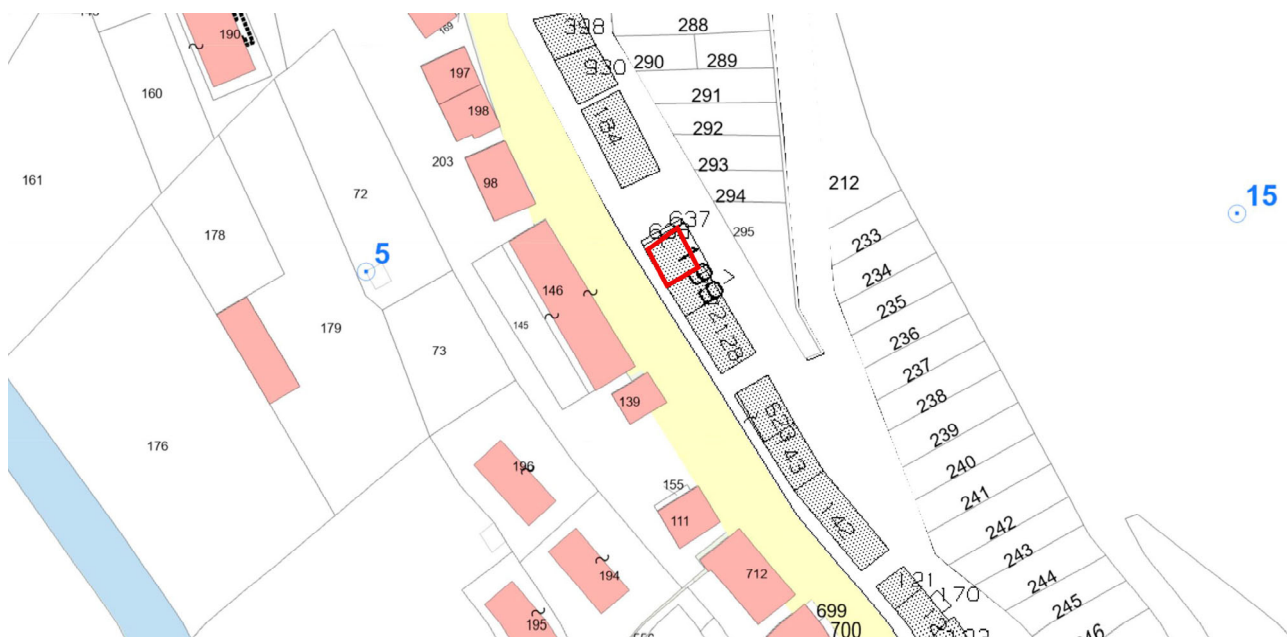


Figura n.7
(sovrapposizione su cartografia catastale LOTTI 1-2-3)

Nella Figura n.8 viene sovrapposto l'estratto di mappa catastale del Foglio 62 Particella 2393 del Comune di Carpino (Fg), con la cartografia presente nelle mappe consultabili dallo sportello telematico.



Figura n.8
(sovrapposizione su cartografia catastale LOTTI 1-2-3)

Nella Figura n.9, viene individuato il fabbricato nella mappa catastale del Foglio 16 Particella 199 del Comune di Carpino (Fg).

Nella Figura n.10, viene individuato il fabbricato nella mappa catastale del Foglio 62 Particella 2393 del Comune di Carpino (Fg).





Figura n.9
(individuazione fabbricato LOTTI 1-2-3 sulla mappa catastale)



Figura n.10
(individuazione fabbricato LOTTI 4-5 sulla mappa catastale)



QUESITO 3

I LOTTI 1-2-3 sono ubicati all'interno di un fabbricato per civile abitazione sito in Carpino alla Via Mazzini n.292, costituito da un telaio in c.a. con tamponature in muratura.

Le facciate esterne del fabbricato risultano non completate per parte del terzo piano e tutto il piano quarto.

Di seguito vengono descritti singolarmente i Lotti.

LOTTO 1 (Foglio 16 Particella 199 Sub 9)

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra di un fabbricato per civile abitazione e riceve accesso autonomo da serranda metallica ubicata al civico 294 (catastalmente 292) di Via Mazzini.

L'immobile risulta accatastato come autorimessa costituendo di fatto l'area a parcheggio vincolata asservita alle unità ubicate ai piani primo e secondo dello stesso fabbricato, il tutto mediante atto unilaterale d'obbligo nei quesiti precedenti richiamato.

L'immobile presenta pareti e soffitti rifiniti con un semplice intonaco rustico grezzo, tradizionalmente noto anche come intonaco di sottofondo o rinzafo, completato da una mano di tinteggiatura bianca.

La pavimentazione è in battuta di cemento non rifinita con altezza interna pari a m 4,00.

Risulta una porta di "comodo" a collegamento diretto con il vano scala condominiale.

All'attualità risulta realizzato un vano con annesso servizio igienico nella zona retrostante in difformità rispetto alla planimetria catastale e alla planimetria presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpino.

L'immobile si presenta in pessimo stato manutentivo, con segni di condensa e fenomeni infiltrativi dovuti ad umidità di risalita.

L'impianto elettrico rispetta i requisiti dell'epoca di costruzione.

LOTTO 2 (Foglio 16 Particella 199 Sub 7)

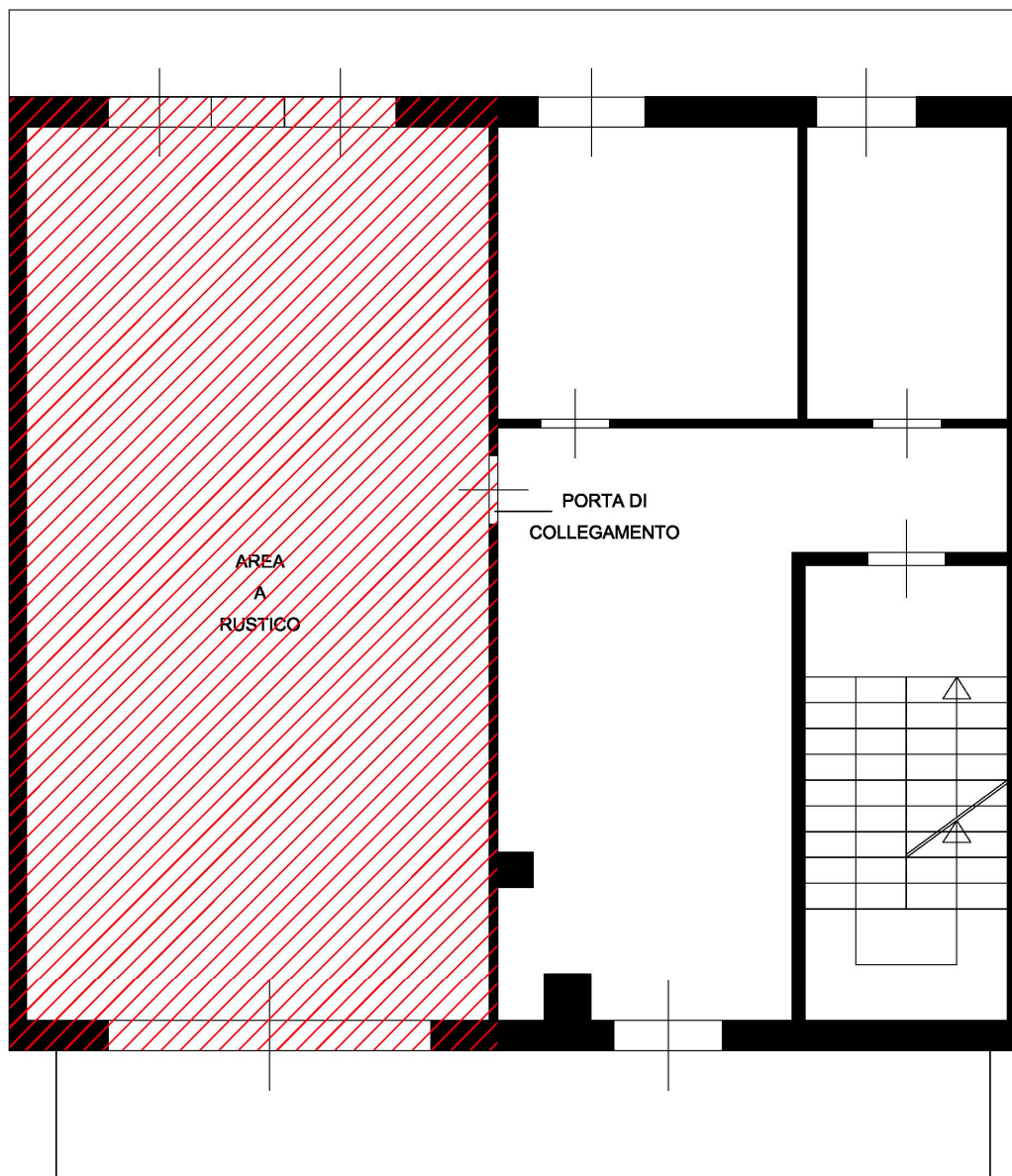
L'unità immobiliare risulta ubicata al piano terzo di un fabbricato per civile abitazione e riceve accesso comune dal portone ubicato al civico 292 di via Mazzini.

All'attualità la planimetria risulta in difformità rispetto alla planimetria catastale e alla planimetria presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpino.

L'immobile ad uso residenziale risulta in parte rifinito a civile, con una area di circa 63,00 mq lasciata a rustico (Figura n.11).



PIANTA PIANO TERZO



*Figura n.11
(individuazione area a rustico LOTTO 1)*

La parte utilizzata come abitazione è costituita da un ingresso, disimpegno, servizio igienico, camera da letto e zona giorno con cucina e sala da pranzo.

Anche l'area esterna (balconi e facciata) risultano non completate.

L'altezza interna è pari a m 2,85, con pavimenti in gres porcellanato effetto legno, il servizio igienico è rivestito con piastrelle. Le porte interne sono in laminato mentre gli infissi esterni sono in pvc bianco.

Non risulta presente l'impianto di riscaldamento, mentre l'impianto elettrico rispetta i requisiti dell'epoca di costruzione.



La parte non utilizzata risulta lasciata a rustico (Foto n.1-2) e si accede mediante porta interna in laminato.



Foto n.1
(Area a rustico LOTTO 2)



Foto n.2
(Area a rustico LOTTO 2)



LOTTO 3 (Foglio 16 Particella 199 Sub 8)

L'immobile risulta in corso di costruzione ed è ubicato al piano quarto del fabbricato condominiale con accesso dal civico 292 di Via Mazzini.

Nell'atto unilaterale d'obbligo del 2004, si evidenzia come l'intera superficie del piano dovrà essere utilizzata esclusivamente come locale tecnologico, per tale ragione il lotto verrà considerato con destinazione d'uso DEPOSITO e non RESIDENZIALE.

All'attualità l'unità immobiliare e le ultime due rampe di scale risultano rifinite a rustico e non presentano alcuna finitura interna ed esterna (Foto n. 3-4-5-6-7-8).



Foto n.3
(Area a rustico LOTTO 2)



Foto n.4
(Area a rustico LOTTO 2)





Foto n.5-6
(Area a rustico pianerottolo LOTTO 2)



Foto n.7-8
(Area a rustico pianerottolo LOTTO 2)



La struttura portante è in cemento armato e presenta un'altezza interna media di 2,75 m.

I LOTTI 4-5 sono ubicati all'interno di un fabbricato per civile abitazione sito in Carpino alla Via Mazzini n.53, nati dal frazionamento di un unico locale commerciale.

Di seguito vengono descritti singolarmente i Lotti.

LOTTO 4 (Foglio 62 Particella 2393 Sub 7)

L'immobile ad uso commerciale è ubicato al piano terra di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra. L'unità immobiliare presenta un vano unico con un servizio igienico e due ripostigli.

L'altezza interna è pari a 2,90 m, con controsoffitti in cartongesso, pareti rifinite a civile e pavimentazione in graniglia di marmo.

Nella parte retrostante è presente un balcone con affaccio su via G. Matteotti, unito di fatto con il balcone della adiacente proprietà, originariamente unita.

L'impianto elettrico rispetta i requisiti dell'epoca di costruzione, mentre non è presente impianto di riscaldamento. L'immobile si presenta in discreto stato manutentivo.

LOTTO 5 (Foglio 62 Particella 2393 Sub 8)

L'immobile ad uso commerciale è ubicato al piano terra di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra.

L'altezza interna è pari a 3,00 m, con controsoffitti in cartongesso, pareti rifinite a civile e pavimentazione in graniglia di marmo.

L'unità immobiliare si presenta come un vano unico con annesso servizio igienico.

All'attualità è presente all'interno un distributore automatico di bibite e alimenti che ha reso impossibile l'ispezione nella retrobottega.

L'immobile si presenta in discreto stato manutentivo.

Tutte le caratteristiche dell'unità immobiliare sono individuate nell'elaborato grafico progettuale **(Allegato E)** e nell'elaborato fotografico **(Allegato F)**.

QUESITO 4-4BIS

SUPERFICI RILEVATE LOTTO 1

A	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	60,00 MQ
----------	--	-----------------



SUPERFICIE COMMERCIALE A	<u>60,00</u>
--------------------------	--------------

SUPERFICI RILEVATE LOTTO 2

A	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	70,00 MQ
B	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE <u>RIFINITE A RUSTICO</u> OMOGENEIZZATA AL 50%	31,00 MQ
C	PERTINENZA ESCUSIVA ACCESSORIE <u>(BALCONI NON RIFINITI)</u> OMOGENEIZZATA AL 25%	6,00 MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE A+B+C		<u>107,00</u>

SUPERFICI RILEVATE LOTTO 3

A	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE <u>RIFINITE A RUSTICO</u> (OMOGENEIZZATA AL 50%)	65,00 MQ
B	PERTINENZA ESCUSIVA ACCESSORIE <u>(BALCONI NON RIFINITI)</u> OMOGENEIZZATA AL 25%	6,00 MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE A+B		<u>71,00</u>

SUPERFICI RILEVATE LOTTO 4

A	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	41,00 MQ
---	--	----------



B	PERTINENZA ESCUSIVA ACCESSORIE (BALCONI) OMOGENEIZZATA AL 30%	1,00 MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE A+B		<u>42,00</u>

SUPERFICI RILEVATE LOTTO 5

A	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	33,00 MQ
B	PERTINENZA ESCUSIVA ACCESSORIE (BALCONI) OMOGENEIZZATA AL 30%	1,00 MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE A+B		<u>34,00</u>

Per una corretta applicazione del criterio di stima, si è proceduto all'assunzione dei valori unitari di confronto da porre a base della perizia mediante indagini di mercato presso gli operatori immobiliari della zona e tramite la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

- Il valore di mercato per un immobile ad uso AUTORIMESSA (LOTTO 1), con medesima ubicazione nel Comune di Carpino, in condizione normali, è variabile da €/m² 300,00 a €/m² 500,00;
- Il valore di mercato per un immobile ad uso RESIDENZIALE (LOTTO 2), con medesima ubicazione nel Comune di Carpino, in condizione normali, è variabile da €/m² 400,00 a €/m² 600,00;
- Il valore di mercato per un immobile ad uso DEPOSITO (LOTTO 3), con medesima ubicazione nel Comune di Carpino, in condizione normali, è variabile da €/m² 300,00 a €/m² 400,00;
- Il valore di mercato per un immobile ad uso COMMERCIALE (LOTTO 4), con medesima ubicazione nel Comune di Carpino, in condizione normali, è variabile da €/m² 500,00 a €/m² 900,00;
- Il valore di mercato per un immobile ad uso COMMERCIALE (LOTTO 5), con medesima ubicazione nel Comune di Carpino, in condizione normali, è variabile da €/m² 500,00 a €/m² 900,00;

In considerazione dell'ubicazione delle unità immobiliari, della presenza dei trasporti pubblici, dei servizi e del verde pubblico e nella dotazione di parcheggi; delle caratteristiche costruttive del fabbricato, del livello



manutentivo, delle finiture interne ed esterne e delle caratteristiche architettoniche; della dotazione di impianti; delle parti comuni di pertinenza ed i servizi comuni; delle caratteristiche interne di affaccio, veduta, panoramicità, luminosità, si applicano i seguenti valori:

LOTTO 1 = 400,00 €/m²

LOTTO 2 = 450,00 €/m²

LOTTO 3 = 300,00 €/m²

LOTTO 4 = 700,00 €/m²

LOTTO 5 = 700,00 €/m²

Nell'applicazione di tale valori avremo:

LOTTO 1 = 400,00 x 60,00 = 24.000,00 euro

LOTTO 2 = 450,00 x 107,00 = 48.150,00 euro

LOTTO 3 = 300,00 x 71,00 = 21.300,00 euro

LOTTO 4 = 800,00 x 42,00 = 33.600,00 euro

LOTTO 5 = 800,00 x 34,00 = 27.200,00 euro

Il valore di mercato dei singoli LOTTI deve considerare anche tutte le riduzioni da apportare di seguito riportate:

IL LOTTO 1 necessita di un titolo edilizio in sanatoria nel merito urbanistico ed aggiornamento planimetrico catastale per la realizzazione di un vano con annesso servizio igienico e realizzazione porta di comodo per l'accesso diretto dal vano scala.

I costi per la sanatoria e l'aggiornamento catastale, compreso di parcella tecnica si determinano presumibilmente pari ad euro 2.000,00.

Il valore di mercato del LOTTO 1 sarà pari a 24.000,00 -2.000,00 = 22.000,00 euro.

IL LOTTO 2 necessita di un titolo edilizio di completamento SCIA, nel quale verranno contemplate anche le modifiche interne realizzate ed il conseguente aggiornamento planimetrico catastale.

I costi, compreso di parcella tecnica si determinano presumibilmente pari ad euro 2.000,00.

Il valore di mercato del LOTTO 2 sarà pari a 48.150,00 -2.000,00 = 46.150,00 euro.

IL LOTTO 3 necessita di un titolo edilizio di completamento SCIA, nel quale verranno contemplate anche le modifiche interne eventualmente da realizzare ed il conseguente accatastamento.

I costi, compreso di parcella tecnica si determinano presumibilmente pari ad euro 2.000,00.

Il valore di mercato del LOTTO 3 sarà pari a 21.300 -2.000,00 = 19.300,00 euro.



Il LOTTO 4 mantiene il suo valore di mercato pari ad euro 33.600,00 euro

Il LOTTO 5 mantiene il suo valore di mercato pari ad euro 27.200,00 euro

QUESITO 5

L'unità immobiliare oggetto di stima non risulta essere un bene indiviso.

QUESITO 6

LOTTO 1 (Foglio 16 Particella 199 Sub 9)

- Immobile ad uso autorimessa (Cat. C/6), Classe 4, Consistenza 41,00 mq, Superficie Catastale 49,00, rendita 135,52, posto al piano terra con accesso dal civico 294 di Via G. Mazzini;
- Confina con Foglio 16 Particella 199 Sub 1-10, Via Mazzini ed altre migliori proprietà;
- Vincolo ad area di parcheggio per le unità residenziali ubicate al piano primo e secondo;
- **VALORE LOTTO = 22.000,00 EURO**

LOTTO 2 (Foglio 16 Particella 199 Sub 7)

- Immobile ad uso residenziale (Cat. A/3), Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 124,00 mq, totale escluso aree scoperte 115,00 mq, rendita 296,96, ubicata al piano terzo con accesso dal civico 292 di Via Mazzini.
- Confina con Foglio 16 Particella 199 Sub 1, con il terreno individuato al Foglio 16 Particella 637, Via Mazzini ed altre migliori proprietà;
- **VALORE LOTTO = 46.150,00 EURO**

LOTTO 3 (Foglio 16 Particella 199 Sub 8)

- Immobile in corso di costruzione (Cat. F/3), Classe 3, ubicato al piano quarto con accesso dal civico 292 di Via Mazzini;



- Confina con Foglio 16 Particella 199 Sub 1, con il terreno individuato al Foglio 16 Particella 637, Via Mazzini ed altre migliori proprietà;
- Vincolo a superficie tecnologica;
- **VALORE LOTTO = 19.300,00 EURO**

LOTTO 4 (Foglio 62 Particella 2393 Sub 7)

- Immobile ad uso commerciale (Cat. C/1), Classe 6, Consistenza 40,00 mq, Superficie catastale 34,00 mq, rendita 638,34, ubicata al piano terra con accesso dal civico 53 di Via Mazzini;
- Confina con Foglio 62 Particella 2393 Sub 8-4, Via Mazzini, Via Matteotti ed altre migliori proprietà.
- **VALORE LOTTO = 33.600,00 EURO**

LOTTO 5 (Foglio 62 Particella 2393 Sub 8)

- Immobile ad uso commerciale (Cat. C/1), Classe 6, Consistenza 30,00 mq, Superficie catastale 30,00 mq, rendita 478,76, ubicata al piano terra con accesso dal civico 53 A di Via Mazzini;
- Foglio 62 Particella 2393 Sub 7-2, Via Mazzini, Via Matteotti ed altre migliori proprietà.
- **VALORE LOTTO = 27.200,00 EURO**

QUESITO 7

- LOTTO 1 =** L'unità immobiliare risulta essere occupata [REDACTED]
- LOTTO 2 =** L'unità immobiliare risulta essere occupata [REDACTED]
- LOTTO 3 =** L'unità immobiliare risulta essere libera e nella disponibilità [REDACTED].
- LOTTO 4 =** L'unità immobiliare risulta essere occupata dall'attività commerciale intestata [REDACTED]
[REDACTED]
- LOTTO 5 =** L'unità immobiliare risulta essere locata in forza di contratto di locazione stipulato in data 01.02.2023, registrato a San Severo il 10.02.2023, al numero 633, serie 3T, con scadenza al 31.01.2029 e prevede un canone mensile di Euro 400,00.



QUESITO 8-9

Le formalità che resteranno a carico dell'acquirente in sede di decreto di trasferimento sono:

NOTA DI ISCRIZIONE

Scrittura privata con sottoscrizione autentica emessa in data 19.05.2004 repertorio [REDACTED]

Trascritto in data 08.06.2004 Registro Generale [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED]

A favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO A VINCOLARE A DESTINAZIONE DI PARCHEGGIO GLI
MMOBILI:

Foglio 16 – Particella 199 – Sub 2

Foglio 16 – Particella 199 – Sub 3

ASSERVENDOLI CON VINCOLO PERTINENZIALE ALLE ABITAZIONI IDENTIFICATE:

Foglio 16 – Particella 199 – Sub 4

Foglio 16 – Particella 199 – Sub 5

INOLTRE, L'INTERA SUPERFICIE DEL PIANO (FOGLIO 16 PARTICELLA 199 SUB 8) QUARTO SARA'
UTILIZZATA QUALE LOCALE TECNOLOGICO

QUESITO 10

Il CTU, previa richiesta di accesso agli atti, ha eseguito un'ispezione presso l'Ufficio Tecnico del Comune Carpino (Fg).

Dall'ispezione eseguita, come da riscontro rilasciato dall'Ufficio Tecnico (**Allegato G**), risulta presso gli archivi la sola Concessione Edilizia n.4/89 rilasciata dal Comune di Carpino in data 31.01.1989 prot. 7662, relativa alla sopraelevazione in secondo piano del fabbricato sito in Via Mazzini n.292.

Il riscontro di cui sopra attesta inoltre che non risulterebbero altre pratiche edilizie o altri titoli edilizi inerenti gli immobili di nostro interesse.

Ad ogni modo il sottoscritto, dalla lettura dell'atto di donazione dei i coniugi [REDACTED]

[REDACTED] ha estrapolato i dati di una concessione in sanatoria (n.17 del 18.06.2004) relativa alla sopraelevazione dei piani terzo e quarto, dalla quale deriva presumibilmente l'atto unilaterale d'obbligo trascritto in data 08.06.2004 Registro Generale 5808 Registro Particolare 4425. Di fatto, nel rilascio del titolo abilitativo in sanatoria relativo alla sopraelevazione dei due piani, presumibilmente è stato asservito ad era di parcheggio il piano terra ed è stata vincolata come superficie tecnologica l'area del piano quarto.



Non risulta presente il Certificato di abitabilità e/o agibilità.

Gli immobili commerciali relativi ai LOTTOI 4-5 risultano legittimati apposita C.I.L.A. del 08.03.2018 e successiva pratica di frazionamento catastale del 20.03.2018.

QUESITO 11

L'unità immobiliare relativa ai LOTTI 2-4-5 risultano attualmente sprovvisti di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e sono stati redatti dal Geom. Marco Delli Calici qualità di tecnico abilitato ed allegati alla presente perizia (**Allegato H**).

QUESITO 12

Per gli immobili pignorati oggetto della Procedura Esecutiva in oggetto specificata non sussistono le condizioni di cui all'art. 1 - quater della Legge 18/12/2008 n. 199.

Tanto il sottoscritto presenta ad evasione dell'incarico gentilmente affidatogli.

San Severo, 20 giugno 2026

IL C.T.U.

Arch. BONCRISTIANO Matteo



SPECCHIO RIEPILOGATIVO

VALORE DI MERCATO LOTTO 1 = 22.000,00 EURO

- **Immobile ad uso autorimessa** (Cat. C/6), Classe 4, Consistenza 41,00 mq, Superficie Catastale 49,00, rendita 135,52, posto al piano terra con accesso dal civico 294 di Via G. Mazzini;
- confina con Foglio 16 Particella 199 Sub 1-10, Via Mazzini ed altre migliori proprietà;
- PROPRIETÀ': [REDACTED]
- OCCUPATA: risulta occupata [REDACTED]
- ANNOTAZIONI: Vincolo di destinazione a parcheggio asservito alle unità immobiliari dei piani superiori;
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:
 - COMPRAVENDITA - TRASCRITTA IL 21.05.1983 AI NN. [REDACTED]
 - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO - TRASCRITTO IL 08.06.2004 AI NN. [REDACTED]
 - DONAZIONE - TRASCRITTA IL 10.07.2007 AI NN. [REDACTED]
 - IPOTECA VOLONTARIA TRASCRITTA IL 03.11.2015 AI NN. [REDACTED]
 - VERBALE DI PIGN. IMMOBILI - TRASCRITTO IL 26.03.2024 DICHIARAZIONE DI ESTINZIONE
 - VERBALE DI PIGN. IMMOBILI - TRASCRITTO IL 19.07.2024
- L'unità immobiliare risulta difforme a livello urbanistico e catastale;
- Risulta legittimato come stato di fatto della Concessione Edilizia n.4/89 rilasciata dal Comune di Carpino in data 31.01.1989 prot. 7662;
- Non risulta Certificato di Agibilità/Abitabilità.

VALORE DI MERCATO LOTTO 2 = 46.150,00 EURO

- **Appartamento** (Cat. A/3), Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 124,00 mq, totale escluso aree scoperte 115,00 mq, rendita 296,96, ubicata al piano terzo con accesso dal civico 292 di Via Mazzini;
- confina con Foglio 16 Particella 199 Sub 1, con il terreno individuato al Foglio 16 Particella 637, Via Mazzini ed altre migliori proprietà;
- PROPRIETÀ': [REDACTED]
- OCCUPATA: risulta occupata [REDACTED]
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:
 - COMPRAVENDITA - TRASCRITTA IL 21.05.1983 AI NN. [REDACTED]
 - DONAZIONE - TRASCRITTA IL 10.07.2007 AI NN. [REDACTED]
 - IPOTECA VOLONTARIA TRASCRITTA IL 03.11.2015 AI NN. [REDACTED]
 - VERBALE DI PIGN. IMMOBILI - TRASCRITTO IL 26.03.2024 DICHIARAZIONE DI ESTINZIONE
 - VERBALE DI PIGN. IMMOBILI - TRASCRITTO IL 19.07.2024
- L'unità immobiliare risulta difforme a livello urbanistico e catastale;
- Non risulta agli atti amministrativi nessun titolo abilitativo attestante la sopraelevazione del terzo e quarto piano;
- Non risulta Certificato di Agibilità/Abitabilità.



VALORE DI MERCATO LOTTO 3 = 19.300,00 EURO

- **Immobile in corso di costruzione** (Cat. F/3), ubicato al piano quarto con accesso dal civico 292 di Via G. Mazzini;
- confina con Foglio 16 Particella 199 Sub 1, con il terreno individuato al Foglio 16 Particella 637, Via Mazzini ed altre migliori proprietà;
- PROPRIETA': [REDACTED]
- OCCUPATA: risulta libera e nella piena disponibilità [REDACTED]
- ANNOTAZIONI: Vincolo di superficie a destinazione tecnologica;
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:
 - COMPRAVENDITA – TRASCRITTA IL 21.05.1983 AI NN. [REDACTED]
 - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO – TRASCRITTO IL 08.06.2004 AI NN. [REDACTED]
 - DONAZIONE – TRASCRITTA IL 10.07.2007 AI NN. [REDACTED]
 - IPOTECA VOLONTARIA TRASCRITTA IL 03.11.2015 AI NN. [REDACTED]
 - VERBALE DI PIGN. IMMOBILI - TRASCRITTO IL 26.03.2024 DICHIARAZIONE DI ESTINZIONE
 - VERBALE DI PIGN. IMMOBILI - TRASCRITTO IL 19.07.2024
- L'unità immobiliare risulta in corso di costruzione e si presenta non rifinita, a rustico;
- Non risulta agli atti amministrativi nessun titolo abilitativo attestante la sopraelevazione del terzo e quarto piano;
- Non risulta Certificato di Agibilità/Abitabilità.

VALORE DI MERCATO LOTTO 4 = 33.600,00 EURO

- **Immobile ad uso commerciale** (Cat. C/1), Classe 6, Consistenza 40,00 mq, Superficie catastale 34,00 mq, rendita 638,34, ubicata al piano terra con accesso dal civico 53 di Via Mazzini;
- confina con Foglio 62 Particella 2393 Sub 8-4, Via Mazzini, Via Matteotti ed altre migliori proprietà.
- PROPRIETA': [REDACTED]
- OCCUPATA: risulta occupata dall'attività commerciale [REDACTED]
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:
 - COMPRAVENDITA – TRASCRITTA IL 10.02.1995 AI NN. [REDACTED]
 - COMPRAVENDITA – TRASCRITTA IL 01.07.2003 AI NN. [REDACTED]
 - COMPRAVENDITA (errata corrige) – TRASCRITTA IL 06.12.2007 AI NN. [REDACTED]
 - IPOTECA VOLONTARIA TRASCRITTA IL 03.11.2015 AI NN. [REDACTED]
 - VERBALE DI PIGN. IMMOBILI - TRASCRITTO IL 26.03.2024 DICHIARAZIONE DI ESTINZIONE
 - VERBALE DI PIGN. IMMOBILI - TRASCRITTO IL 19.07.2024
- L'unità immobiliare risulta conforme a livello urbanistico e catastale;
- Risulta legittimata con C.I.L.A. del 08.03.2018;

VALORE DI MERCATO LOTTO 5 = 27.200,00 EURO

- **Immobile ad uso commerciale** (Cat. C/1), Classe 6, Consistenza 30,00 mq, Superficie catastale 30,00 mq, rendita 478,76, ubicata al piano terra con accesso dal civico 53 A di Via Mazzini;
- confina con Foglio 62 Particella 2393 Sub 7-2, Via Mazzini, Via Matteotti ed altre migliori proprietà.
- PROPRIETA': [REDACTED]
- OCCUPATA: risulta locata da un'attività commerciale;



▪ TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:

- COMPRAVENDITA – TRASCRITTA IL 10.02.1995 AI NN. [REDACTED]
- COMPRAVENDITA – TRASCRITTA IL 01.07.2003 AI NN. [REDACTED]
- COMPRAVENDITA (errata corrige) – TRASCRITTA IL 06.12.2007 AI NN. [REDACTED]
- IPOTECA VOLONTARIA TRASCRITTA IL 03.11.2015 AI NN. [REDACTED]
- VERBALE DI PIGN. IMMOBILI - TRASCRITTO IL 26.03.2024 DICHIARAZIONE DI ESTINZIONE
- VERBALE DI PIGN. IMMOBILI - TRASCRITTO IL 19.07.2024

- L'unità immobiliare risulta conforme a livello urbanistico e catastale;
- Risulta legittimata con C.I.L.A. del 08.03.2018;

Tanto il sottoscritto presenta ad evasione dell'incarico gentilmente affidatogli.

San Severo, 20 giugno 2025

IL C.T.U.

Arch. BONCRISTIANO Matteo





ALLEGATI:

- A** Certificato contestuale Residenza - Stato di famiglia [REDACTED]
- B** Verbale operazione peritali;
- C** Estratto atto di matrimonio;
- D** Visura storica (F.16, P.IIa 199, Sub 7);
Visura storica (F.16, P.IIa 199, Sub 8);
Visura storica (F.16, P.IIa 199, Sub 9);
Visura storica (F.62, P.IIa 2393, Sub 7);
Visura storica (F.62, P.IIa 2393, Sub 8);
Estratto di mappa (F.16, P.IIa 199);
Estratto di mappa (F.62, P.IIa 2393);
Elaborato planimetrico (F.16, P.IIa 199, Sub 7);
Elaborato planimetrico (F.16, P.IIa 199, Sub 8);
Elaborato planimetrico (F.16, P.IIa 199, Sub 9);
Elaborato planimetrico (F.62, P.IIa 2393, Sub 7);
Elaborato planimetrico (F.62, P.IIa 2393, Sub 8);
- E** Rilievo planimetrico (F.16, P.IIa 199, Sub 7);
Rilievo planimetrico (F.16, P.IIa 199, Sub 8);
Rilievo planimetrico (F.16, P.IIa 199, Sub 9);
Rilievo planimetrico (F.62, P.IIa 2393, Sub 7);
Rilievo planimetrico (F.62, P.IIa 2393, Sub 8);
- F** Allegato fotografico n.34 fotografie;
- G** Richiesta Accesso agli atti;
Riscontro Ufficio Tecnico Comune di Carpino;
Concessione Edilizia n.4/89;
- H** n.3 Ape (Attestato di Prestazione Energetica)

