

## **PREMESSA**

Nella procedura esecutiva immobiliare (n. 410/2018 R.G.Es.) promossa da **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**, il Sig. G.E. del Tribunale Ordinario di Foggia, **Dott. Michele PALAGANO**, all'udienza del 19/10/2021 preso atto e visto l'elaborato peritale depositato in data 07/07/2021, riteneva l'opportunità di convocare lo scrivente l'Esperto **Ing. Armando Francesco GENTILE** per l'udienza del 03/02/2022 rinviando a quella data anche la comparizione delle parti. All'udienza del 03/02/2022 il Sig. G.E., preso atto e dopo ampia discussione con lo scrivente Esperto, **considerato che sul bene oggetto di procedura grava un ordine di demolizione del 2014, invitava l'Esperto a meglio chiarire i costi eventualmente necessari per la demolizione, il valore dell'area di sedime e il valore d'uso del compendio pignorato**, con riscontro in 20 gg., rinviando all'udienza del 31/05/2022.

## **RISPOSTA ALLA RICHIESTA DI CHIARIMENTI**

Lo scrivente Esperto, considerato quanto richiesto dal Sig. G.E. all'udienza del 03/02/2022 e **quanto già analiticamente calcolato e riportato nell'elaborato peritale depositato in data 07/07/2021** fa presente che:

- **i costi necessari per la demolizione (*Sd*) ammontano ad € 37.101,08;**
- **il valore dell'area di sedime (*Vmq*) ammonta ad € 19.903,12;**
- **il valore d'uso del compendio pignorato (*Vus*) fino alla sua demolizione (calcolato per 24 mesi) ammonta ad € 18.839,76.**

San Severo, 09 Febbraio 2022

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



## PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA

<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>• 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</li> <li>• L'<u>Autorimessa</u> (superficie utile di 39,26 mq; superficie lorda di 43,90 mq) è costituita è da un unico vano</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>• <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</li> <li>• <u>Autorimessa</u>: confina con altre autorimesse private, con l'area di manovra condominiale e con una sovrastante altra proprietà al piano terra</li> </ul>
<b>DATI CATASTALI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Abitazione</u>: 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</li> <li>• <u>Autorimessa</u>: 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</li> </ul>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE ATTUALE PROPRIETARIA</b>	<i><u>Abitazione</u>: 197,95 mq; <u>Autorimessa</u>: 32,93 mq</i>
<b>TITOLO DI PROVENIENZA DEI BENI</b>	<i>Atto di compravendita del Notaio FOLLIERI Luciano Mattia , trascritto presso la Conservatoria di Lucera</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</i></li> <li>• <i>Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Lucera il</i></li> <li>• <i>Domanda giudiziale concernente azione di rivendicazione trascritta presso la Conservatoria di Lucera</i></li> <li>• <i>Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto presso la Conservatoria di Lucera</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.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)</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 (Vb)</b>	<i>€ 242.500,00 (Euro duecentoquarantaduemilacinquecento/00)</i>
<b>ORDINANZA DI DEMOLIZIONE DEI BENI</b>	<i>Sentenza emessa dal Tribunale di Foggia-ex Tribunale di Lucera-ex Sezione distaccata di Rodi Garganico</i>
<b>VALORE DELL'AREA DI SEDIME (Vmq)</b>	<i>€ 19.903,12 (Euro diciannovemilanovecentotot/12)</i>
<b>VALORE D'USO DEL COMPENDIO PIGNORATO FINO ALLA SUA DEMOLIZIONE (CALCOLATO PER 24 MESI) -Vus-</b>	<i>€ 18.839,76 (Euro diciottomilaottocentotrentanove/76)</i>
<b>COSTI NECESSARI PER LA DEMOLIZIONE (Sd)</b>	<i>€ 37.101,08 (Euro trentasettemilacentouno/08)</i>
<b>VALORE DEI BENI DA PORRE A BASE D'ASTA (VT)</b>	<i>VT=Vb+Vus-Sd=€ 242.500+€ 18.839,76-€ 37.101,08= € 224.238,68 (Euro duecentoventiquattromiladuecentotrentotto/68) compreso del Valore dell'area di sedime (Vmq) pari a € 19.903,12</i>
<b>DIRITTO</b>	<i>Piena proprietà</i>
<b>QUOTA</b>	<i>1/1</i>

