

## TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE

**N. 393/2021 R.G. Es.**

Giudice

**Dott. Michele Palagano**

**CREDITORE PROCEDENTE**

**AMCO – Asset Management Company S.P.A**

**DEBITORI**



## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Foggia, 01/02/2023

L'esperto d'Ufficio  
Geom. Davide d'Elia



Tribunale di Foggia

III Sezione Civile

G. E. Dott. Michele Palagano

Oggetto: Espropriazione immobiliare promossa da AMCO c/ [REDACTED]

N. 393/2021 R.G.Es.

\*\*\*\*\*

## PREMESSA

Lo scrivente Geom. Davide d'Elia, con studio tecnico in Foggia alla via Montegrappa n. 67, con ordinanza del G.E. dott. Michele Palagano del 31/05/2022 veniva nominato CTU della causa in oggetto; In data 08/11/2022 accettava l'incarico e prestava il giuramento con l'invito nel rispondere ai seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo 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 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;**

**1bis) alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii *per relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto\*) dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;**

**1ter) 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\*;**

**1quater) 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) 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;

2bis) 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 SOGEL, 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 l'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;

4bis) 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 ed 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 quantificarne i costi occorrenti;**
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;**
- c) accertare se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abitativo (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 delle loro costruzioni riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto asserito 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 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 ad 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 esso sovraordinati e dai regolamenti locali;

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

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

\*\*\*\*\*

All'esito dell'esame della documentazione agli atti e dell'acquisizione in Catasto delle visure e delle mappe, lo scrivente comunicava a mezzo lettera raccomandata a/r alla parte eseguita, che il giorno 13 dicembre 2022 si sarebbe recato in Vico del Gargano per visionare l'immobile oggetto di valutazione.

Il giorno 13 dicembre 2022 lo scrivente si recava in Vico del Gargano concludendo le operazioni di sopralluogo con esito negativo per la mancata presenza degli esecutori.

In data 02/01/2023 lo scrivente comunicava al giudice le difficoltà nel tentativo di accesso agli immobili per la mancanza di collaborazione e di presenza degli esecutati.



In data 04/01/2023 il giudice nominava custode del compendio l'avv. Sarah Liguori e mediante il suo ausilio in data 01/02/2023 accedeva agli immobili oggetto di perizia e concludeva le operazioni peritali.

Ulteriori accertamenti sono stati effettuati presso:

- Ufficio Tecnico del Comune di Vico del Gargano (FG) per verificare la regolarità urbanistica degli immobili in questione ed acquisire la documentazione tecnica ivi depositata;
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio per acquisire le visure storiche, le ispezioni ipotecarie, le planimetrie catastali degli immobili pignorati e notizie in ordine al mercato immobiliare;
- O.M.I., agenzie, operatori del settore, colleghi operanti in zona e studi notarili, agenzie immobiliari, per confrontare i prezzi di mercato praticati in loco per immobili aventi caratteristiche simili con quelli interessati dalla procedura esecutiva.
- Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Vico del Gargano (FG) per acquisire la documentazione inerente alla residenza e lo stato di famiglia;

A seguito di quanto sopra, ha redatto la seguente:

#### **RELAZIONE PERITALE**

**Quesito n. 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;**

La documentazione indicata nel quesito è agli atti ed è completa.

**Quesito n.1bis - alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii *per relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto\*) dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel**



**corso del tempo;**

Con atto di c/v per notaio Dott. Pasquale de Candia del 14/05/2008, rep. 39032/19223, reg. il 10/06/2008 al numero di registro generale 3850 e numero di registro particolare 5155, [REDACTED]

[REDACTED] vendeva al sig. [REDACTED] i seguenti immobili:

- Foglio 34, particella 627 Subalterno 5, piano T, categoria A/3, classe 4<sup>^</sup>, vani 8, R.C. Euro 681,72;
- Foglio 34, particella 627 Subalterno 12, piano S1, categoria C/6, classe 3<sup>^</sup>, mq. 32, R.C. Euro 114,03.

Negli atti menzionati è precisato quanto segue:

[REDACTED] a mezzo della sua legale rappresentante, con ogni garanzia di legge, anche per i casi di evizione e molestie, vende al signor [REDACTED] che accetta ed acquista, la piena proprietà dei seguenti immobili, facenti parte del fabbricato denominato "Lotto A" sito in Vico del Gargano, a cui si accede da strada privata che si diparte da via M. Iacovone, e precisamente:

**- appartamento ad uso di civile abitazione**, al piano terra, con annesso giardino esteso di circa metri quadrati cento, da cui ha accesso autonomo, composto di otto vani catastali, confinante con proprietà [REDACTED] da due lati e con strada, salvo altri.

Risulta in catasto al foglio 34, particella 627 subalterno 5, piano T, categoria A/3, classe 4<sup>^</sup>, vani 8, R.C. Euro 681,72.

**- locale al piano interrato**, ad uso autorimessa, costituente pertinenza esclusiva dell'immobile innanzi descritto, avente una superficie catastale di trentadue metri quadrati (mq. 32), confinante con proprietà [REDACTED] con terrapieno e con area di manovra, salvo altri.

Risulta in catasto al foglio 34, particella 627 subalterno 12, piano S1, categoria C/6, classe 3<sup>^</sup>, mq. 32, R.C. Euro 114,03.

- I suddetti immobili sono pervenuti alla parte venditrice con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Rocco Di Taranto di Troia in data 26 ottobre 2007, repertorio n. 11.809 registrato a Foggia il 13 novembre 2007 al n.5515, trascritto a Lucera in data 14 novembre 2007 ai numeri 7281/10112.

[REDACTED] nella qualità, dichiara che lo stabile, di cui gli immobili in oggetto fanno parte, è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n.125 del 10 gennaio 2001 e permesso di costruire in variante n. 116 del 27 marzo 2007 rilasciate entrambe dal Comune di Vico del Gargano. Il medesimo fabbricato A stato dichiarato agibile dal Comune di Vico del Gargano in





data 15 luglio 2007 giusta certificato protocollo n. 6142.

██████████ nella qualità, precisa che in virtù' del suddetto permesso di costruire in variante non sono stati eseguiti, relativamente al suddetto fabbricato, lavori di ristrutturazione importante e, pertanto, non si allega al presente atto l'attestato di qualificazione energetica.

- la Società alienante, a mezzo della costituita legale rappresentante, garantisce la piena proprietà e l'assoluta libertà di quanto venduto dà garanzie reali, trascrizioni pregiudizievoli, litispendenze, diritti di terzi in genere ed oneri di qualsiasi natura, da privilegi, anche fiscali, per imposte o tributi sia diretti che indiretti, sia ordinari che straordinari (oneri tutti che, anche se accertati o liquidati successivamente alla data odierna, rimarranno, sino a tale data, ad esclusivo carico della medesima parte alienante) e lo trasferisce nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e con i diritti condominiali proporzionali alle parti comuni dell'intero fabbricato di cui fa parte, ai sensi dell'art.1117 c.c..

- Ai sensi dell'articolo 13 del D.M. n.37 del 22 gennaio 2008, la parte alienante, così come rappresentata, dichiara che gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, di detto Decreto, relativamente all'immobile in oggetto come pure del fabbricato di cui fa parte, sono conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza;

- si obbliga a consegnare alla parte acquirente la documentazione amministrativa e tecnica (compresi i libretti di manutenzione) relativa ai suddetti impianti. Le parti di comune accordo tra loro convengono di non allegare al presente atto alcuna dichiarazione di conformità di cui all'articolo 7 del citato D.M. 37/2008.

### **Cronistoria delle particelle riportate al Catasto Fabbricati:**

#### **Appartamento ad uso di civile abitazione**

Alla data del 07/04/2003, per costituzione del 07/04/2003 l'immobile era così riportato:

Foglio 34, Particella 627, Subalterno 1 - Strada Privata da Via M. Iacovone - piani t-1-2, categoria F/3.

Alla data del 16/05/2005, per variazione del 16/05/2005 l'immobile era così riportato:

Foglio 34, Particella 627, Subalterno 5 - Strada Privata da Via M. Iacovone - piani t – zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 4 – consistenza 7 vani – rendita € 596,51

Alla data del 24/05/2005, per variazione del 24/05/2005 l'immobile era così riportato:

Foglio 34, Particella 627, Subalterno 5 - Strada Privata da Via M. Iacovone - piani t – zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 4 – consistenza 7 vani – rendita € 596,51 – Annotazioni inserimento riserva di tipo 2.



**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

Cell. 393/2810960 E-mail: [delia.davide@gmail.com](mailto:delia.davide@gmail.com) PEC: [davide.delia@geopec.it](mailto:davide.delia@geopec.it)

---

Alla data del 06/04/2006, per variazione del 06/06/2006 l'immobile era così riportato:

Foglio 34, Particella 627, Subalterno 5 - Strada Privata da Via M. Iacovone - piani t – zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 4 – consistenza 8 vani – rendita € 681,72 – Annotazioni inserimento riserva di tipo 2 Errati elementi catastali in atti.

Alla data del 28/08/2013, per variazione del 28/08/2013 l'immobile era così riportato:

Foglio 34, Particella 627, Subalterno 5 - Strada Privata da Via M. Iacovone - piani t – zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 4 – consistenza 8 vani – superficie catastale totale mq 148,00 escluse aree scoperte mq 129,00 - rendita € 681,72 – Annotazioni inserimento riserva di tipo 2 Errati elementi catastali in atti.

**Locale ad uso box/autorimessa**

Alla data del 07/04/2003, per costituzione del 07/04/2003 l'immobile era così riportato:

Foglio 34, Particella 627, Subalterno 2 - Strada Privata da Via M. Iacovone - piani t – s1, categoria F/3.

Alla data del 16/05/2005, per variazione del 16/05/2005 l'immobile era così riportato:

Foglio 34, Particella 627, Subalterno 12 - Strada Privata da Via M. Iacovone – interno 4 - piani s1 – zona censuaria 1 - categoria C/6 – classe 2 – consistenza mq. 32,00 – rendita € 97,51

Alla data del 24/05/2005, per variazione del 24/05/2005 l'immobile era così riportato:

Foglio 34, Particella 627, Subalterno 12 - Strada Privata da Via M. Iacovone – interno 4 - piani s1 – zona censuaria 1 - categoria C/6 – classe 2 – consistenza mq. 32,00 – rendita € 97,51 – Annotazioni inserimento riserva di tipo 2 Errati elementi catastali in atti.

Alla data del 06/04/2006, per variazione del 06/06/2006 l'immobile era così riportato:

Foglio 34, Particella 627, Subalterno 12 - Strada Privata da Via M. Iacovone – interno 4 - piani s1 – zona censuaria 1 - categoria C/6 – classe 3 – consistenza mq. 32,00 – rendita € 114,03 – Annotazioni inserimento riserva di tipo 2 Errati elementi catastali in atti.

Alla data del 28/08/2013, per variazione del 28/08/2013 l'immobile era così riportato:

Foglio 34, Particella 627, Subalterno 12 - Strada Privata da Via M. Iacovone – interno 4 - piani s1 – zona censuaria 1 - categoria C/6 – classe 3 – consistenza mq. 32,00 – superficie catastale totale mq. 37,00 rendita € 114,03 – Annotazioni inserimento riserva di tipo 2 Errati elementi catastali in atti.

**Quesito n.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\*;**

Negli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione vi è corrispondenza dei dati catastali relativi agli immobili.

**Quesito n.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;**

Alla data del 08/11/2022, per quanto accertato, non esistono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile presso il Tribunale di Foggia.

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

L'estratto per riassunto dello stato civile rilasciato dal Comune di San Severo, [REDACTED] [REDACTED] risulta di stato libero.

**Quesito n. 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;**

L'immobile oggetto dell'esecuzione è ubicato nel Comune di Vico del Gargano, di seguito così costituito:

**- appartamento ad uso di civile abitazione**, a piano terra, con annesso giardino esteso di circa metri quadrati cento, da cui ha accesso autonomo, composto di otto vani catastali, confinante con altra U.I.U e con strada comune, salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 34, Particella 627, Subalterno 5 - Strada Privata da Via M. Iacovone - piani t – zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 4 – consistenza 8 vani – superficie catastale totale mq 148,00 escluse aree scoperte mq 129,00 - rendita € 681,72 – Annotazioni inserimento riserva di tipo 2 Errati elementi catastali in atti.

[REDACTED]

**- locale al piano interrato**, ad uso autorimessa, costituente pertinenza esclusiva dell'immobile innanzi descritto, avente una superficie catastale di trentadue metri quadrati (mq. 32), confinante con altra U.I.U, con terrapieno e con area di manovra, salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:



Foglio 34, Particella 627, Subalterno 12 - Strada Privata da Via M. Iacovone – interno 4 - piani s1 – zona censuaria 1 - categoria C/6 – classe 3 – consistenza mq. 32,00 – superficie catastale totale mq. 37,00 rendita € 114,03 – Annotazioni inserimento riserva di tipo 2 Errati elementi catastali in atti.

**Quesito n. 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 SOGEL, 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;**

L'Allegato 1 riporta il compendio immobiliare, comprendente i beni in accertamento, le mappe catastali e le sovrapposizioni delle mappe catastali e foto satellitari.

**Quesito n. 3 – alla analitica descrizione dei beni, mediante l'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;**

**a) Immobile ad uso civile abitazione** è ubicato alla Strada Privata da via M. Iacovone snc.

L'appartamento in questione, posto al piano terra (rialzato), con accesso indipendente da corte (o giardino) di pertinenza esclusiva dell'abitazione, è composto da: n° 1 ingresso principale che dà accesso al soggiorno, n° 1 vano cucina, n° 2 bagni, n° 2 ripostigli, n° 1 corridoio o disimpegno, n° 3 camere e da un giardino esclusivo, limitrofo su tre lati alla u.i.u oggetto di stima. La superficie calpestabile coperta rilevata in loco è pari a mq. 118,00 circa, quella dei due balconi è pari a mq. 20,00 circa, mentre la superficie del giardino è di mq. 117,00 circa. La superficie lorda calcolata dai rilievi effettuati in loco è di mq. 135,00. La superficie commerciale totale compreso le aree scoperte è di mq.153,00 (D.P.R.138/98). L'altezza interna è di mt. 2,70 circa. La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di ceramica, i bagni risultano piastrellati ad una altezza conforme.



**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

Cell. 393/2810960 E-mail: [delia.davide@gmail.com](mailto:delia.davide@gmail.com) PEC: [davide.delia@geopec.it](mailto:davide.delia@geopec.it)

---

Gli ambienti presentano pareti interne intonacate e tinteggiate, gli infissi interni sono in pvc e sono dotati di tapparelle, il tutto nel complesso di mediocre fattura.

L'appartamento è dotato di impianti idrico e fognante. Tuttavia, come da dichiarazione del sig.

██████████ l'immobile è sprovvisto di impianto autonomo di riscaldamento a gas o di scaldabagno per acqua calda sanitaria. L'immobile risulta sprovvisto anche di illuminazione, sono presenti solo i fili elettrici che fuoriescono dalle pareti del soffitto e le placche con i tasti per l'on/off d'illuminazione dell'intero immobile. Al momento del sopralluogo risulta in stato di media/bassa conservazione, in particolare il muretto che delimita la proprietà esclusiva del giardino con la strada comune e i muri dei balconi prospicienti al lato posteriore dell'ingresso principale della U.I.U necessitano di un intervento di manutenzione. Nel complesso la U.I.U necessita interventi di manutenzione dovuti allo stato conservativo.

**b) locale ad uso box/autorimessa** ubicato alla via M. Iacovone snc;

L'immobile avente destinazione d'uso autorimessa è posto a piano primo sotto strada con accesso da rampa comune o diretto dal giardino di pertinenza dell'abitazione mediante l'ausilio di una scala. La superficie interna rilevata in loco, esclusi i muri perimetrali è di mq.36,00 circa, la superficie lorda di mq.46,00 circa. L'altezza interna è di mt 2,30. Il locale è dotato di impianto elettrico.

Gli immobili menzionati sono parte di un corpo di fabbricato costituito da tre piani fuori terra ed un primo piano interrato. Così come si evince dalla concessione edilizia, il piano primo sotto strada è composto da immobili adibiti ad uso box asserviti da un'area di manovra. Le unità poste a piano terra ivi comprese l'u.i.u del piano secondo e terzo (sottotetto) hanno destinazione d'uso di civile abitazione.

La struttura del fabbricato è costituita da intelaiatura in c.a., poggiante su fondazioni, su travi continue incrociate. I solai di interpiano sono previsti in latero-cemento armato. Le mensole dei balconi, i rampanti di scale e gli aggetti e le sporgenze varie sono realizzate in c.a.

Il fabbricato, all'esterno, è rifinito con cortina di mattoncino a vista, nel complesso in discreto stato di conservazione e manutenzione.

**Quesito n. 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;**

#### 4.1. Criterio di stima

L'aspetto economico da considerare, tenuto conto della finalità della stima e della natura dei beni da valutare, è il "più probabile valore di mercato" che verrà ricercato con metodi "diretti (sintetici)".

Ai fini, quindi, della determinazione del più probabile valore di mercato, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo, con riferimento a parametri tecnici unitari.

Il procedimento sintetico si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi, contenuti in atti verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento della stima, dei quali si evidenziano tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e gli eventuali vincoli su di essi esistenti; dalla scala formata dei prezzi noti dei beni analoghi si determina il valore di mercato dell'immobile in esame da stimare, attraverso l'inserimento di esso nel gradino della scala dei valori che presenta maggiori analogie.

Per il procedimento di stima sintetico-comparativo il parametro tecnico unitario di riferimento scelto è, per i terreni, il metro quadrato e, per i fabbricati, il metro quadrato di superficie lorda, comprensiva cioè di quella occupata dai muri perimetrali e dalle tramezzature.

Le caratteristiche tecniche prese in considerazione sono le seguenti:

Per i fabbricati:

- intrinseche: destinazione d'uso, tipologia costruttiva, ubicazione nel contesto del fabbricato, qualità edilizia, dimensione degli immobili;
- estrinseche: ubicazione e vie di comunicazione, servizi della zona, qualità urbanistico-sociale e ambientale.

#### 4.2 – Rilevazione dati elementari

Sono state effettuate indagini di mercato tendenti a ricercare atti dispositivi riferiti ad immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto di stima, ubicati nella stessa zona di quest'ultimo o in zone limitrofe e relativi ad epoche di riferimento prossime alla data della presente stima. Le indagini sono state svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, Comune di San Severo, nonché presso agenzie immobiliari di San Severo, professionisti del settore, colleghi operanti in zona, integrandole con le conoscenze del mercato di chi scrive. I dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativamente ai fabbricati in Vico del Gargano per l'anno 2022, 1° semestre, zona centrale D/1 riportano:



**Abitazioni di tipo civile €/mq 700/900;**

**Box €/mq 500/750;**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra citati, si è proceduto a verificare i sopra citati valori OMI, attraverso l'analisi di atti di compravendita di immobili simili a quello in esame ed ubicati nella medesima zona, riferiti all'ultimo triennio.

Per quanto attiene la consistenza dell'immobile, si è tenuto conto della superficie commerciale, calcolata ai sensi del DPR 138/98, sottoindicata:

<b><u>U.I.U. Foglio 34 Particella 627 Subalterno 5 (Abitazione)</u></b>
Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):
Superficie Lorda mq 135,00 (Abitazione)
Superficie commerciale = <b><u>mq 153,00</u></b>
<b><u>U.I.U. Foglio 34 Particella 627 Subalterno 12 (Box)</u></b>
Consistenza mq 36,00 (Consistenza)
Superficie catastale = <b><u>mq 46,00</u></b>

### **CALCOLO E VALUTAZIONI**

Ai fini della stima, si elencano gli atti di trasferimento, aventi ad oggetto unità immobiliari analoghe per caratteristiche costruttive ed epoca di realizzazione, es. atto di compravendita per:

Compravendita del 18/01/2022 reg. a Lucera al n° 27529/14737 abitazione di mq 115,00 (138/98) sita in Vico del Gargano alla via Spagna snc trasferita per un valore di € 115.000 pari a €/mq 1000,00;
Compravendita del 06/07/2021 reg. a Lucera al n° 2445/2079 abitazione di mq 127,00 (138/98) sita in Vico del Gargano alla via Papa Giovanni XXIII snc trasferita per un valore di € 100.000,00 pari a €/mq 787,40;
Compravendita del 18/05/2021 reg. a Lucera al n° 2281/1934 abitazione di mq 116,00 (138/98) sita in Vico del Gargano alla via Don Biagio Mucci n° 12 trasferita per un valore di € 115.000,00 pari a €/mq 991,37;

### **COME DA CALCOLO CHE SEGUE:**

<b><u>U.I.U Foglio 31 Particella 9419 Subalterno 23 (Abitazione)</u></b>
$V_m = [(V_{\min-O.M.I.} + V_{\max-O.M.I.}) / 2 + V_{\text{medio atti}} \text{ €/mq } 833,63] / 2 = [(\text{€/mq } 700,00 + \text{€/mq } 900,00) / 2 + \text{€/mq } 833,63] / 2 = \text{€/mq } 1633,63 = \text{€/mq } 816,815 \text{ ed in c.t. } \text{€/mq } 800,00$
2



$V_{Ab} = \text{€/mq } 800,00 \times \text{mq } 153 = \text{€ } 122.400,00$  ed in cifra tonda **€ 122.500,00 (centoventi duemilacinquecento/00).**

**U.I.U Foglio 34 Particella 627 Subalterno 12 (Box)**

Per quanto attiene il locale ad uso box, non avendo reperito un numero minimo di atti transattivi, relativi ad immobili simili, si procederà utilizzando le sole quotazioni OMI relative al primo semestre 2022, secondo il seguente schema:

Quotazione OMI locali box: €/mq 500,00 ÷ €/mq 750,00;

Superficie locale box (DPR 138/98): mq 46,00;

€/mq  $(500,00 + 750,00) / 2 = \text{€/mq } 625,00$

$V_{box} \text{€/mq } 625,00 \times \text{mq } 46,00 = \text{€ } 28.750,00$  ed in c.t. **28.800,00 (ventottomilaottocento/00).**

**4.3) Il più probabile valore dell'immobile**

Pertanto, il valore complessivo dell'immobile pignorato si può così determinare:

<b>Unità immobiliare ad uso abitativo:</b>	<b>€</b>	<b>122.500,00</b>
Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:		
<u>Abitazione</u>		
riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione $\text{€ } 122.500,00 \times 5\% =$	€	6.125,00
riduzione per spese condominiali insolute	€	0,00
rilascio certificazione impianti	€	500,00
spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica	€	0,00
spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione catastale	€	350,00
stato d'uso e di manutenzione	€	3000,00
Stato di possesso	€	0,00
Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
Importo a correzione della stima	€	9.975,00
<b>Valore di mercato corretto dell'abitazione = € 112.525,00 ed in c.t</b>	<b>€</b>	<b>112.500,00</b>
<b>Unita immobiliare ad uso box/autorimessa</b>	<b>€</b>	<b>28.800,00</b>
Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:		
<u>Locale autorimessa</u>		





**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

Cell. 393/2810960 E-mail: [delia.davide@gmail.com](mailto:delia.davide@gmail.com) PEC: [davide.delia@geopec.it](mailto:davide.delia@geopec.it)

riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione € 28.800,00 x 5% =	€	1.440,00
riduzione per spese condominiali insolute	€	0,00
rilascio certificazione impianti	€	500,00
spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica	€	4.000,00
spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione catastale	€	500,00
stato d'uso e di manutenzione	€	0,00
Stato di possesso	€	0,00
Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
Importo a correzione della stima	€	22.360,00
<b>Valore di mercato corretto dell'abitazione = € 22.360,00 ed in cifra tonda</b>	<b>€</b>	<b>22.350,00</b>
<b>Più probabile valore complessivo del Lotto</b>	<b>€</b>	<b>134.850,00</b>

**Quesito n. 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;**

In riferimento all'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, la superficie commerciale dell'intero immobile è così determinata:

	Altezza H(m)	Sup.lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale ragguagliata
Abitazione	2,70	135,00	1,00	135,00
Balconi/Pertinenze		137,00	0,30	18,00
<b>Totale</b>				<b>153,00 mq</b>

**Quesito n. 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;**

La problematica non riguarda il bene in oggetto.

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



## LOTTO UNICO

Comune di Vico del Gargano Strada Privata da Via M.Iacovone s.n.c.

### **Consistenza:**

Quota 1/1 di unità immobiliari, così costituite:

- a) abitazione della superficie lorda rilevata di mq 153,00 e classe energetica "G";
- b) locale ad uso box/autorimessa della superficie lorda rilevata di mq 46,00.

### **Confini:**

Abitazione: strada di accesso comune, giardino di pertinenza ed altra U.I.U, salvo altri.

Locale box/autorimessa: strada di accesso comune, rampa e corsia di manovra comune, altra U.I.U, terrapieno, salvo altri.

### **Dati catastali:**

Nel Catasto Fabbricati ad oggi gli immobili sono così individuati:

#### **Abitazione:**

Foglio 34, Particella 627, Subalterno 5 - Strada Privata da Via M. Iacovone - piani t – zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 4 – consistenza 8 vani – superficie catastale totale mq 148,00 escluse aree scoperte mq 129,00 - rendita € 681,72 – Annotazioni inserimento riserva di tipo 2 Errati elementi catastali in atti.

#### **locale box/autorimessa**

Foglio 34, Particella 627, Subalterno 12 - Strada Privata da Via M. Iacovone – interno 4 - piani s1 – zona censuaria 1 - categoria C/6 – classe 3 – consistenza mq. 32,00 – superficie catastale totale mq. 37,00 rendita € 114,03 – Annotazioni inserimento riserva di tipo 2 Errati elementi catastali in atti.

#### **Prezzo base intero lotto: € 134.850,00**

**Quesito n. 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;**

Gli immobili sono nella disponibilità dell'esecutato ma non residente.

**Quesito n. 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;**

Per quanto accertato e come da dichiarazione del [REDACTED] non risulta costituito nessun condominio.

**Quesito n. 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;**

A seguire verranno riportati sui beni immobili pignorati le iscrizioni e trascrizioni di cui alla documentazione depositata in atti:

***Abitazione:***

**Trascrizione del 14/11/2007 - Registro Particolare 7281 Registro Generale 10112**

Pubblico ufficiale Di Taranto Rocco repertorio 11809/4353 del 26/10/2007

atto tra vivi – compravendita

**Trascrizione del 13/06/2008 - Registro Particolare 3850 Registro Generale 5155**

Pubblico ufficiale De Candia Pasquale repertorio 39032/19233 del 14/05/2008

atto tra vivi - compravendita

**Iscrizione del 13/06/2008 - Registro Particolare 747 Registro Generale 5156**

Pubblico ufficiale De Candia Pasquale repertorio 39033/19234 del 14/05/2008

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

**Trascrizione del 17/11/2008 - Registro Particolare 7248 Registro Generale 10954**

Pubblico ufficiale De Candia Pasquale repertorio 40102/20070 del 03/11/2008

atto tra vivi - atto di precisazione

**Iscrizione del 20/04/2009 - Registro Particolare 739 Registro Generale 3777**

Pubblico ufficiale agente della riscossione per la provincia di Foggia Repertorio 45353/2009 del



08/04/2009 Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art 77 dpr 602/73 e successive modificazioni - documenti successivi correlati: 1 Iscrizione n. 985 del 21/05/2009

**Trascrizione del 26/11/2021 - Registro Particolare 9367 Registro Generale 10975**

Pubblico ufficiale uff. giud. unep presso il Tribunale di Foggia repertorio 4068 del 02/11/2021 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

*Locale box/autorimessa:*

**Trascrizione del 14/11/2007 - Registro Particolare 7281 Registro Generale 10112**

Pubblico ufficiale Di Taranto Rocco repertorio 11809/4353 del 26/10/2007

atto tra vivi – compravendita

**Trascrizione del 13/06/2008 - Registro Particolare 3850 Registro Generale 5155**

Pubblico ufficiale De Candia Pasquale repertorio 39032/19233 del 14/05/2008

atto tra vivi - compravendita

**Iscrizione del 13/06/2008 - Registro Particolare 747 Registro Generale 5156**

Pubblico ufficiale De Candia Pasquale repertorio 39033/19234 del 14/05/2008

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

**Trascrizione del 17/11/2008 - Registro Particolare 7248 Registro Generale 10954**

Pubblico ufficiale De Candia Pasquale repertorio 40102/20070 del 03/11/2008

atto tra vivi - atto di precisazione

**Trascrizione del 26/11/2021 - Registro Particolare 9367 Registro Generale 10975**

Pubblico ufficiale uff. giud. unep presso il Tribunale di Foggia repertorio 4068 del 02/11/2021 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

*Lo scrivente a seguito dell'analisi della certificazione notarile depositata dalla parte creditrice e contenuta nel fascicolo telematico, ha accertato che sulle particelle all'epoca identificate al catasto terreni del comune di Vico del Gargano al foglio 34 particelle 371, 372, 373, 367, 471, 560, 561, 369, 557, 368, 375, 116, 367, 370, 374, 555, 556 (antecedente alla data di accatastamento, di fatto oggi unico lotto identificato al foglio 34 particella 627) grava una domanda giudiziale del 14/03/2005 Registro Generale 2164 e Registro Particolare 1612, accolta a seguito di sentenza del Tribunale di Lucera del 2014 al n° 9. Detta sentenza è presente sia nel*



*nell'atto notarile che riporta: "la Società alienante, a mezzo della costituita legale rappresentante, garantisce la piena proprietà e l'assoluta libertà di quanto venduto dà garanzie reali, trascrizioni pregiudizievoli, litispendenze, diritti di terzi in genere ed oneri di qualsiasi natura, da privilegi, anche fiscali, per imposte o tributi sia diretti che indiretti, sia ordinari che straordinari (oneri tutti che, anche se accertati o liquidati successivamente alla data odierna, rimarranno, sino a tale data, ad esclusivo carico della medesima parte alienante) e lo trasferisce nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con ogni accessione, dipendenza, pertinenza e con i diritti condominiali proporzionali alle parti comuni dell'intero fabbricato di cui fa parte, ai sensi dell'art.1117 c.c."*

**Quesiti n. 10 alla verifica della regolarità edilizia ed 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;**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Vico del Gargano è risultato che:

Lo stabile, di cui gli immobili in oggetto fanno parte, è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n.125 del 10 gennaio 2001 e permesso di costruire in variante n. 116 del 27 marzo 2007 rilasciate entrambe dal Comune di Vico del Gargano. Il medesimo fabbricato A è stato dichiarato agibile dal Comune di Vico del Gargano in data 15 luglio 2007 giusta certificato protocollo n. 6142.

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



**c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abitativo (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 delle loro costruzioni riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto asserito 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 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 esso sovraordinati e dai regolamenti locali.**

**Per l'unità immobiliare adibita ad abitazione lo scrivente abilitato, ha predisposto l'A.P.E allegato alla presente, classificando il fabbricato in Classe Energetica "G".**

**a) Gli immobili oggetto di stima risultano accatastati.**

**b) Gli accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo hanno evidenziato quanto segue:**

**b1) Abitazione:**



la planimetria presente agli atti del Catasto fabbricati, rispetto al rilievo effettuato in loco presenta difformità. Di preciso la rappresentazione grafica del giardino non rispecchia lo stato dei luoghi; Tuttavia, la natura della difformità per quanto accertato è riferita solo ad una rappresentazione grafica distorta delle linee che identificano il perimetro del giardino. Pertanto, a parere dello scrivente ai fini della regolarizzazione è necessario, provvedere alla presentazione di una nuova planimetria per esatta rappresentazione grafica presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Catasto Fabbricati mediante la procedura DOCFA, con un costo stimato pari ad € 350,00.

**b2) Locale box/autorimessa:**

La planimetria presente agli atti del Catasto Fabbricati e dagli allegati della concessione edilizia depositati in comune, come riscontrato da rilievo in loco presenta difformità, di preciso:

è stato eliminato un tramezzo che divideva il box da un disimpegno composto da una scala di comodità che dà accesso al giardino di pertinenza dell'abitazione. Di fatto la superficie rilevata in loco è pari a 46,00 mq circa a fronte dei 37,00 mq presenti nella visura catastale. Ai fini della regolarizzazione necessita la presentazione di una CILA/SCIA per diversa distribuzione spazi interni e di una variazione catastale per aggiornamento planimetrico. Il costo di quanto appena descritto è di circa € 4000,00 per la sanatoria da presentare al comune di Vico del Gargano, Ufficio S.U.E e di € 500,00 per l'aggiornamento planimetrico da presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio.

**c)** Lo stabile, di cui gli immobili in oggetto fanno parte, è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n.125 del 10 gennaio 2001 e permesso di costruire in variante n. 116 del 27 marzo 2007 rilasciate entrambe dal Comune di Vico del Gargano. Il medesimo fabbricato A è stato dichiarato agibile dal Comune di Vico del Gargano in data 15 luglio 2007 giusta certificato protocollo n. 6142. (V.si allegato 3).

**d)** Nella Concessione Edilizia n. 125 del 10/01/2001 è precisato che il progetto presentato riguarda la realizzazione di *“Progetto di un complesso immobiliare per civile abitazione e relative pertinenze”*.

Il progetto è stato redatto secondo gli strumenti urbanistici comunali e il regolamento edilizio comunale vigente dell'epoca.

**e)** L'appartamento è conforme al progetto approvato ma necessita di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica del giardino, il box non è conforme al progetto approvato e necessita di sanatoria edilizia e di variazione catastale come precedentemente descritto.

**f)** La problematica non riguarda il caso in questione.



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

La problematica non riguarda il caso in questione.

## **SPECCHIO RIEPILOGATIVO**

### **a) Tipologia dei beni**

Quota 1/1 di unità immobiliari, così costituite:

- a) Abitazione della superficie catastale rilevata di mq 153,00, di classe energetica "G", sito alla strada privata da via M.Iacovone snc;
- b) Locale box/Autorimessa della superficie catastale rilevata di mq. 46,00 sito alla strada privata da via M.Iacovone snc;

### **b) Descrizione sommaria**

Gli immobili oggetto di stima siti nel Comune di Vico del Gargano sono così costituiti:

**b1) Immobile ad uso civile abitazione** ubicato alla Strada Privata da via M. Iacovone snc.

Posto a piano terra (rialzato), con accesso indipendente da corte (o giardino) di pertinenza esclusiva dell'abitazione, è composto da: n° 1 ingresso principale che dà accesso al soggiorno, n° 1 vano cucina, n° 2 bagni, n° 2 ripostigli, n° 1 corridoio o disimpegno, n° 3 camere e da un giardino esclusivo, limitrofo su tre lati alla u.i.u oggetto di stima. L'immobile necessita di un intervento di manutenzione per via dello scarso stato di conservazione come in precedenza descritto.

**b) locale ad uso box/autorimessa** è ubicato alla Strada Privata da via M. Iacovone snc.;

L'immobile avente destinazione d'uso box/autorimessa è posto a piano primo sotto strada con accesso da rampa comune e area di manovra ed è composto da una scala interna che dà accesso diretto al giardino di pertinenza dell'abitazione.

**c) Comune di ubicazione, ecc.**

Il Comune di ubicazione è Vico del Gargano – via M. Iacovone snc.

**d) Confini e dati catastali**

**- appartamento ad uso di civile abitazione**, posto a piano terra, confinante su tre lati con giardino di proprietà esclusiva, altra U.I.U, strada comune, salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:





**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

Cell. 393/2810960 E-mail: [delia.davide@gmail.com](mailto:delia.davide@gmail.com) PEC: [davide.delia@geopec.it](mailto:davide.delia@geopec.it)

Foglio 34, Particella 627, Subalterno 5 - Strada Privata da Via M. Iacovone - piani t – zona censuaria 1 - categoria A/3 – classe 4 – consistenza 8 vani – superficie catastale totale mq 148,00 escluse aree scoperte mq 129,00 - rendita € 681,72 – Annotazioni inserimento riserva di tipo 2 Errati elementi catastali in atti.

**- locale al piano interrato**, posto a piano primo sotto strada confinante con altra U.I.U, terrapieno, ed area di manovra comune.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 34, Particella 627, Subalterno 12 - Strada Privata da Via M. Iacovone – interno 4 - piani s1 – zona censuaria 1 - categoria C/6 – classe 3 – consistenza mq. 32,00 – superficie catastale totale mq. 37,00 rendita € 114,03 – Annotazioni inserimento riserva di tipo 2 Errati elementi catastali in atti.

**e) Proprietà e titolo di provenienza**

Con atto di c/v per notaio Dott. Pasquale de Candia del 14/05/2008, rep. 39032/19223, reg. il 10/06/2008 al numero di registro generale 3850 e numero di registro particolare 5155, la società

- Foglio 34, particella 627 Subalterno 5, piano T, categoria A/3, classe 4<sup>^</sup>, vani 8, R.C. Euro 681,72;
- Foglio 34, particella 627 Subalterno 12, piano S1, categoria C/6, classe 3<sup>^</sup>, mq. 32, R.C. Euro 114,03.

**f) Eventuale stato di comproprietà**

Vedasi punto e) che precede.

**g) Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul medesimo**

*Abitazione:*

**Trascrizione del 14/11/2007 - Registro Particolare 7281 Registro Generale 10112**

Pubblico ufficiale Di Taranto Rocco repertorio 11809/4353 del 26/10/2007

atto tra vivi – compravendita

**Trascrizione del 13/06/2008 - Registro Particolare 3850 Registro Generale 5155**

Pubblico ufficiale De Candia Pasquale repertorio 39032/19233 del 14/05/2008

atto tra vivi - compravendita

**Iscrizione del 13/06/2008 - Registro Particolare 747 Registro Generale 5156**

Pubblico ufficiale De Candia Pasquale repertorio 39033/19234 del 14/05/2008



Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

**Trascrizione del 17/11/2008 - Registro Particolare 7248 Registro Generale 10954**

Pubblico ufficiale De Candia Pasquale repertorio 40102/20070 del 03/11/2008

atto tra vivi - atto di precisazione

**Iscrizione del 20/04/2009 - Registro Particolare 739 Registro Generale 3777**

Pubblico ufficiale agente della riscossione per la provincia di Foggia Repertorio 45353/2009 del 08/04/2009 Ipoteca legale derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art 77 dpr 602/73 e successive modificazioni

documenti successivi correlati: 1 Iscrizione n. 985 del 21/05/2009

**Trascrizione del 26/11/2021 - Registro Particolare 9367 Registro Generale 10975**

Pubblico ufficiale uff. giud. unep presso il Tribunale di Foggia repertorio 4068 del 02/11/2021 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

*Locale box/autorimessa:*

**Trascrizione del 14/11/2007 - Registro Particolare 7281 Registro Generale 10112**

Pubblico ufficiale Di Taranto Rocco repertorio 11809/4353 del 26/10/2007

atto tra vivi – compravendita

**Trascrizione del 13/06/2008 - Registro Particolare 3850 Registro Generale 5155**

Pubblico ufficiale De Candia Pasquale repertorio 39032/19233 del 14/05/2008

atto tra vivi - compravendita

**Iscrizione del 13/06/2008 - Registro Particolare 747 Registro Generale 5156**

Pubblico ufficiale De Candia Pasquale repertorio 39033/19234 del 14/05/2008

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

**Trascrizione del 17/11/2008 - Registro Particolare 7248 Registro Generale 10954**

Pubblico ufficiale De Candia Pasquale repertorio 40102/20070 del 03/11/2008

atto tra vivi - atto di precisazione

**Trascrizione del 26/11/2021 - Registro Particolare 9367 Registro Generale 10975**

Pubblico ufficiale uff. giud. unep presso il Tribunale di Foggia repertorio 4068 del 02/11/2021 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

*Lo scrivente a seguito dell'analisi della certificazione notarile depositata dalla parte creditrice e contenuta nel fascicolo telematico, ha accertato che sulle particelle all'epoca identificate al catasto terreni del comune di Vico del Gargano al foglio 34 particelle 371, 372, 373, 367, 471, 560, 561, 369, 557, 368, 375, 116, 367, 370, 374, 555, 556 (antecedente alla data di*



*accatastamento, di fatto oggi unico lotto identificato al foglio 34 particella 627) grava una domanda giudiziale del 14/03/2005 Registro Generale 2164 e Registro Particolare 1612, accolta a seguito di sentenza del Tribunale di Lucera del 2014 al n° 9. Detta sentenza è presente nel fascicolo telematico.*

#### **h) Stato di occupazione**

Il bene è nella disponibilità dell'esecutato ma non residente.

#### **i) Regolarità edilizio-urbanistiche**

**i1)** Lo stabile, di cui gli immobili in oggetto fanno parte, è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n.125 del 10 gennaio 2001 e permesso di costruire in variante n. 116 del 27 marzo 2007 rilasciate entrambe dal Comune di Vico del Gargano.

#### **l) Conformità catastale**

##### **l1) Abitazione:**

la planimetria presente agli atti del Catasto fabbricati, rispetto al rilievo effettuato in loco presenta difformità. Di preciso la rappresentazione grafica del giardino non rispecchia lo stato dei luoghi; Tuttavia, la natura della difformità per quanto accertato è riferita solo ad una rappresentazione grafica distorta delle linee che identificano il perimetro del giardino. Pertanto, a parere dello scrivente ai fini della regolarizzazione è necessario, provvedere alla presentazione di una nuova planimetria per esatta rappresentazione grafica presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Catasto Fabbricati mediante la procedura DOCFA, con un costo stimato pari ad € 350,00.

##### **l2) Locale box/autorimessa:**

La planimetria presente agli atti del Catasto Fabbricati e dagli allegati della concessione edilizia



depositati in comune, come riscontrato da rilievo in loco presenta difformità, di preciso:

è stato eliminato un tramezzo che divideva il box da un disimpegno composto da una scala di comodità che dà accesso al giardino di pertinenza dell'abitazione. Di fatto la superficie rilevata in loco è pari a 46,00 mq circa a fronte dei 37,00 mq presenti nella visura catastale. Ai fini della regolarizzazione necessita la presentazione di una CILA/SCIA per diversa distribuzione spazi interni e di una variazione catastale per aggiornamento planimetrico. Il costo di quanto appena descritto è di circa € 4000,00 per la sanatoria da presentare al comune di Vico del Gargano, Ufficio S.U.E e di € 500,00 per l'aggiornamento planimetrico da presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio.

**m) L'abitabilità e l'agibilità**

Il medesimo fabbricato A è stato dichiarato agibile dal Comune di Vico del Gargano in data 15 luglio 2007 giusta certificato protocollo n. 6142.

**n) Valore a base d'asta**

Prezzo base Abitazione: € 112.500,00

Prezzo base locale box/autorimessa: € 22.350,00

Prezzo base intero lotto: € 134.850,00

Tanto in adempimento del mandato affidatomi.

Foggia 03/03/2023

L'esperto d'Ufficio  
Geom. Davide d'Elia



**Geom. Davide d'Elia**

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

Cell. 393/2810960 E-mail: [delia.davide@gmail.com](mailto:delia.davide@gmail.com) PEC: [davide.delia@geopec.it](mailto:davide.delia@geopec.it)

---

ALLEGATI:

- Allegato 1: Elaborati Tecnici n°3 Tavole grafiche, visure storiche, planimetrie catastali, mappa catastale, sovrapposizione mappe catastali e foto satellitari;
- Allegato 2: Elaborati Fotografici;
- Allegato 3: Documentazione Urbanistica;
- Allegato 4: Certificato di matrimonio, certificato di residenza, certificato di stato di famiglia, ispezione ipotecaria telematica, domanda giudiziale;
- Allegato 5: Attestato APE;
- Allegato 6: OMI.

Foggia 03/03/2023

L'esperto d'Ufficio  
Geom. Davide d'Elia

