

# TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

## Esecuzione Immobiliare Post Legge 80

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

*(creditore procedente)*  
(Avv. Massimo D'ARCANGELO)

**c/**

\*\*\*\*\*

*(debitrice)*

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 410/2018 R.G.Es.**

***Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio***

**G.E.: Dott. Michele PALAGANO**

**L'Esperto: Ing. Armando Francesco GENTILE**



## INDICE DEI CAPITOLI

<b><u>PREMESSA</u></b> .....	Pag. 2
<b><u>1.0 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u></b> .....	Pag. 9
<b><u>2.0 – RISPOSTE AI QUESITI</u></b> .....	Pag. 13
• 2.1 Verifica della documentazione.....	Pag. 13
• 2.2 Identificazione dei beni.....	Pag. 18
• 2.3 Descrizione dei beni.....	Pag. 20
• 2.4 Stima del beni.....	Pag. 25
• 2.5 Verifica nel caso di beni indivisi.....	Pag. 28
• 2.6 Individuazione del lotto.....	Pag. 29
• 2.7 Stato di possesso dei beni.....	Pag. 31
• 2.8 Accertamento formalità, vincoli e oneri sui beni.....	Pag. 31
• 2.9 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica.....	Pag. 33
• 2.10 Verifica della dotazione di Attestato di Prestazione Energetica.....	Pag. 35
• 2.11 Verifiche su immobili urbani.....	Pag. 35
• 2.12 Quadro riepilogativo del lotto da porre in vendita.....	Pag. 42
<b><u>3.0 - DEPOSITO TELEMATICO PCT</u></b> .....	Pag. 43
<b><u>4.0 - PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA</u></b> .....	Pag. 44

### ALLEGATI (da n. 1 a n. 37)

### PLANIMETRIA DEI BENI STAGGITI

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (foto da n. 1 a n. 84)

### Verbale di accesso del Custode Giudiziario del 17/05/2021



## PREMESSA

Nella procedura esecutiva immobiliare (n. 410/2018 R.G.Es.) promossa da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. c/ \*\*\*\*\***, il Sig. G.E. del Tribunale Ordinario di Foggia, **Dott. Michele PALAGANO**, con ordinanza del 29/03/2021, vista la rinuncia all'incarico depositata dall'Esperto Arch. Carmine ALTOBELLI, nominava in sostituzione lo scrivente **Ing. Armando Francesco GENTILE**, nato a Torremaggiore (FG) il 06/02/1964 e residente in San Paolo di Civitate (FG) alla via Regina Elena n. 117/A, con studio in San Severo (FG) alla via Enrico Toti n. 33, di professione Ingegnere, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 1848, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ordinario di Foggia, fissando per il giuramento l'udienza del 15/04/2021 (*all. 1*).

In data 01/04/2021 lo scrivente nominato Esperto:

- riceveva via pec dalla Cancelleria una comunicazione con allegata ordinanza del Sig. G.E. del 31/03/2021 (*all. 2*) nella quale:
  - 1) rilevato che l'Esperto designato d'ufficio era stato convocato per il giorno 15/04/2021, per rendere giuramento di rito relativamente all'incarico avente ad oggetto i quesiti di seguito riportati;
  - 2) ritenuto che, in ragione dell'emergenza sanitaria in corso, poteva procedersi all'affidamento di detto incarico con modalità digitali, con onere dell'Esperto designato di provvedere a prestare giuramento di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidate (ex art. 193 c.p.c.) con dichiarazione sottoscritta con firma digitale da depositare nel fascicolo telematico;
  - 3) revocava la convocazione in presenza del perito per la data indicata in parte motiva;
  - 4) disponeva che il nominato Esperto, entro il giorno precedente al 15/04/2021, ove intendesse accettare l'incarico, depositasse atto telematico firmato digitalmente contenente dichiarazione di accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito (secondo la seguente formula "*giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi*")-rappresentando che ove non risultasse il deposito di tale atto si sarebbe proceduto alla sua sostituzione;



- 5) comunicava che, a decorrere dal 15/04/2021 e per il caso in cui l'Esperto avesse depositato l'atto, venivano concessi 90 giorni per il deposito dell'elaborato peritale;
- 6) assegnava i seguenti **quesiti** e le ulteriori istruzioni per l'Ausiliario:

*“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e 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 del 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 determinato 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)-quinqies 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/quarter 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 Popolate 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.*

*Assegna all'esperto il termine di giorni 90 per il deposito telematico dell'elaborato peritale, rappresentandosi che non saranno concesse proroghe, se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell'indicato termine e di cui si dovrà dare atto nella relativa nota spese da inviare al G.E..*

*L'esperto non potrà sospendere per alcun motivo (tantomeno su richiesta delle parti) le operazioni di stima se non a seguito di apposito provvedimento del G.E. ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c. o negli altri casi specificatamente indicati nel presente verbale e dovrà fornire con sollecitudine, per il caso di imprecisioni o carenze dell'elaborato, gli opportuni chiarimenti o integrazioni (in forma scritta) al custode giudiziario od al professionista delegato, dietro semplice richiesta degli ausiliari, rappresentandosi che in tal caso non sarà riconosciuto il diritto ad un ulteriore compenso.*

*L'esperto avrà cura di espletare almeno tre tentativi di accesso all'immobile staggito, all'esito dei quali e per il caso di mancata collaborazione dell'esecutato, dovrà*



*relazionare al Magistrato per le determinazioni di competenza in ordine al prosieguo delle operazioni peritali.*

*Autorizza l'esperto:*

*-ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione;*

*-ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico;*

*-a fare uso del mezzo proprio.*

*Terminata La relazione, l'esperto dovrà inviarne copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.*

*Qualora le parti abbiano provveduto a inviare note all'esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà intervenire alla detta udienza, per rendere chiarimenti.*

- depositava con modalità digitale via PCT, accusando le ricevute, nel fascicolo telematico la dichiarazione di accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito (ex art. 193 c.p.c.) –*all. 3-*;

In data 15/04/2021 lo scrivente nominato Esperto riceveva via pec dalla Cancelleria una comunicazione con allegata ordinanza del Sig. G.E. del 15/04/2021 nella quale, preso atto della regolarità della dichiarazione con cui l'Esperto aveva giurato ai sensi dell'art. 569, co. I, c.p.c., confermava l'incarico concedendo 90 giorni per il deposito dell'elaborato, nel rispetto delle istruzioni indicate con relativo provvedimento di conferimento, e fissava, per la comparizione delle parti, l'udienza del 19/10/2021 – *all. 4-*.

## **1.0 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente Esperto, dopo aver estratto dal fascicolo telematico della presente procedura copia degli atti e averli esaminati, in data 19/04/2021:



- comunicava via pec al creditore procedente presso il suo procuratore, accusando le ricevute di accettazione e consegna, e alla debitrice a mezzo raccomandata a/r (n. 12292602787-0) che l'inizio delle operazioni peritali era fissato per il giorno 24/04/2021 alle ore 10:00 presso i luoghi oggetto dell'esecuzione (*all. 5*), e precisamente presso:

**1) l'Abitazione di tipo economico sito alla strada privata da via M. IACOVONE al piano T-1-2 lotto A, riportata in Catasto Fabbricati al fgl. 34, p.lla 627 sub 6, Zc. 1, categ. A/3, cl. 4, cons. 9 vani, sup. catastale 189 mq, rendita € 766,94;**

**2) l'Autorimessa sita alla strada privata da via M. IACOVONE al piano S1 int. 2 lotto A, costituente pertinenza esclusiva dell'abitazione, riportata in Catasto Fabbricati al fgl. 34, p.lla 627 sub 10, Zc. 1, categ. C/6, cl. 3, cons. 32 mq, sup. catastale 36 mq, rendita € 114,03;**

- riceveva via pec dal Custode Giudiziario, Avv. Giorgio RAGO, una comunicazione nella quale richiedeva allo scrivente Esperto di prendere contatti anche per vie brevi onde fissare la data per l'accesso agli immobili pignorati al fine di consentire il regolare svolgimento delle operazioni peritali, dando la sua disponibilità ad effettuare l'accesso per la data del 08/05/2021 alle ore 09:30 e restando in attesa di un riscontro anche telefonico per eventuali ulteriori chiarimenti o per individuare di comune accordo una data diversa - *all. 6*-.

In data 22/04/2021, lo scrivente Esperto, considerato che nel fascicolo telematico il precedente Esperto –Arch. ALTOBELLI- nella sua rinuncia all'incarico del 24/03/2021 aveva dichiarato di mettere a disposizione tutta la documentazione recepita nel corso delle operazioni peritali, richiedeva via PCT al Sig. G.E., accusando le ricevute, di poterla acquisire e verificare il suo utilizzo (se effettivamente utilizzabile) ai fini di velocizzare la procedura –*all. 7*-.

In data 04/05/2021, lo scrivente Esperto, in riferimento all'istanza del 22/04/2021, riceveva una comunicazione via pec dalla Cancelleria con allegata ordinanza del Sig. G.E. del 04/05/2021 nella quale autorizzava quanto richiesto (*all. 8*).

In data 05/05/2021, lo scrivente Esperto:

- tenuto conto della comunicazione del Custode Giudiziario pervenuta via pec il 19/04/2021, comunicava via pec al creditore procedente presso il suo procuratore e al Custode Giudiziario,



accusando le ricevute di accettazione e consegna, che l'inizio delle operazioni peritali risultava differito al giorno 08/05/2021 alle ore 09:30 presso i luoghi oggetto dell'esecuzione –*all. 9-*;

- trasmetteva via pec al precedente Esperto, Arch. ALTOBELLI, accusando le ricevute di accettazione e consegna, l'autorizzazione del Sig. G.E. del 04/05/2021 per l'acquisizione della documentazione (*all. 10*);
- riceveva via pec dal Custode Giudiziario, in riferimento alla comunicazione via pec del 05/05/2021, una richiesta di differimento dell'inizio delle operazioni peritali, per sopravvenuti impegni professionali, al giorno 17/05/2021 alle ore 09:30 (*all. 11*);
- comunicava via pec al creditore procedente presso il suo procuratore e al Custode Giudiziario, accusando le ricevute di accettazione e consegna, che l'inizio delle operazioni peritali risultava differito al giorno 17/05/2021 alle ore 09:30 presso i luoghi oggetto dell'esecuzione –*all. 12-*.

In data 07/05/2021, lo scrivente Esperto riceveva via pec dal precedente Esperto –Arch. ALTOBELLI– una nota con la documentazione reperita in suo possesso (*all. 13*) e di seguito riportata:

- Estratto di mappa nel comune di Vico del Gargano al *fgl.34 p.lla 627 (all. 14)*;
- Elaborato planimetrico nel comune di Vico del Gargano al *fgl.34 p.lla 627 (all. 15)*;
- Visura storica per immobile sito nel comune di Vico del Gargano e censito al *fgl. 34 p.lla 627 sub 6 (all. 16)*;
- Piantina catastale dell'u.i.u. sita nel comune di Vico del Gargano e censita al *fgl. 34 p.lla 627 sub 6 (all. 17)*;
- Visura storica per immobile sito nel comune di Vico del Gargano e censito al *fgl. 34 p.lla 627 sub 10 (all. 18)*;
- Piantina catastale dell'u.i.u. sita nel comune di Vico del Gargano e censita al *fgl. 34 p.lla 627 sub 10 (all. 19)*;
- Estratto dell'atto di matrimonio del legale rappresentante pro tempore di parte debitrice (*all. 20*);
- Concessione Edilizia del 10/01/2001 (prot. 11988; pratica 125/98) –*all. 21-*;
- Elenco tributi: situazione contabile storica alla data del 08/10/2020 –*all. 22-*;
- Bozza del rilievo grafico: appartamento (1° e 2° piano) e autorimessa –*all. 23-*;



- Rilievo fotografico (n. 1 foto) –*all. 24-*.

facendo presente che la documentazione cartacea –Permesso di costruire; Elaborati progettuali; Certificato di agibilità; Zonizzazione con legenda; Planimetria catasto ortofoto; Planimetria catasto; Localizzazione dei beni; Rilievo appartamento (1° e 2° piano); Rilievo box 1:100- era a disposizione presso il suo studio di Lucera (FG).

In data 12/05/2021, lo scrivente Esperto presso lo studio di Lucera (FG) del precedente Esperto –Arch. ALTOBELLI- ritirava la documentazione cartacea (*all. 25*) di seguito elencata:

- P.C. del 27/03/2007 in variante alla C.E. n. 125/98 (prot. 6091; pratica n. 116) –*all. 26-*;
- Elaborati progettuali inerenti del P.C. del 27/03/2007 (prot. 6091; pratica n. 116)–*all. 27-*;
- Certificato di agibilità del 27/07/2007 (prot. n. 6142) –*all. 28-*;
- Zonizzazione con legenda –*all. 29-*;
- Planimetria catasto ortofoto –*all. 30-*;
- Planimetria catasto –*all. 31-*;
- Localizzazione dei beni –*all. 32-*;
- Dati rilievo appartamento (1° e 2° piano) –*all. 33-*;
- Dati rilievo autorimessa –*all. 34-*.

In data 17/05/2021, alle ore 09:30 in Vico del Gargano (FG) presso i luoghi oggetto dell'esecuzione, a seguito di regolare convocazione, dava inizio alle operazioni peritali. Erano presenti lo scrivente Esperto e il Custode Giudiziario, Avv. Giorgio RAGO, il quale permetteva l'accesso alle u.i.u. oggetto dell'esecuzione. Si effettuavano dei rilievi necessari alle u.i.u. oggetto dell'esecuzione (all'accesso dell'area condominiale e alla strada privata da via M. IACOVONE: *foto da n. 1 a n. 3*; all'esterno del fabbricato condominiale: *foto 4, foto 5 e foto 6*; all'esterno e all'interno dell'u.i.u. del fabbricato condominiale sita *al piano S1 int. 2 lotto A -fgl. 34, p.lla 627 sub 10-*: *foto da n. 7 a n. 15*; all'esterno e all'interno dell'u.i.u. del fabbricato condominiale sita *al piano T-1-2 lotto A -fgl. 34, p.lla 627 sub 6-* : *foto da n. 16 a n. 84*). Alle ore 11:00, concluse le operazioni, veniva chiuso il *Verbale di accesso del Custode Giudiziario* che, letto e confermato, veniva sottoscritto dai presenti.



## **2.0 – RISPOSTE AI QUESITI**

### **2.1 Verifica della documentazione**

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale, effettuato il sopralluogo in data 17/05/2021, ispezionate le u.i.u. oggetto di esecuzione si espone quanto segue:

*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 nei venti anni anteriori alla trascrizione del 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*

La verifica della completezza dei documenti è stata eseguita in base a quanto disposto dall'art. 567, comma 2, c.p.c., su quanto prodotto da parte creditrice con la relazione notarile del Notaio Dott.ssa Maria LANDOLFO del 24/09/2018, attestante le risultanze delle visure catastali e dei RR.II.

Per quanto riguarda la documentazione catastale (*all. ti da n. 14 a n. 19*) si rileva che, nel corso delle operazioni peritali, le planimetrie e visure catastali aggiornate hanno fatto rilevare **la rispondenza dei dati catastali riportati nel pignoramento del compendio oggetto di stima.**

**I dati indicati nell'Atto di pignoramento del 30/07/2018, trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 10/09/2018 ai nn. 7343/6047, corrispondono a quelli catastali esistenti ed attuali.**

*1)-bis 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*

Sulla scorta della documentazione prodotta dal creditore precedente, si è accertato che essa **riguarda i beni pignorati ed è relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla nota di trascrizione del pignoramento avvenuta il 10/09/2018 (R.G. 7343; R.P. 6047).**

Dalla documentazione in possesso dello scrivente Esperto si evince quanto segue:



1) in data 15/12/1998, la \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*, richiedeva al Comune di Vico del Gargano (FG) il rilascio della  
C.E. -prot. n. 11988- per l'esecuzione di un complesso immobiliare sulle u.i.u. censite al *fgl. 34*  
*p.lle 116-367-368-370-372-373-374-375-471-555-556-560-561 (all. 21)*;

2) in data 05/10/2000, alla \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , pervenivano:

o da parte di:

- \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\*

con atto di compravendita del Notaio FOLLIERI Luciano Mattia del 05/10/2020, Rep.  
40978, trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 30/10/2020 ai nn. 10651/8908, gli  
immobili siti nel comune di Vico del Gargano (FG) riportati al Catasto Terreni al *fgl. 34*  
*p.lla 372, fgl. 34 p.lla 560 e fgl. 34 p.lla 561*;

o da parte della \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , con atto di permuta del Notaio FOLLIERI Luciano Mattia  
del 05/10/2020, Rep. 40978, trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 31/10/2020 ai  
nn. 10690/8915, gli immobili siti nel comune di Vico del Gargano (FG) riportati al  
Catasto Terreni al *fgl. 34 p.lla 367, fgl. 34 p.lla 373 e fgl. 34 p.lla 471*;

3) in data 04/01/2001:

o la \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , richiedeva al Comune di Vico del Gargano che la C.E. -prot. n.  
11988 del 15/12/1998- venisse rilasciata a favore della \*\*\*\*\* ,  
\*\*\*\*\* , in quanto nuova  
proprietaria come da atto pubblico rogato dal Notaio FOLLIERI Luciano Mattia di  
Apricena (FG) -Rep. N. 40979; Racc. n. 10603- registrato a San Severo (FG) il 19/10/2000  
al n. 3831 (*all. 21*);

4) in data 10/01/2001:



- alla \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , veniva rilasciata dal Comune di Vico del Gargano (FG) la C.E. (prot. n. 11988; prat. n. 125/98) per l'esecuzione di un complesso immobiliare sulle u.i.u. censite al fgl. 34 p.lle 116-367-368-370-372-373-374-375-471-555-556-560-561 (all. 21);
- 5) in data **07/04/2003**, le u.i.u., appartenenti al complesso immobiliare, oggetto di pignoramento risultano avere i seguenti dati catastali:
- **Catasto Fabbricati al fgl. 34 p.lla 627 sub 1, in corso di costruzione, alla strada privata da via Iacovone piano T-1-2 al lotto A (all. 16);**
  - **Catasto Fabbricati al fgl. 34 p.lla 627 sub 2, in corso di costruzione, alla strada privata da via Iacovone piano T-S1 al lotto A (all. 18);**
- 6) in data **09/02/2004**, alla \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , perveniva da parte della \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , con atto di permuta del Notaio FOLLIERI Luciano Mattia del 09/02/2004, Rep. 48198, trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 03/03/2004 ai nn. 2600/2143, la cessione a titolo di permuta per gli immobili siti nel comune di Vico del Gargano (FG) riportati al Catasto Terreni al fgl. 34 p.lla 367, fgl. 34 p.lla 373 e fgl. 34 p.lla 471 per evitare il sorgere di un contenzioso a causa delle sopravvenute e non prevedibili difficoltà tecnico-progettuali relative ai termini previsti della consegna degli immobili costruiti su detti lotti dalla \*\*\*\*\*;
- 7) in data **16/05/2005**, le u.i.u. oggetto di pignoramento, appartenenti al complesso immobiliare, acquisivano i seguenti dati catastali:
- **Catasto Fabbricati al fgl. 34, p.lla 627 sub. 6, cat. A/3, classe 4, piano T-1-2, cons. vani 9, rendita catastale € 766,94 (all. 16);**
  - **Catasto Fabbricati al fgl. 34, p.lla 627 sub. 10, cat. C/6, classe 2, piano S1, cons. 32 mq, rendita catastale € 97,51 (all. 18);**
- 8) in data **06/04/2006**, le u.i.u. oggetto di pignoramento, appartenenti al complesso immobiliare, acquisivano i seguenti dati catastali:





- **Catasto Fabbricati al fgl. 34, p.lla 627 sub. 6, cat. A/3, classe 4, piano T-1-2, cons. vani 9, rendita catastale € 766,94 (all. 16);**
  - **Catasto Fabbricati al fgl. 34, p.lla 627 sub. 10, cat. C/6, classe 3, piano S1, cons. 32 mq, sup. catastale 36 mq, rendita catastale € 114,03 (all. 18);**
- 9) in data **27/03/2007** alla \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , il Comune di Vico del Gargano (FG) rilasciava il P.C. in variante alla C.E. n. 125/98 (prot. n. 6091; prat. n. 116) per l'esecuzione di un complesso immobiliare, sugli immobili riportati al Catasto Terreni al *fgl. 34 p.lle 116-370 367, fgl. 34 p.lla 373 e fgl. 34 p.lla 471*, comprendente le u.i.u. oggetto di pignoramento –*all. 26 e all. 27-*;
- 10) in data **03/11/2008**, a \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* pervenivano le u.i.u. oggetto di pignoramento per la quota di 1/1 di piena proprietà da parte della \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , con atto di compravendita del Notaio DE CANDIA Pasquale del 03/11/2008, Rep. 40103/20071, trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 17/11/2008 ai nn. 10955/7249;
- 11) in data **27/12/2008**, alla Società \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* ,  
debitrice, in persona del legale rappresentante pro tempore, \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , pervenivano le u.i.u. oggetto di pignoramento per la quota di 1/1 di piena proprietà da parte di \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , con atto di compravendita del Notaio FOLLIERI Luciano Mattia del 27/12/2008, Rep. 54111/15041, trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 20/01/2009 ai nn. 569/446;
- 12) dal **28/08/2013**, le u.i.u. oggetto di pignoramento hanno i seguenti dati:
- **Appartamento alla strada privata da via Iacovone al lotto A, riportato in Catasto Fabbricati al fgl. 34, p.lla 627 sub. 6, cat. A/3, classe 4, piano T-1-2, cons. vani 9, sup. catastale 189 mq, rendita catastale € 766,94 (all.ti da n. 15 a n. 17);**



- **Autorimessa alla strada privata da via Iacovone lotto A, interno 2, riportata in Catasto Fabbricati al fgl. 34, p.lla 627 sub. 10, cat. C/6, classe 3, piano S1, cons. 36 mq, sup. catastale 32 mq, rendita catastale € 114,03 (all. 15, all. 18, all. 19)**

che restano validi a tutt'oggi, per Variazione del 28/08/2013 (superfici art. 14 D.L. 201/2011)

**1)-ter 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 determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile**

Dal confronto della descrizione dei beni riportato nell'Atto di pignoramento del 30/07/2018, trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 10/09/2018 ai nn. 7343/6047, e della documentazione presentata da parte creditrice con i dati catastali rinvenuti dalle visure catastali aggiornate (all. 16 e all. 18) si riscontra che le u.i.u. sottoposte a pignoramento risultano ubicate nel comune di Vico del Gargano (FG) e censite in Catasto Fabbricati con i seguenti dati e titolarità di proprietà:

FGL.	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPEFICIE CATASTALE	RENDITA
34	627	6	1	A/3	4	9 vani	Totale: 189 mq Totale escluse aree scoperte: 173 mq	€ 766,94
<b>INDIRIZZO</b>		<b>Strada privata da via M. IACOVONE, piano T-1-2 lotto A</b>						
<b>INTESTAZIONE</b>		*****						
<b>PROPRIETA'</b>		1/1						

FGL.	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPEFICIE CATASTALE	RENDITA
34	627	10	1	C/6	3	32 mq	Totale: 36 mq	€ 114,03
<b>INDIRIZZO</b>		<b>Strada privata da via M. IACOVONE, piano S1 interno 2 lotto A</b>						
<b>INTESTAZIONE</b>		*****						
<b>PROPRIETA'</b>		1/1						

**I dati indicati nell'Atto di pignoramento corrispondono a quelli catastali esistenti ed attuali.**



**1)-quater 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**

Non risultano pendenti presso il competente Tribunale di Foggia altre procedure esecutive sul compendio immobiliare oggetto della presente procedura.

**1)-quinquies 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**

Lo scrivente Esperto ha verificato il regime patrimoniale del legale rappresentante della debitrice \*\*\*\*\* ,  
producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (Anno 1982 Numero 2 Parte II serie B Ufficio 1) rilasciato dal Comune di San Severo il 15/10/2020 –all. 20-, dal quale si evincono le seguenti **annotazioni**:

- **Annotazione del 30/09/1996: Atto del 02/07/1996 a rogito del Notaio LOPS Francesco Paolo del distretto notarile di Foggia con cui i coniugi hanno \*\*\*\*\*;**
- **Annotazione del 25/02/1997: Atto del 23/12/1996 a rogito del Notaio MISEROCCHI Augusto del distretto notarile di Milano con cui \*\*\*\*\*;**
- **Annotazione del 14/07/1998: Atto del 21/04/1998 a rogito del Notaio TONI Mario del distretto notarile di Bari con cui \*\*\*\*\*.**

## 2.2 Identificazione dei beni

**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**

Dalla descrizione dei beni riportati nell'*Atto di Pignoramento* e dal sopralluogo effettuato in data 17/05/2021 (foto da n. 1 a n. 84), si è riscontrato che le u.i.u. sottoposte a pignoramento risultano costituite da:

- 1) **un Appartamento situato al piano T-1-2 del lotto A di un fabbricato condominiale per civile abitazione, in abitato del comune di Vico del Gargano (FG), con accesso carrabile dalla strada privata da via M. Iacovone, riportato in Catasto Fabbricati al fgl. 34, p.lla 627 sub. 6, cat. A/3, classe 4, piano T-1-2, cons. vani 9, sup. catastale 189 mq, rendita catastale € 766,94 (foto da n. 1 a n. 8; foto da n. 16 a n. 84; all.ti da n. 15 a n. 17).**

L'appartamento ha l'accesso pedonale indipendente al piano terra dall'area condominiale, per mezzo di una recinzione in metallo e pilastri in cls, che confina con un cortile in cui sono presenti sia la rampa di scala che permette di accedere al primo piano, sia la rampa di scala che permette di accedere all'autorimessa, pertinenza dello stesso appartamento; si affaccia su tre lati sull'area condominiale e risulta sovrastante ad altra proprietà al piano terra e confinante con altre proprietà private.

- 2) **un'Autorimessa –pertinenza dell'appartamento descritto al punto1)- situata al piano S1 del lotto A interno 2 di un fabbricato condominiale per civile abitazione, in abitato del comune di Vico del Gargano (FG), con accesso carrabile dalla strada privata da via M. Iacovone, riportata in Catasto Fabbricati al fgl. 34, p.lla 627 sub. 10, cat. C/6, classe 3, piano S1, cons. 36 mq, sup. catastale 32 mq, rendita catastale € 114,03 (foto da n. 1 a n. 15; all. 15, all. 18, all. 19).**

L'autorimessa ha un accesso carrabile dalla rampa di discesa condominiale, proveniente dall'area condominiale, che porta all'area di manovra, e l'altro pedonale dal cortile dell'appartamento; confina con altre autorimesse private, con l'area di manovra condominiale e con una sovrastante altra proprietà al piano terra.



**I beni oggetto di pignoramento godono dei diritti di comproprietà sulle parti comuni –compresa l'area di pertinenza condominiale- e risultano forniti di impianti tecnologici autonomi e servizi della palazzina di cui fanno parte a norma di legge e con tutti gli obblighi, diritti e limitazioni.**

L'esatta localizzazione dei beni staggiti è stata documentata mediante:

- *Estratto di mappa reperita presso l'Agenzia del Territorio (Catasto) –scala 1:2000- (all. 14);*
- *Ortofoto con sovrapposizione di mappa catastale reperita dal Sistema Informativo della Regione Puglia con localizzazione dei beni pignorati –scala 1:2000- (all. 30);*
- *Stralcio catastale reperito dal Settore Assetto del Territorio della Provincia di Foggia con localizzazione dei beni pignorati –scala 1:2000- (all. 31);*
- *Stralci di foto satellitari reperite dal web con localizzazione dei beni pignorati (all. 32).*

### 2.3 Descrizione dei beni

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

I beni oggetto di pignoramento fanno parte di una palazzina condominiale, fornita di accesso carrabile al piano seminterrato dalla rampa di discesa proveniente dall'area condominiale (*foto da n. 4 a n. 8*), avente accesso dalla strada privata di via M. IACOVONE (*foto da n. 1 a n. 3*), che risulta costituita da tre piani fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo) e uno seminterrato e situata nel comune di Vico del Gargano (FG) nella **zona del P.U.G./Programmatico denominata "Contesti urbani da consolidare, mantenere e qualificare-CU 05: Contesto urbano in via di consolidamento"-all. 29-**.

Tale palazzina, che insiste su un'area di 767,00 mq al *fgl. 34 p.lla 627* -costituita con variazione del 03/04/2003 prot. n. 94819 dalle p.lle 622 (ex p.lla 367), 620 (ex p.lla 471), 624 (ex p.lla 373), 626 (ex p.lla 372), 560 e 561 (ex p.lla 366)-, risulta destinata a civile abitazione con appartamenti e



autorimesse ed è ubicata in zona periferica e posta a circa 1,0 Km in linea d'aria dal centro della città; risulta edificata sul "Lotto A", delle dimensioni 12,00x22,00 mt e fornita di rampa di discesa carrabile di accesso al piano seminterrato e copertura (5,05x5,05 mt), a seguito di regolare rilascio di **C.E. del 10/01/2001 (Prot. n. 11988-Pratica n. 125/98) -all. 21-** su un suolo riportato in Catasto al *fgl. 34 p.lle 116-367-368-370-372-373-374-375-471-555-556-560-561* e successivo **P.C. in variante alla C.E. 125/98 del 27/03/2007 (Prot. n. 6091-Pratica n. 116) -all. 26 e all. 27-**.

Per la palazzina, e per le sue u.i.u., a seguito della domanda presentata il 29/06/2007 corredata dalla necessaria documentazione (*accatastamento –all. 15-; dichiarazione attestante che i muri sono stati convenientemente prosciugati e non sussistono altre cause di insalubrità; conformità degli impianti alla Legge n. 46/90; conformità dell'immobile alla Legge 13/89; dichiarazione di conformità dell'immobile al progetto approvato; certificato di collaudo delle opere in c.a.; dichiarazione circa l'assenza di imperfezioni che possono rappresentare pregiudizio per l'igiene*), **è stata rilasciata dall'Ente Comunale l'autorizzazione all'agibilità il 27/07/2007, ai sensi dell'art. 24 del DPR n. 380/2001** –all. 28-.

La struttura della palazzina è costituita da fondazioni, travi, pilastri in c.a. e solai in latero-cemento. Le facciate esterne sono caratterizzate da finiture miste con mattoni a faccia vista e cls, e da balconi costituiti da spallette di cemento.

Alla data del sopralluogo -17/05/2021-, la palazzina si presenta un in buono stato di manutenzione non necessitando di lavori di messa in sicurezza e di manutenzione straordinaria.

I **beni oggetto di procedura**, ubicati nell'abitato di Vico del Gargano (FG) e contenuti nella palazzina condominiale, consistono in:

- 1) un **Appartamento** (*foto da n. 16 a n. 84*) -avente accesso pedonale indipendente dal **piano terra** dall'area di pertinenza condominiale per mezzo di una CORTE privata recintata, con pavimento in pietra, e successiva rampa di scala esterna, rivestita in marmo, che smonta su un pianerottolo –balcone- con pavimento in gres- il quale risulta disposto al piano primo e piano secondo della palazzina condominiale. Secondo quanto riportato negli *all. 16 e all. 17*, risulta censito al:



- ***Catasto Fabbricati in Comune di Vico del Gargano (FG) al fgl. 34, p.lla 627 sub. 6, con accesso carrabile dalla strada privata da via M. Iacovone, piano T-1-2 del lotto A, cat. A/3, classe 4, cons. vani 9, sup. catastale 189 mq, rendita catastale € 766,94***

Al **primo piano** si accede dal pianerottolo –balcone- per mezzo di una porta blindata.

Tale piano ha un'altezza interna utile è di 2.70 m, ed è costituito a partire dall'accesso, da una zona giorno (SALONE, CUCINA, RIP1), da una zona di servizi (CORRIDOIO, RIP2, WC, BAGNO), e da una zona notte (CAMERA1, CAMERA2, CAMERA3). I vani della zona notte si affacciano tutti su un balcone ad uso esclusivo dell'appartamento con pavimento in gres.

Si presenta in un discreto stato manutentivo ad eccezione di alcuni vani della zona giorno (SALONE e CUCINA) che presentano al solaio distacchi di intonaco. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate a civile, la pavimentazione e i battiscopa risultano in gres per tutti i vani.

I vani nella zona dei servizi (WC e BAGNO) risultano forniti di pavimento e rivestimento (20x20 per un'altezza di 2,40 m) entrambi in gres e dotati di sanitari.

Al **secondo piano** si accede dal primo piano per mezzo di una scala interna in metallo proveniente dalla zona giorno (SALONE). Tale piano ha un solaio a doppia falda con un'altezza interna utile variabile da 2,60 m a 3,88 m e risulta costituito, oltre che da un grande vano destinato a SOFFITTA, da uno più piccolo destinato probabilmente a RIPOSTIGLIO, da un TERRAZZO e da un BALCONE, con pavimento in gres, su cui si affacciano entrambi i vani.

Lo stato manutentivo è simile a quello del primo piano; anche qui si evidenziano al solaio dei distacchi di intonaco. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate a civile, la pavimentazione e i battiscopa risultano in gres per tutti i vani.

Tutto l'appartamento presenta impianti autonomi, non allacciati, di riscaldamento (con gli elementi radianti ma privo di caldaia), elettrico (fornito di quadro elettrico generale, interruttori e prese che serve anche il piano seminterrato –autorimessa-), gas metano, idrico e videofonico-. Gli infissi esterni hanno telai in alluminio verniciato di colore chiaro e sono provvisti di vetrocamera, cassonetti e tapparelle in pvc, mentre quelli interni (a battente o scorrevoli) sono in legno tamburato.



Per un'adeguata comprensione della distribuzione degli ambienti e dello stato dei luoghi descritti, si rimanda alla consultazione degli elaborati grafici prodotti dal rilievo metrico effettuato sul posto (*all. 35*) e del rilievo fotografico (*foto da n. 16 a n. 84*).

Di seguito si riporta una tabella esplicativa delle superficie degli ambienti sopra descritti:

<b>APPARTAMENTO</b>		
Catasto Fabbricati in Comune di Vico del Gargano (FG) al fgl. 34, p.lla 627 sub. 6, con accesso carrabile dalla strada privata da via M. Iacovone, piano T-1-2 del lotto A, cat. A/3, classe 4, cons. vani 9, sup. catastale 189 mq, rendita catastale € 766,94		
PIANO E DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE	
	UTILE	LORDA
<b>PIANO TERRA</b>		
<i>CORTILE</i>	<i>20,01 mq</i>	<i>21,30 mq</i>
<b>PIANO PRIMO</b>		
<i>SALONE</i>	<i>39,35 mq</i>	<i>43,47 mq</i>
<i>CUCINA</i>	<i>10,40 mq</i>	<i>12,85 mq</i>
<i>RIP1</i>	<i>1,33 mq</i>	<i>1,58 mq</i>
<i>CORRIDOIO</i>	<i>9,25 mq</i>	<i>9,50 mq</i>
<i>RIP2</i>	<i>3,60 mq</i>	<i>4,24 mq</i>
<i>WC</i>	<i>3,77 mq</i>	<i>4,76 mq</i>
<i>BAGNO</i>	<i>7,37 mq</i>	<i>8,67 mq</i>
<i>CAMERA1</i>	<i>14,89 mq</i>	<i>17,81 mq</i>
<i>CAMERA2</i>	<i>12,51 mq</i>	<i>13,92 mq</i>
<i>CAMERA3</i>	<i>12,24 mq</i>	<i>14,18 mq</i>
<i>BALCONE1</i>	<i>16,08 mq</i>	<i>17,65 mq</i>
<i>BALCONE2</i>	<i>17,52 mq</i>	<i>19,22 mq</i>
<b>PIANO SECONDO</b>		
<i>SOFFITTA</i>	<i>74,44 mq</i>	<i>83,32 mq</i>
<i>RIP3</i>	<i>7,80 mq</i>	<i>9,90 mq</i>
<i>BALCONE3</i>	<i>12,14 mq</i>	<i>13,33 mq</i>
<i>TERRAZZO</i>	<i>47,67 mq</i>	<i>50,02 mq</i>
<b>TOTALE</b>	<b>310,37 mq</b>	<b>345,72 mq</b>





2) un'**Autorimessa** (foto da n. 7 a n. 15) -pertinenza dell'appartamento descritto al punto1)-, avente un accesso carrabile dalla rampa di discesa, proveniente dall'area di pertinenza condominiale, che porta all'area di manovra –fornita di pavimento commerciale in graniglia e di impianto elettrico compreso di quadro generale con interruttori differenziali-, fino all'ingresso fornito di serranda metallica; l'altro accesso di tipo pedonale avviene dal CORTILE privato recintato dell'appartamento per mezzo di una rampa di scala rivestita in marmo. Secondo quanto riportato negli *all. 18* e *all. 19*, risulta censita al:

- **Catasto Fabbricati in Comune di Vico del Gargano (FG) al fgl. 34, p.IIa 627 sub. 10, con accesso carrabile dalla strada privata da via M. Iacovone, piano S1 interno 2 del lotto A, cat. C/6, classe 3, cons. 32 mq, sup. catastale 36 mq, rendita catastale € 114,03**

La sua altezza interna utile è di 2.28 m, ed è costituita da un unico grande vano in buono stato manutentivo. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate a civile, la pavimentazione è in commerciale in graniglia. Presenta l'impianto elettrico non allacciato , fornito di interruttori e prese, collegato al quadro generale dell'appartamento. Per un'adeguata comprensione della distribuzione degli ambienti e dello stato dei luoghi descritti, si rimanda alla consultazione degli elaborati grafici prodotti dal rilievo metrico effettuato sul posto (*all. 36*) e del rilievo fotografico (foto da n. 7 a n. 15).

Di seguito si riporta una tabella esplicativa delle superficie degli ambienti sopra descritti:

<b>AUTORIMESSA</b>		
Catasto Fabbricati in Comune di Vico del Gargano (FG) al fgl. 34, p.IIa 627 sub. 10, con accesso carrabile dalla strada privata da via M. Iacovone, piano S1 interno 2 del lotto A, cat. C/6, classe 3, cons. 32 mq, sup. catastale 36 mq, rendita catastale € 114,03		
PIANO E DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE	
	UTILE	LORDA
PIANO SEMINTERRATO		
<b>AUTORIMESSA</b>	<b>39,26 mq</b>	<b>43,90 mq</b>
<b>TOTALE</b>	<b>39,26 mq</b>	<b>43,90 mq</b>



Gli impianti tecnologici dell'appartamento e dell'autorimessa risultano dotati di certificazione e conformità di rispondenza alla Legge n. 46/90, secondo quanto dichiarato dalla ditta esecutrice dei lavori per il rilascio del certificato di agibilità -all. 28-; dato che la Legge n. 46/90, che disciplina la realizzazione, manutenzione e progettazione degli impianti negli edifici, è un'evoluzione del D.M. 37/08, ne consegue che tali impianti risultano rispondenti al D.M. 37/08.

## 2.4 Stima dei beni

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

*4)- bis specificazione, 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*

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria". In relazione allo scopo della stima, tra i vari aspetti economici il più pertinente per la determinazione del congruo valore, è quello della ricerca del "**valore di mercato**". Il valore di mercato determinato con il **critero "sintetico comparativo"** rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Detto criterio consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Questo procedimento si concretizza nello sviluppo di un'analisi economica di beni di prezzi noti (scelti quale unità di riferimento) attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che li determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare. Le indagini di mercato permettono di



costruire una scala dei valori immobiliari, proprio in relazione alle diverse peculiarità dei beni oggetto di analisi, ancorché simili per caratteri generali, all'interno della quale si va a collocare, per confronto, il bene oggetto di stima. E' stato possibile reperire informazioni relative ad immobili aventi stessa destinazione urbanistica sufficienti per pervenire, attraverso specifiche considerazioni in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima, al suo più probabile valore di mercato. Per la valutazione del lotto, si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Le informazioni raccolte presso le **agenzie immobiliari della zona**, riportano per la zona di interesse quale prezzo di vendita, su richiesta del venditore, un importo che si colloca mediamente per appartamenti residenziali tra i 1.200,00-1.400,00 €/mq, mentre per le autorimesse di pertinenza tra i 600,00-800,00 €/mq, a seconda del piano e del grado di finitura degli immobili proposti. Tali importi risultano sempre suscettibili di variazione in ribasso a seguito delle trattative di compravendita. Per le quotazioni immobiliari fornite dalla Banca dati delle **quotazioni immobiliari dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate**, per il secondo semestre del 2020, risulta per la zona di interesse –periferica- un valore di mercato per civili abitazioni di 650,00-950,00 €/mq e per autorimesse di 500,00-750,00 €/mq. Infine, sono stati condotti accertamenti anche presso **il portale delle vendite Giudiziarie** pendenti presso il locale Tribunale, e reperiti estremi di recenti esecuzioni immobiliari o avvisi d'asta in corso dai quali dedurre utili elementi di raffronto per la presente stima. Pertanto, **in considerazione del fatto che i beni soggetti a pignoramento hanno un'area di pertinenza condominiale, che la tipologia dell'appartamento è indipendente e che si tratta di una costruzione del 2007 mai abitata, si ritiene equo assumere quale importo di stima 1.100,00 €/mq per l'appartamento e di 750,00 €/mq per l'autorimessa**. Dato il valore di stima al mq, al fine di giungere alla valutazione di stima, è necessario determinare la superficie commerciale degli immobili. Per il calcolo della **superficie commerciale** ed i coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale medesima si vedano le tabelle di seguito riportate, in cui risulta la superficie lorda dei singoli vani, il coefficiente di superficie commerciale e la superficie commerciale<sup>1</sup>, calcolata come:

- superficie dei vani principali e degli accessori (diretti e indiretti), comprensiva della quota delle superfici dei muri interni e perimetrali;



- superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento.

<b>LOTTO UNICO</b>			
<b>APPARTAMENTO+AUTORIMESSA (PIANO SEMINTERRATO, TERRA, PRIMO E SECONDO)</b>			
PIANO E DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE SUPERFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE COMMERCIALE
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>			
<i>AUTORIMESSA</i>	<i>43,90 mq</i>	<i>0,75</i>	<i>32,93 mq</i>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE AUTORIMESSA</b>			<i>32,93 mq</i>
<b>PIANO TERRA</b>			
<i>CORTILE</i>	<i>21,30 mq</i>	<i>0,10</i>	<i>2,13 mq</i>
<b>PIANO PRIMO</b>			
<i>SALONE</i>	<i>43,47 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>43,47 mq</i>
<i>CUCINA</i>	<i>12,85 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>12,85 mq</i>
<i>RIP1</i>	<i>1,58 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>1,58 mq</i>
<i>CORRIDOIO</i>	<i>9,50 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>9,50 mq</i>
<i>RIP2</i>	<i>4,24 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>4,24 mq</i>
<i>WC</i>	<i>4,76 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>4,76 mq</i>
<i>BAGNO</i>	<i>8,67 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>8,67 mq</i>
<i>CAMERA1</i>	<i>17,81 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>17,81 mq</i>
<i>CAMERA2</i>	<i>13,92 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>13,92 mq</i>
<i>CAMERA3</i>	<i>14,18 mq</i>	<i>1,00</i>	<i>14,18 mq</i>
<i>BALCONE1</i>	<i>17,65 mq</i>	<i>0,25</i>	<i>4,41 mq</i>
<i>BALCONE2</i>	<i>19,22 mq</i>	<i>0,25</i>	<i>4,81 mq</i>
<b>PIANO SECONDO</b>			
<i>SOFFITTA</i>	<i>83,32 mq</i>	<i>0,40</i>	<i>33,33 mq</i>
<i>RIP3</i>	<i>9,90 mq</i>	<i>0,40</i>	<i>3,96 mq</i>
<i>BALCONE3</i>	<i>13,33 mq</i>	<i>0,25</i>	<i>3,33 mq</i>
<i>TERRAZZO</i>	<i>50,02 mq</i>	<i>0,30</i>	<i>15,01 mq</i>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE APPARTAMENTO</b>			<i>197,95 mq</i>



Pertanto, in relazione alle indagini di mercato effettuate, tenuto conto delle precedenti considerazioni, e valutate le caratteristiche intrinseche proprie degli immobili in esame, si ritiene di potere procedere alla seguente valutazione di stima, come da tabella che segue:

	UNITA' IMMOBILIARE	VALORE COMMERCIALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALUTAZIONE COMMERCIALE
LOTTO UNICO	APPARTAMENTO	1.100,00 €/mq	197,95 mq	€ 217.745,00
	AUTORIMESSA	750,00 €/mq	32,93 mq	€ 24.697,50
VALORE TOTALE DI STIMA DEI BENI				€ 242.442,50

che permette di determinare un valore complessivo del lotto approssimato a:

**€ 242.500,00**

**(Euro duecentoquarantaduemilacinquecento/00)**

<sup>1</sup> Il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione ed omogeneizzazione; si è scelto di adottare criteri in accordo alle indicazioni dell'Agenzia del Territorio nel **Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 2**, che fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 13

## 2.5 Verifica nel caso di beni indivisi

**5) 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**

I beni oggetto di procedura sono costituiti dalla piena proprietà di un appartamento e un'autorimessa posti al piano seminterrato, terra, primo e secondo di una palazzina condominiale ad uso residenziale fornita di un'area di pertinenza condominiale.



## 2.6 Individuazione del lotto

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

Relativamente alla formazione dei lotti, gli immobili si configurano come una proprietà indivisibile, risultando l'autorimessa come pertinenza dell'appartamento, e vendibile in un lotto unico così individuato:

<b>LOTTO UNICO</b>
<b>APPARTAMENTO AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO E AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO</b>

I beni del lotto (appartamento e autorimessa) fanno parte di una palazzina condominiale con area di pertinenza condominiale sita nel comune di Vico del Gargano (FG), avente accesso dalla strada privata di via M. IACOVONE e composta da tre piani fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo) e uno seminterrato. Tali beni risultano costituiti da:

- 1) un Appartamento che si estende al piano terra, al primo e al secondo della palazzina condominiale; ha l'accesso pedonale indipendente al piano terra dall'area di pertinenza condominiale che confina con un CORTE privata recintata in cui sono presenti sia la rampa di scala che permette di accedere al primo piano, sia la rampa di scala che permette di accedere all'autorimessa, pertinenza dello stesso appartamento; si affaccia su tre lati sull'area condominiale e risulta sovrastante ad altra proprietà al piano terra e confinante con altre proprietà private. Il piano primo ha un'altezza interna utile di 2.70 m, ed è costituito da SALONE, CUCINA, RIP1, CORRIDOIO, RIP2, WC, BAGNO, CAMERA1, CAMERA2, CAMERA3, BALCONE1 e BALCONE2. Si presenta in un discreto stato manutentivo ad eccezione di alcuni vani della zona giorno (SALONE e CUCINA) che presentano al solaio distacchi di intonaco. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate a civile, la pavimentazione e i battiscopa risultano in gres per tutti i vani. I vani nella zona dei servizi (WC e BAGNO) risultano forniti di pavimento e



rivestimento entrambi in gres e dotati di sanitari. Il **secondo piano**, cui si accede dal primo piano per mezzo di una scala interna in metallo proveniente dalla zona giorno (SALONE) ha il solaio a doppia falda con un'altezza interna utile variabile da 2,60 m a 3,88 m ed è costituito da SOFFITTA, RIP3, TERRAZZO e BALCONE3. Lo stato manutentivo è simile a quello del primo piano. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate a civile, la pavimentazione e i battiscopa risultano in gres per tutti i vani.

L'appartamento presenta infissi esterni con telai in alluminio verniciato di colore chiaro e sono provvisti di vetrocamera, cassonetti e tapparelle in pvc, mentre quelli interni (a battente o scorrevoli) sono in legno tamburato.

Risulta identificato al:

- **Catasto Fabbricati in Comune di Vico del Gargano (FG) al fgl. 34, p.lla 627 sub. 6, con accesso carrabile dalla strada privata da via M. Iacovone, piano T-1-2 del lotto A, cat. A/3, classe 4, cons. vani 9, sup. catastale 189 mq, rendita catastale € 766,94**

2) un'**Autorimessa** -pertinenza dell'appartamento descritto al punto1)- che si estende al piano seminterrato della palazzina condominiale; ha sia un accesso carrabile dalla rampa di discesa, proveniente dall'area di pertinenza condominiale, che porta all'area di manovra fino all'ingresso fornito di serranda metallica, che un accesso di tipo pedonale dal CORTILE privato recintato dell'appartamento per mezzo di una rampa di scala. La sua altezza interna utile è di 2.28 m, ed è costituita da un unico grande vano in buono stato manutentivo. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate a civile, la pavimentazione è in commerciale in graniglia.

Risulta identificata al:

- **Catasto Fabbricati in Comune di Vico del Gargano (FG) al fgl. 34, p.lla 627 sub. 10, con accesso carrabile dalla strada privata da via M. Iacovone, piano S1 interno 2 del lotto A, cat. C/6, classe 3, cons. 32 mq, sup. catastale 36 mq, rendita catastale € 114,03**

Sia l'Appartamento che l'Autorimessa presentano impianti tecnologici autonomi, non allacciati, rispondenti al D.M. 37/08.



**PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO**

**€ 242.500,00**

**(Euro duecentoquarantaduemilacinquecento/00)**

## 2.7 Stato di possesso dei beni

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

Alla data del sopralluogo del 17/05/2021 i beni oggetto di pignoramento si presentano disabitati e non occupati da terzi. Risultando gli impianti tecnologici privi di allaccio non sussistono contratti di fornitura di luce, acqua e gas. Dalla situazione contabile-storica aggiornata al 08/10/2020 e rilasciata dall'Ufficio Tributi del Comune di Vico del Gargano (FG) –all. 22- emerge che la debitrice – \*\*\*\*\*- nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU.

## 2.8 Accertamento di formalità, vincoli e oneri sui beni

*8) 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*

Ad oggi, le formalità, vincoli od oneri, gravanti sulla piena proprietà dei beni che resteranno a carico dell'acquirente risultano:

- **Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 10/09/2018 ai nn. 7343/6047** emesso dal Tribunale di Foggia e notificato il 17/08/2018 contro \*\*\*\*\*a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA;
- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Lucera il 17/11/2008 ai nn. 10956/2569** atto notarile pubblico per notar DE CANDIA Pasquale (VIESTE) del 03/11/2008, rep. 40104/200072, per € 300.000,00 a garanzia di un mutuo di € 150.000,00 contro \*\*\*\*\*a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA;
- **Domanda giudiziale concernente azione di rivendicazione trascritta presso la Conservatoria di Lucera il 14/03/2005 ai nn. 2164/1612** contro \*\*\*\*\*a favore di \*\*\*\*\*gravante sugli immobili al Catasto Terreni *fgl. 34 p.lla 367-372-373-471-560-561*;
- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 17/01/2001 ai nn. 720/637** atto notarile pubblico per notar FOLLIERI Luciano Mattia (Apricena) del 21/12/2000, rep. 41871, contro \*\*\*\*\* a favore del COMUNE DI VICO DEL GARGANO gravante sugli immobili al Catasto Terreni *fgl. 34 p.lla 367-372-373-471-560-561*.

**Da quanto riportato precedentemente emerge che sui beni oggetto di pignoramento insiste la trascrizione della Domanda giudiziale concernente azione di rivendicazione (14/03/2005) in favore di \*\*\*\*\* e in danno della \*\*\*\*\* , dante causa della debitrice esecutata \*\*\*\*\***



**Tale trascrizione risulta anteriore alla iscrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (17/11/2008) e alla trascrizione del Verbale di pignoramento immobili (10/09/2018) e, in caso di mancato accordo tra le parti , incide assolutamente sul valore stimato dei beni soggetti a pignoramento.**

Infatti, da essa è scaturita la Sentenza n. 09/14 emessa dal Tribunale di Foggia-ex Tribunale di Lucera-ex Sezione distaccata di Rodi Garganico, che ha acquistato autorità di cosa giudicata, nella quale è stabilito che la **palazzina condominiale –Lotto A-, ove sono ubicate le u.i.u. soggette a procedura, è stata realizzata:**

- **in violazione della distanza minima stabilita dalle NTA del PdF del Comune di Vico del Gargano (FG) rispetto al confine con la p.lla 371 del fgl. 34 di proprietà di \*\*\*\*\*;**
- **in violazione del diritto di servitù di passaggio carrabile costituito a favore delle p.lle 371-369 di proprietà di \*\*\*\*\* con atto a rogito del Notaio Dott. DE MAIO Teodoro del 01/02/1982 (n. 16022/12587),**

**con contestuale condanna della \*\*\*\*\* (dante causa della debitrice esecutata \*\*\*\*\*) alla demolizione integrale di detta palazzina condominiale.**

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

Non risultano ulteriori formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati o che comunque non sono opponibili all'acquirente, rispetto a quelli che odiernamente gravano sui beni oggetto della presente procedura.

## **2.9 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica**

***10) 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***



I beni oggetto di pignoramento fanno parte di una palazzina condominiale fornita di accesso carrabile al piano seminterrato dalla rampa di discesa proveniente dall'area condominiale (*foto da n. 4 a n. 8*), avente accesso dalla strada privata di via M. IACOVONE (*foto da n. 1 a n. 3*), che risulta costituita da tre piani fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo) e uno seminterrato e situata nel comune di Vico del Gargano (FG) nella **zona del P.U.G./Programmatico denominata "Contesti urbani da consolidare, mantenere e qualificare-CU 05: Contesto urbano in via di consolidamento"-all. 29-**.

Tale palazzina, che insiste su un'area di 767,00 mq al *fgl. 34 p.lla 627* -costituita con variazione del 03/04/2003 prot. n. 94819 dalle p.lle 622 (ex *p.lla 367*), 620 (ex *p.lla 471*), 624 (ex *p.lla 373*), 626 (ex *p.lla 372*), 560 e 561 (ex *p.lla 366*)-, risulta destinata a civile abitazione con appartamenti e autorimesse ed è ubicata in zona periferica e posta a circa 1,0 Km in linea d'aria dal centro della città; risulta edificata sul "Lotto A", delle dimensioni 12,00x22,00 mt e fornita di rampa di discesa carrabile di accesso al piano seminterrato e copertura (5,05x5,05 mt), a seguito di regolare rilascio di **C.E. del 10/01/2001 (Prot. n. 11988-Pratica n. 125/98) -all. 21-** su un suolo riportato in Catasto al *fgl. 34 p.lle 116-367-368-370-372-373-374-375-471-555-556-560-561* e successivo **P.C. in variante alla C.E. 125/98 del 27/03/2007 (Prot. n. 6091-Pratica n. 116) -all. 26 e all. 27-**.

Per la palazzina e per le sue u.i.u., a seguito della domanda presentata il 29/06/2007 corredata dalla necessaria documentazione, **è stata rilasciata dall'Ente Comunale l'autorizzazione all'agibilità il 27/07/2007, ai sensi dell'art. 24 del DPR n. 380/2001 -all. 28-**.

Dal confronto tra rilievo effettuato durante il sopralluogo -*all. 35 e all. 36*-e quanto autorizzato -*all. 21, all. 26 e all. 27-*, si è appurato che **non sono presenti opere in contrasto con lo strumento urbanistico che determinino un aumento di superficie e di cubatura, ma si rilevano solo difformità di natura edilizia che risultano sanabili**, che di seguito si riportano:

- al **piano seminterrato**: tra il pilastro interno al vano e il muro perimetrale risulta inserita una tramezzatura; non risulta presente la tramezzatura tra la rampa di scala dell'accesso pedonale e il vano AUTORIMESSA prevista in progetto;
- al **piano primo**: nella zona giorno (SALONE) l'accesso al piano superiore avviene con una scala in metallo proveniente dalla zona giorno e non con la scala a chiocciola prevista in progetto;



nella zona dei servizi, il ripostiglio (RIP2) a cui si accede dal CORRIDOIO risulta di dimensioni inferiori;

- al **piano secondo**: nel vano SOFFITTA sulla parete perimetrale frontale all'accesso, a sinistra, risulta presente una finestra mentre su quella a confine con in balcone (BALCONE3), sulla parte a sinistra, risulta presente una finestra e non una porta-finestra come previsto in progetto; nel vano RIP3 sulla parete perimetrale frontale all'accesso del vano, a confine con in balcone (BALCONE3), risulta presente una finestra e non una porta-finestra come previsto in progetto.

## 2.10 Verifica della dotazione di Attestato di Prestazione Energetica

*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*

Lo scrivente Esperto, avendo verificato che l'u.i.u. soggetta a procedura non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica e che l'appartamento ad uso residenziale necessita dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica), avendo i requisiti di Tecnico Certificatore Abilitato ed essendo autorizzato dal Sig. G.E. in data 31/03/2021, dopo aver predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'u.i.u. soggetta a procedura (appartamento censito al *fgl. 34 p.lla 627 sub 6*) valido fino al 03/07/2031, dal quale si evince la classe energetica C, lo ha depositato al Sistema Informativo della Regione Puglia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici APE PUGLIA, ottenendo il codice identificativo 7105921000153941 (*all. 37*).

## 2.11 Verifiche su immobili urbani

- 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.*

Dal confronto tra quanto accertato nel sopralluogo –*all. 35 e all. 36-* e la documentazione catastale depositata presso i competenti Uffici –*all. 17 e all. 19-*, è emerso che **i beni soggetti a procedura allo stato di fatto risultano differenti rispetto a quelli accatastati in quanto presentano variazioni non autorizzate:**

- al **piano seminterrato**: tra il pilastro interno e il muro perimetrale risulta inserita una tramezzatura non presente nella piantina catastale; non risulta presente la tramezzatura tra la rampa di scala dell'accesso pedonale e il vano AUTORIMESSA, prevista nella piantina catastale;
- al **piano primo**: nella zona giorno (SALONE) l'accesso al piano superiore avviene con una scala in metallo proveniente dalla zona giorno e non con una scala a chiocciola, prevista nella



piantina catastale; nella zona dei servizi, il ripostiglio (RIP2) a cui si accede dal CORRIDOIO risulta di dimensioni inferiori rispetto a quello riportato nella piantina catastale;

- al **piano secondo**:
  - nel vano SOFFITTA, rispetto alla piantina catastale:
    - il vano RIP3 risulta spostato a destra sulla parete perimetrale, a confine con in balcone (BALCONE3), e in esso risulta presente una finestra e non una porta-finestra;
    - a destra dell'accesso e sulla parete perimetrale frontale all'accesso, sulla parte a sinistra, risulta presente una finestra;
  - nel vano RIP3, rispetto alla piantina catastale, risulta presente una finestra e non una porta-finestra.

**E' possibile sanare tali variazioni riscontrate prevedendo la prestazione professionale di un tecnico abilitato mediante la redazione e il deposito di una pratica edilizia presso l'Ente Comunale –CILA in sanatoria e versamento dell'oblazione- e pratiche catastali aggiornate con DOCFA presso l'Agenzia del Territorio. Pertanto, per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni, si dovrà procedere all'aggiornamento edilizio e catastale della situazione secondo quella riportata nello stato di fatto riscontrato nel sopralluogo –all. 35 e all. 36-.**

**I presumibili costi -competenze tecniche e spese, oblazione e diritti da versare agli Enti preposti- per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni, ammontano forfettariamente ad € 2.000,00.**

La palazzina condominiale, di cui fanno parte le u.i.u. soggette a procedura, insiste su un'area di 767,00 mq al fgl. 34 p.lla 627 -costituita con variazione del 03/04/2003 prot. n. 94819 dalle p.lle 622 (ex p.lla 367), 620 (ex p.lla 471), 624 (ex p.lla 373), 626 (ex p.lla 372), 560 e 561 (ex p.lla 366)-, risulta destinata a civile abitazione con appartamenti; risulta edificata a seguito di regolare rilascio di C.E. del 10/01/2001 (Prot. n. 11988-Pratica n. 125/98) -all. 21- su un suolo riportato in Catasto al fgl. 34 p.lle 116-367-368-370-372-373-374-375-471-555-556-560-561 e successivo P.C. in variante alla C.E. 125/98 del 27/03/2007 (Prot. n. 6091-Pratica n. 116) -all. 26 e all. 27-.



Per la palazzina e per le sue u.i.u., a seguito della domanda presentata il 29/06/2007 corredata dalla necessaria documentazione, **è stata rilasciata dall'Ente Comunale l'autorizzazione all'agibilità il 27/07/2007, ai sensi dell'art. 24 del DPR n. 380/2001 –all. 28-**.

Per la verifica della coincidenza tra quanto realizzato e quanto assentito dal titolo abilitativo, per le u.i.u. soggette a procedura, dalla consultazione della documentazione depositata presso gli Uffici del Comune di Vico del Gargano (FG) -*all. 21, all. 26 e all. 27-*-, **non si evincono difformità urbanistiche ma si rilevano solo difformità di natura edilizia che risultano sanabili.**

L'autorizzazione all'agibilità rilasciata dal Comune di Vico del Gargano (FG) -*all. 28-*-, conferma la conformità allo strumento urbanistico di quanto realizzato.

Lo scrivente Esperto, tenendo conto della Sentenza n. 09/14 emessa dal Tribunale di Foggia-ex Tribunale di Lucera-ex Sezione distaccata di Rodi Garganico, che ha acquistato autorità di cosa giudicata, secondo la quale la costruzione della palazzina condominiale –Lotto A- (12,00x22,00 mt) fornita di rampa di discesa carrabile di accesso al piano seminterrato e copertura (5,05x5,05 mt), ove sono ubicate le u.i.u. soggette a procedura, **ha leso i diritti di terzi e perciò va demolita integralmente.** Considerato che tale abuso non è suscettibile di sanatoria, **a meno che non intervenga un accordo tra le parti,** procede a determinare:

- 1) il **Valore di mercato unitario al mq del terreno sul quale sorge l'intera costruzione abusiva (Vmu)**, determinato considerando che generalmente incide per il 25% sul valore unitario di stima considerato per l'appartamento, pari a 1.100,00 €/mq, e che trattasi di zona già dotata di opere di urbanizzazione, pervenendo a:

$$Vmu = 275,00 \text{ €/mq}$$

- 2) il **Valore di mercato totale del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva (Vmt)**, determinato moltiplicando la **Superficie del terreno occupata dalla costruzione abusiva (St)**, riportata nella tabella che segue:



<b>SUPERFICIE DEL TERRENO OCCUPATA DALLA COSTRUZIONE ABUSIVA</b>			
	<b>DIMENSIONI</b>		<b>SUPERFICIE</b>
	<b>LUNGHEZZA</b>	<b>LARGHEZZA</b>	
<i>Copertura di accesso al piano seminterrato</i>	<i>5,05 mt</i>	<i>5,05 mt</i>	<i>25,50 mq</i>
<i>Lotto A</i>	<i>12,00 mt</i>	<i>22,00 mt</i>	<i>264,00 mq</i>
<b>TOTALE</b>			<b>289,50 mq (St)</b>

per il *Valore di mercato unitario al mq del terreno sul quale sorge l'intera costruzione abusiva (Vmu)*, pari a:

$$Vmt = St * Vmu = 289,50 \text{ mq} * 275,00 \text{ €/mq}$$

$$Vmt = \text{€ } 79.612,50$$

Considerato che l'aggiudicatario con la vendita del lotto acquisirà 1/4 dell'intera palazzina (n. 1 Appartamento e n. 1 Autorimessa di pertinenza dei n. 4 Appartamenti e delle n. 4 Autorimesse di pertinenza di cui è composta la palazzina condominiale), il **Valore di mercato della quota di terreno acquisito (Vmq)** corrisponde a:

$$Vmq = 1/4 * Vmt$$

$$Vmq = 1/4 * \text{€ } 79.612,50$$

$$Vmq = \text{€ } 19.903,12$$

- 3) le **Spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione (Sd)** sono considerate pari ad 1/4 delle ***Spese totali di demolizione della palazzina condominiale (Stot) per quanto specificato al n. 2***; le ***Spese totali di demolizione della palazzina condominiale (St)***, calcolate facendo riferimento alla cubatura della palazzina, ricavata dall'elaborato allegato al P.C. in variante alla C.E. 125/98 del 27/03/2007 (Prot. n. 6091-Pratica n. 116) -all. 27- e al Prezziario della Regione Puglia del 2019 in vigore, vengono di seguito riportate:





<b>SPESE TOTALI DI DEMOLIZIONE DELLA PALAZZINA CONDOMINIALE</b>							
<b>CODICE PREZZIARIO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>Lunghezza</b>	<b>Larghezza</b>	<b>Altezza</b>	<b>Cubatura</b>	<b>PREZZO UNITARIO</b>	<b>PREZZO TOTALE</b>
E 02.01	<i>Demolizione totale di fabbricati con struttura portante in cemento armato e solai del tipo latero-cementizio. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo, tagli anche a fiamma ossidrica dei ferri, cernita dei materiali, accatastamenti, stuoie e lamiere per ripari, segnalazione diurna e notturna, recinzioni, etc. e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. Valutata vuoto per pieno.</i>						
	PIANO SEMINTERRATO						
	Copertura di accesso al piano seminterrato	5,05 mt	5,05 mt	2,45 mt	62,47 mc	29,90 €/mc	€ 1.867,85
	Area di manovra e n. 4 Autorimesse	12,00 mt	22,00 mt	2,45 mt	646,80 mc	29,90 €/mc	€ 19.339,32
	PIANO TERRA						
	n. 2 Appartamenti	12,00 mt	22,00 mt	3,00 mt	792,00 mc	29,90 €/mc	€ 23.680,80
	PIANO PRIMO						
	n. 2 Appartamenti	12,00 mt	22,00 mt	3,00 mt	792,00 mc	29,90 €/mc	€ 23.680,80
	PIANO SECONDO						
	n. 2 Soffitte dei n. 2 Appartamenti	8,60 mt	22,00 mt	3,69 mt	698,15 mc	29,90 €/mc	€ 20.874,68
					<b>TOTALE</b>	2.991,42 mc	
E 01.31	<i>Trasporto con qualunque mezzo a discarica autorizzata di materiale di risulta di qualunque natura e specie purché esente da amianto, anche se bagnato, fino ad una distanza di km 10, compreso il carico e lo scarico, lo spianamento e l'eventuale configurazione del materiale scaricato, con esclusione degli oneri di conferimento a discarica.</i>				2.991,42 mc	12,50 €/mc	€ 37.392,75
E 01.33	<i>Smaltimento di materiale da demolizioni e rimozioni privo di ulteriori scorie e frammenti diversi. Il prezzo comprende tutti gli oneri di conferimento in centro di recupero. L'attestazione dello smaltimento dovrà necessariamente essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti (ex D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.) debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla Direzione Lavori risulterà evidenza oggettiva dello smaltimento avvenuto autorizzando la corresponsione degli oneri a seguire. Il trasportatore è pienamente responsabile della classificazione dichiarata.</i>						
E 01.33c	<i>macerie edili con impurità fino al 30%</i>				2.991,42 mc (4.187,99 q)	5,15 €/q	€ 21.568,14
<b>TOTALE</b>							<b>€ 148.404,34</b> <b>(Stot)</b>



Pertanto le *Spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione (Sd)* risultano pari a:

$$Sd = 1/4 * Stot = 1/4 * € 148.404,34$$

$$Sd = € 37.101,08$$

- 4) le **Spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il pagamento delle relative Sanzioni (Sanz)**, che al momento non sono quantificabili considerato che da indagini effettuate presso l'Ente Comunale non risulta notificata l'Ordinanza di demolizione
- 5) Il **Valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione (Vus)**. Il Codice di Tecnoborsa chiarisce che il "Valore in Uso" esprime il valore di un bene rispetto ad un dato uso per uno specifico utilizzatore; si tratta cioè del valore attuale dei flussi finanziari che si stima deriveranno dall'uso continuativo dell'attività e dalla dismissione della stessa al termine della sua vita utile. Per ottenere il valore d'uso è necessario stimare, quindi, i flussi di cassa ed attualizzarli. Nel caso di specie i flussi di cassa corrispondono ai canoni di locazione dell'immobile, pertanto si farà riferimento, in considerazione della non prevedibilità dei tempi, ad un probabile scenario temporale di due anni, cioè un intervallo di tempo stimato intercorrente tra l'aggiudicazione dell'asta e l'applicazione dell'Ordinanza di demolizione secondo la Sentenza n. 09/14 emessa dal Tribunale di Foggia-ex Tribunale di Lucera-ex Sezione distaccata di Rodi Garganico. In tale procedura di stima considerando i valori di locazione mensili al mq, estrapolati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre del 2020, e per le u.i.u. soggette a procedura la superficie commerciale determinata, si perviene a quanto riportato nella tabella seguente:

UNITA' IMMOBILIARE	VALORE DI LOCAZIONE (€/mqxmese)	SUPERFICIE COMMERCIALE	CANONE MENSILE DI LOCAZIONE
APPARTAMENTO	3,4	197,95 mq	€ 673,03
AUTORIMESSA	3,4	32,93 mq	€ 111,96
TOTALE			€ 784,99



Pertanto il **Canone complessivo mensile per l'eventuale locazione degli immobili soggetti a procedura (Cmi)** risulta complessivamente pari a:

$$Cmi = \text{€ } 784,99$$

e il **Valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione (Vus)** da aggiungere al **Valore di mercato della quota di terreno acquisito (Vmq)**, già determinato, viene calcolato al momento su base biennale e risulta pari a:

$$Vus = Cmi * 24 \text{ mesi}$$

$$Vus = \text{€ } 784,99 * 24 \text{ mesi}$$

$$Vus = \text{€ } 18.839,76$$

In conclusione, il **Valore di mercato della quota di terreno acquisito (Vmq) – Spese che l'aggiudicatario che dovrà sostenere per la sua demolizione (Sd) e per il pagamento delle relative sanzioni (Sanz) + Valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione (Vus)** risulta pari a:

$$Vmq - [Sd + Sanz] + Vus$$

$$\text{€ } 19.903,12 - [\text{€ } 37.101,08 + \text{€ } 0,00] + \text{€ } 18.839,76$$

$$\text{€ } 1.641,80$$

**(Euro milleseicentoquarantuno/80)**

## 2.12 Quadro riepilogativo del lotto da porre in 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.**

In conclusione, come richiesto, la presente relazione si correda al paragrafo 4.0 a pag. 44 di un **“PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA”** in cui sono indicati, sinteticamente: la tipologia dei beni, la sommaria descrizione, il comune di ubicazione e la via, i confini, l'estensione, i dati catastali (foglio, particella, subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno), la superficie commerciale, l'attuale proprietaria, il titolo di provenienza del bene, le iscrizioni e le trascrizioni gravanti sul bene, 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, il diritto e la quota.

### **3.0 - DEPOSITO TELEMATICO PCT**

In attuazione dell'obbligo ex Legge del deposito della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio a mezzo PCT, si deposita la presente relazione, che si compone di n. 44 pagine, degli Allegati (*da n. 1 a n. 37*), della Planimetria dei beni staggiti, dell'Attestato di Prestazione Energetica e della Documentazione fotografica (*foto da n. 1 a n. 84*), con le modalità telematiche previste dal PCT, in documento informatico debitamente sottoscritto con firma digitale e una copia della stessa epurata delle generalità dell'esecutata.

Lo scrivente Esperto, riservandosi di inviare alle parti a mezzo pec la presente relazione, di cui si depositeranno le ricevute nel fascicolo informatico a mezzo PCT, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

San Severo, li 07 Luglio 2021

**L'Esperto**

**Ing. Armando Francesco GENTILE**



<b>4.0 - PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA</b>	
<b>TIPOLOGIA DEI BENI</b>	<i>Proprietà ubicata in una palazzina condominiale destinata a civile abitazione costituita da di tre piani fuori terra e un piano seminterrato costituita da un'<u>Abitazione</u> posta al piano T-1-2 e di un'<u>Autorimessa</u> di pertinenza posta al piano seminterrato</i>
<b>SOMMARIA DESCRIZIONE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>L'<u>Abitazione</u> (superficie utile di 310,37 mq; superficie lorda di 345,72 mq) è costituita: al piano terra da un Cortile; al piano primo da un Salone, da una Cucina, da un Rip1, da un Corridoio, da un Rip2, da un WC, da un Bagno, da una Camera1, da una Camera2, da una Camera3, da un Balcone1 e da un Balcone2; al secondo piano da una Soffitta, da un Rip3, da un Balcone3 e da un Terrazzo per una superficie lorda di 54,00 mq</i></li> <li>• <i>L'<u>Autorimessa</u> (superficie utile di 39,26 mq; superficie lorda di 43,90 mq) è costituita è da un unico vano</i></li> </ul>
<b>COMUNE DI UBICAZIONE E VIA</b>	<i>Comune di Vico del Gargano (FG)- strada privata da via M. Iacovone</i>
<b>CONFINI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i><u>Abitazione</u>: si affaccia su tre lati sull'area condominiale e risulta sovrastante ad altra proprietà al piano terra e confinante con altre proprietà private</i></li> <li>• <i><u>Autorimessa</u>: confina con altre autorimesse private, con l'area di manovra condominiale e con una sovrastante altra proprietà al piano terra</i></li> </ul>
<b>DATI CATASTALI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i><u>Abitazione</u>: Catasto Fabbricati in Comune di Vico del Gargano (FG) al fgl. 34, p.IIIa 627 sub. 6, con accesso carrabile dalla strada privata da via M. Iacovone, piano T-1-2 del lotto A, cat. A/3, classe 4, cons. vani 9, sup. catastale 189 mq, rendita catastale € 766,94</i></li> <li>• <i><u>Autorimessa</u>: Catasto Fabbricati in Comune di Vico del Gargano (FG) al fgl. 34, p.IIIa 627 sub. 10, con accesso carrabile dalla strada privata da via M. Iacovone, piano S1 interno 2 del lotto A, cat. C/6, classe 3, cons. 32 mq, sup. catastale 36 mq, rendita catastale € 114,03</i></li> </ul>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<i>Abitazione: 197,95 mq; Autorimessa: 32,93 mq</i>
<b>ATTUALE PROPRIETARIA</b>	*****
<b>TITOLO DI PROVENIENZA DEI BENI</b>	<i>Atto di compravendita del Notaio FOLLIERI Luciano Mattia del 27/12/2008, Rep. 54111/15041, trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 20/01/2009 ai nn. 569/446</i>
<b>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUI BENI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 10/09/2018 ai nn. 7343/6047</i></li> <li>• <i>Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Lucera il 17/11/2008 ai nn. 10956/2569</i></li> <li>• <i>Domanda giudiziale concernente azione di rivendicazione trascritta presso la Conservatoria di Lucera il 14/03/2005 ai nn. 2164/1612</i></li> <li>• <i>Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 17/01/2001 ai nn. 720/637</i></li> </ul>
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>	<i>Liberi</i>
<b>REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Difformità dei beni di natura edilizia che risultano sanabili</i></li> <li>• <i>Regolarità urbanistica a seguito di rilascio di C.E. del 10/01/2001 (Prot. n. 11988-Pratica n. 125/98) su un suolo riportato in Catasto al fgl. 34 p.IIIe 116-367-368-370-372-373-374-375-471-555-556-560-561 e successivo P.C. in variante alla C.E. 125/98 del 27/03/2007 (Prot. n. 6091-Pratica n. 116)</i></li> </ul>
<b>CONFORMITA' CATASTALE</b>	<i>I beni allo stato di fatto risultano differenti rispetto a quelli accatastati in quanto presentano variazioni non autorizzate. E' possibile sanare tali variazioni riscontrate prevedendo la prestazione professionale di un tecnico abilitato mediante la redazione e il deposito di una pratica edilizia presso l'Ente Comunale -CILA in sanatoria e versamento dell'oblazione- e pratiche catastali aggiornate con DOCFA presso l'Agenzia del Territorio. Pertanto, per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni, si dovrà procedere all'aggiornamento edilizio e catastale della situazione secondo quella riportata nello stato di fatto riscontrato nel sopralluogo. I presumibili costi -competenze tecniche e spese, oblazione e diritti da versare agli Enti preposti- per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni, ammontano forfettariamente ad € 2.000,00.</i>
<b>ABITABILITA' E AGIBILITA'</b>	<i>Autorizzazione all'agibilità rilasciata dal Comune di Vico del Gargano (FG) 27/07/2007, ai sensi dell'art. 24 del DPR n. 380/2001</i>
<b>VALORE DEL BENI DA PORRE A BASE D'ASTA</b>	<i>€ 242.500,00 (Euro duecentoquarantaduemilacinquecento/00)</i>
<b>DIRITTO</b>	<i>Piena proprietà</i>
<b>QUOTA</b>	<i>1/1</i>



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA  
Esecuzione Immobiliare Post Legge 80  
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 410/2018 R.G.Es.  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. c/ \*\*\*\*\*  
G.E.: Dott. Michele PALAGANO  
Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

---

