

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**  
promossa da

**GUBER S.p.A.**  
(Avv. Giorgio M. Salvatori e Ilaria Mori)

contro

██████████ e ██████████

**N. 80000114/2013 Reg. G. Es.**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**dott.ssa MARI Filomena**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Foggia, marzo 2018

Rinvio udienza al 5/6/2018

*Studio Tecnico Arch. Biagio Ciro Pertosa*  
71121 – Foggia (FG) Via Ruggero Grieco n.26 - cell. 333.3108933  
e.mail: [b.pertosa@gmail.com](mailto:b.pertosa@gmail.com) PEC: [biagiociro.pertosa@archiworldpec.it](mailto:biagiociro.pertosa@archiworldpec.it)



## TRIBUNALE DI FOGGIA

Relazione di consulenza tecnica relativa alla procedura esecutiva immobiliare N. **80000114/2013 Reg. G. Es.** promossa da GUBER S.p.A. (cessionaria del credito originariamente vantato da Relase S.p.A.) rappresentata e difesa, congiuntamente e disgiuntamente dagli Avv. Ilaria Mori e Avv. Giorgio M. Salvatori con studio in Foggia al Viale Ofanto n. 246 contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].

G. E. MARI Filomena

-----oo0oo-----

## PREMESSE

Il sottoscritto arch. Biagio Ciro PERTOSA, con studio in Foggia alla Ruggero Grieco n. 26, iscritto all'ordine degli Architetti P.P.C. di Foggia al N. 889, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, veniva nominato dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio, in quanto esperto per la stima dei beni nella procedura in epigrafe.

Lo stesso ha prestato giuramento nell'udienza del 04/10/2016, nella quale il G.E. assegnava all'esperto il termine sino al 04/02/2017 per il deposito telematico dell'elaborato peritale, il GE ha poi concesso più proroghe, per i motivi di seguito indicati:

- il CTU ha comunicato alle parti (con lettera Raccomandata A/R o PEC) l'inizio delle operazioni peritali, e fissava il primo sopralluogo in data 18/11/2016 e il secondo sopralluogo in data 19/12/2016 presso gli immobili oggetto di esecuzione siti nel Comune di Vico del Gargano (FG) che andavano deserti;
- il CTU con istanza del 27/01/2017 informava il G.E. sull'impossibilità di accesso agli immobili;
- in data 06/02/2017 il G.E. nominava quale Custode degli immobili il Dott. Fausto Aquilino di Foggia, ed autorizzavo il CTU ad avvalersi della Forza Pubblica;
- il CTU ha concordato con i Carabinieri del Comando della sezione di Vico del Gargano la data per eseguire il sopralluogo alla presenza anche del Custode;

*Studio Tecnico Arch. Biagio Ciro Pertosa*  
71121 – Foggia (FG) Via Ruggero Grieco n.26 - cell. 333.3108933  
e-mail: [b.pertosa@gmail.com](mailto:b.pertosa@gmail.com) PEC: [biagiociro.pertosa@archiworldpec.it](mailto:biagiociro.pertosa@archiworldpec.it)



- i sopralluoghi presso gli immobili sono avvenuti rispettivamente in data 25/05/2017 ed in data 7/06/2017 (Allegato A.1 : Verbali di sopralluogo);
- il CTU in data 28/08/2017 ha presentato richiesta formale al Comune di Vico del Gargano per richiedere copia della documentazione amministrativa relativa agli immobili oggetto di pignoramento;
- dalla verifica della documentazione risultano degli abusi sull'immobile urbano di cui al punto c) dell'atto di pignoramento mentre per l'abitazione di cui al punto b) dell'atto di pignoramento non risultava definito il condono, pertanto in data 05/10/2017 il sottoscritto CTU chiedeva parere urbanistico al Responsabile del Comune di Vico del Gargano;
- nonostante gli innumerevoli solleciti, il Comune di Vico del Gargano rilasciava proprio parere solo in data 21/11/2017, per tale motivo si rendeva necessario richiedere un'ulteriore proroga per il deposito dell'elaborato peritale;

Il G.E. affidava all'esperto i seguenti quesiti:

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<sup>1)</sup>) 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<sup>2)</sup>;
- 1) - *quater* alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;
- 1) - *quinquies* alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
- 2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
- 2) - *bis* alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;
- 3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in



adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

- 4) alla stima dei beni<sup>3</sup> in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vicoli 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<sup>4</sup>, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
- 9) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dell'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 necessario;

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

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

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

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

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



per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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

Per gli **immobili a uso industriale**, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Per i **terreni**, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

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

NOTE: 1 In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà automaticamente integrare la documentazione ipocatastale.

2 In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.

3 L'esperto, dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche





adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio) ed anche formando - al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni - la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.

4 Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*.

## RELAZIONE TECNICA

Sulla scorta degli atti di causa, dopo aver eseguito i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento, e condotto indagini presso:

- l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Foggia;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del Gargano;
- le agenzie immobiliari operanti nella zona,

il sottoscritto redigeva la presente relazione.

## BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Atto di pignoramento immobiliare trascritto il 24/09/2013 ai nn. 7617/6173 e successivo atto integrativo di pignoramento trascritto il 05/02/2014 ai nn. 1210/1044.

**a) terreni di proprietà di [REDACTED] ([REDACTED]) censiti nel Catasto Terreni del Comune di Vico del Gargano al Foglio 27 p.IIe 92 e 93;**

**b) abitazione di proprietà di [REDACTED] ([REDACTED]) censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano al Foglio 35 p.IIa 349 sub.5, al secondo piano di Via Roma 52,**



**c) immobile urbano** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano al **Foglio 27 p.IIa 194 sub.1**, contrada Mannarella snc, piano T, cat. C/6, cl. 3, mq. 554, in ditta [REDACTED], proprietario per 1/1.

### **IMMOBILI al punto a) e c) dell'atto di pignoramento**

#### **Risposta al quesito n. 1**

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, del c.p.c., presenti nel fascicolo telematico della procedura, consentiva di riscontrarne la completezza e l'idoneità degli stessi ai fini della ricostruzione delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, nonché delle vicende traslative dell'immobile nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento.

#### Cronostoria catastale

Le unità immobiliari di cui al **punto a)** dell'atto di pignoramento erano identificate alla data dell'impianto meccanografico del 03/01/177 in catasto terreni del Comune di Vico del Gargano nella maggiore consistenza del foglio 27 **p.IIa 30 di ha 13.11.44**;

- con frazionamento del 16/09/1994 n.1617.1/1994, la p.IIa 30 del foglio 27 veniva divisa nelle seguenti particelle:
  - **p.IIa 69 di ha 10.03.28**;
  - p.IIa 70 di ha 03.08.16;
- con frazionamento del 17/09/1998 n.1710.1/1998, la p.IIa 69 del foglio 27 veniva divisa nelle seguenti particelle:
  - p.IIa 90 di ha 04.98.83;
  - p.IIa 91 di ha 02.42.48;
  - **p.IIa 92 di ha 02.14.02**;
  - **p.IIa 93 di ha 00.39.52**;
  - p.IIa 94 di ha 00.03.59;
  - p.IIa 95 di ha 00.04.84.



**Risposta al quesito n. 1 - 1 bis**

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le **vicende traslative degli immobili pignorati** nel ventennio anteriore al pignoramento:

**Dalla data del 13 novembre 2007**

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano essere di proprietà del signor [REDACTED], nato a San Severo il 2/1/1969 ([REDACTED]) di stato libero, per averli acquistati con **atto di compravendita** a rogito notaio D'ADDETTA Carla di Vico del Gargano del 13 novembre 2007, repertorio 15190/6191, trascritto a Lucera il 14 novembre 2007 ai nn.10125/7293 dal signor [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni.

Con tale atto il signor [REDACTED] [REDACTED] acquistava dal signor [REDACTED] [REDACTED] i diritti a lui spettanti sui cespiti in oggetto:

- **piena ed esclusiva proprietà** limitatamente alla sola **p.Ila 92** del foglio 27;
- **comproprietà per un terzo (1/3) ciascuno** con i signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni, e [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] di stato libero, relativamente alla sola **p.Ila 93** del foglio 27.

Nel quadro D di detta trascrizione si specifica che l'immobile veniva trasferito con sovrastanti grotta e vasca in cemento per la raccolta di liquami, posta sul confine con la p.Ila 94. (All. A.2 - Titolo di provenienza)

**Dalla data del 2 ottobre 2000****alla data del 13 novembre 2007**

Gli immobili in oggetto appartengono ai signori [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] che con **atto di divisione** del notaio D'ADDETTA Carla del 2 ottobre 2000, repertorio 4939/1654, trascritto a Lucera il 24 ottobre 2000 ai nn.10303/8578



procedevano a divisione del fondo rustico acquistato precedentemente in quote tra loro indivise.

Con l'atto di divisione veniva assegnato al signor ██████████ ██████████ la **piena ed esclusiva proprietà** del terreno identificato dalla **p.lla 92 del foglio 27** e ai signori ██████████ ██████████, in regime di separazione dei beni, ██████████ ██████████, in regime di separazione dei beni, e ██████████ ██████████, di stato libero, **per un terzo (1/3) ciascuno**, la proprietà del terreno identificato dalla **p.lla 93 del foglio 27**.

(All. A.3 - Divisione)

**Dalla data del 17 novembre 1994**

**alla data del 2 ottobre 2000**

Gli immobili in oggetto, ricadenti nella maggior consistenza dalla originaria p.lla 69 del foglio 27, appartengono ai signori ██████████ ██████████, ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ per aver acquistati con **atto di compravendita** del notaio DE CANDIA Pasquale di San Paolo di Civitate del 17 novembre 1994, repertorio 1402, trascritto a Lucera il 18 novembre 1994 ai nn. 8312/6761 dalla signora ██████████ ██████████, per la **comproprietà di un terzo (1/3) ciascuno**.

**Dalla data del 16 luglio 1973**

**alla data del 17 novembre 1994**

Le particelle oggetto di pignoramento, nella originaria maggior consistenza catastale della p.lla 30 sono per la piena ed esclusiva proprietà della signora ██████████ ██████████, per esserle state attribuite con provvedimento emesso dal Pretore di Vico del Gargano del 16 luglio 1973, reso esecutivo in data 22 marzo 1974, registrato a San Severo il 26 marzo 1974, numero 243, modello III, volume 78, trascritto a Lucera il 4 aprile 1974, nn. 2921/320937.

**Risposta al quesito n. 1 - 1 ter**



Dalla verifica dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento, nell'atto integrativo di pignoramento e nella nota di trascrizione, risulta che **gli atti di pignoramento immobiliare comprendono la piena ed esclusiva proprietà** dei seguenti immobili:

Immobili censiti nel Catasto Terreni del Comune di Vico del Gargano al **foglio 27 p.IIe 92 e 93** ed al Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano al **foglio 27 p.IIa 194 sub. 1**, contrada Mannarella piano T, cat. C/6 cl. 3 mq. 554.

Come si evince dalle risultanze catastali e dal titolo di provenienza **la quota di comproprietà della consistenza catastale della p.IIa 93 spettante al signor [REDACTED] è pari ad un terzo 1/3.**

Risultano invece coerenti i dati riportati negli atti di pignoramento con le trascrizioni degli atti stessi.

Si riportano di seguito le note evidenziate nel Certificato Notarile ai sensi del l'art. 567, comma II, cpc:

- 1. La quota di comproprietà della consistenza catastale della **p.IIa 93**, di cui al terreno descritto al **punto a)** dell'atto di pignoramento, spettante al signor [REDACTED] [REDACTED] è pari a un terzo (1/3); è dunque errata l'indicazione nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del diritto di proprietà esclusiva;*
- 2. Come si evince dalla cronistoria catastale e dal titolo di provenienza, sulla consistenza catastale della **p.IIa 92**, di cui al terreno descritto al **punto a)** dell'atto di pignoramento, insiste anche un fabbricato rurale e una grotta non menzionati negli atti esecutivi.*

#### **Risposta al quesito n. 1 - 1 quinquies**

Il signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), risulta di stato civile LIBERO. (All. A.4 - Certificato di stato libero)

#### **Risposta al quesito n. 2**





- Intestato [REDACTED], [REDACTED]),  
proprietà per 1/1. (All. A.5 - Visure catastali)

La **p.lla 92** confina con tratturo comunale, con p.lla 91 di proprietà [REDACTED], [REDACTED], con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED], con p.lla 93 di proprietà [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] e p.lla 94 di proprietà [REDACTED], salvo altri.

La **p.lla 93** confina con tratturo comunale, con p.lla 92 di proprietà [REDACTED], [REDACTED], con p.lla 94 di proprietà [REDACTED], con p.lla 95 di proprietà [REDACTED], [REDACTED], con proprietà [REDACTED], salvo altri.

Alle **vasche in cemento** per la raccolta dei liquami, edificate sulla **p.lla 92** sono state apportate delle modifiche sostanziali non autorizzate dal Comune e nello stato di fatto si presentano come due capannoni costruiti in adiacenza.

In particolare nel capannone ricadente per intero sulla **p.lla 92** è stata realizzata un zona servizi con un wc e uno spogliatoio ed un soppalco realizzato con struttura metallica al quale si accede tramite una scala in ferro;

Sulla copertura del capannone è stato realizzato un manufatto in muratura composto da un bagno ed un vano ad uso cucina-soggiorno dal quale si accede ad una roulotte posta al di sotto di una tettoia.

Tale manufatto risulta totalmente abusivo.

### **Risposta al quesito n. 2 bis**

Per l'esatta individuazione dei beni staggiti si allegano alla relazione lo stralcio di mappa catastale delle **p.lle 92 e 93**, l'ortofoto e la sovrapposizione dell'ortofoto con il catastale reperiti dal sito ufficiale della Provincia di Foggia - Settore Assetto del Territorio - Consultazione Cartografica.

(All. A.8 - Estratto di mappa catastale - All. A.9 - Inquadramento territoriale)

### **Risposta al quesito n. 3**



Descrizione:

Gli immobili ricadono in zona tipizzata E4 (verde agricolo) nel vigente P. di F. del Comune di Vico del Gargano.

Le p.lle 92 e 93 derivano dal frazionamento n. 1710.1/98 della p.lla 69 (ex 30) di ha 10.03.28, la p.lla 92 ha una superficie catastale di ha 02.14.02 mentre la p.lla 93 ha una superficie catastale di ha 00.39.52.

Alle stesse si accede tramite strade sterrate derivanti dalla Strada Vicinale acqua del porco. Entrambe le particelle presentano una forma geometrica irregolare con accentuati dislivelli e si presentano incolte con vegetazione superficiale spontanea, le stesse sono state interessate da incendio in data 08/07/2000.

Sulla p.lla 92 sono state costruite due vasche in c.a. di cui una ricadente per intero sulla p.lla 92 e l'altra ricadente in parte sulla p.lla 92 ed in parte sulla p.lla 94 non oggetto di pignoramento.

*In riferimento alla vasca ricadente sulle p.lle 92 e 94, si precisa che in sede di sopralluogo, il signor ██████████ ██████ qualificatosi come proprietario della vasca, ci ha permesso l'accesso e si è impegnato ad inviarci l'atto di divisione dal quale risulta che la vasca riportata sulla p.lla 94 è di sua esclusiva proprietà. (All. A.3 - Divisione)*

*Dai riscontri tra l'atto di divisione, il rilievo celerimetrico effettuato in sito e gli atti progettuali, si può affermare che le vasche sono state realizzate traslate di circa mt. 7,00 rispetto al progetto, pertanto la vasca di proprietà ██████████ ██████ che sarebbe dovuta essere realizzata sulla sola p.lla 94 (di proprietà ██████████ ██████), ricade di fatto in parte anche sulla p.lla 92 oggetto di pignoramento.*

Nello stato di fatto le vasche sono state trasformate in due capannoni per mezzo di aperture di accesso praticate sui prospetti.

La vasca ricadente per intero sulla p.lla 92 è attualmente adibita a deposito e presenta pavimentazione in marmette, pareti in c.a. dello spessore di cm. 50 intonacate e pitturate,





due file di pilastri in c.a. di cm. 50x 45 e serramento di tipo scorrevole in metallo di dimensioni L= 4,90 mt. e H= 3,95 mt., al suo interno sono stati realizzati:

- un blocco servizi (wc + spogliatoio) in muratura di mattoni forati intonacata e pitturata e solaio in travetti di c.a. precompresso e laterizi, il w.c. risulta pavimentato e rivestito in ceramica. Il tutto su una superficie lorda di mq. 9,10 e altezza interna di mt. 2,10;
- un soppalco realizzato con struttura portante in acciaio e tavolato in legno. Il soppalco presenta una scala in ferro ed occupa una superficie di mq. 42,70 circa con un'altezza sottosoppalco di mt. 2,10 e un'altezza soprasoppalco di mt. 2,00;

La vasca occupa una superficie lorda di mq. 422,50 (mt. 25,00 x 16,90) con un'altezza utile interna di mt. 4,25;

Sulla copertura è stato realizzato un'altro manufatto, con copertura in lamiera grecata coibentata e muratura di mattoni intonacata e pitturata, composto da un unico vano con bagno e accesso diretto ad una roulotte.

La vasca ricadente sulle p.lle 92 e 94 presenta pavimentazione in cemento e pareti in cemento armato di cm. 50 a faccia vista, una sola fila di pilastri in c.a. di cm. 50x 45 con serramento di tipo scorrevole in metallo.

La vasca occupa una superficie lorda totale di mq. 422,50 (mt. 25,00 x 16,90) di cui mq. 182,75 circa ricadenti sulla p.lla 92, con un'altezza utile interna di mt. 4,35;

Entrambe le vasche risultano parzialmente interrato, con le facciate fuori terra in c.a. a faccia vista, lo stato di manutenzione e di conservazione risultano buoni.

La sola vasca ricadente sulla p.lla 92 è dotata di impianto elettrico.

Vedasi il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi.

(All. A.10 - Rilievo Planimetrico; All. A.11 - Rilievo Fotografico).

### **Immobili Urbani**



– *Gli immobili non risultano accatastati, ma sono stati oggetto di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate che ha assegnato categoria, classe e rendita presunte ai sensi del art. 19, comma 10 del DL 78/2010. (All. A.7)*

Le spese per l'aggiornamento catastale comprendente la redazione del tipo mappale e dell'accatastamento delle unità immobiliari possono essere stimate in €. 7.000,00 comprensive dei tributi da versare all'Agenzia delle Entrate;

– *Le originarie vasche in c.a. per la raccolta di rifiuti rinvenuti dagli scarichi delle fosse biologiche di San Menaio sono state autorizzate con Autorizzazione Edilizia pratica n. 13 del 9/07/1997, con la prescrizione che la vasca sia completamente interrata da tutti e quattro i lati con ricoprimento di terreno vegetale non inferiore a cm. 30 di spessore e che vi siano immerse acque di vegetazione di Vico del Gargano e i liquami dei pozzi neri di San Menaio.*

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del Gargano non risultano presentate istanze per cambio di destinazione d'uso né per la costruzione del soppalco interno e del blocco servizi e neppure per la costruzione realizzata sulla copertura della vasca, pertanto tali opere risultano abusive. (All. A. 12 - Autorizzazione Edilizia N. 13/97)

Visto il Parere Urbanistico rilasciato dal Responsabile di Settore del Comune di Vico del Gargano, le opere abusive non risultano sanabili, ma essendo i manufatti autorizzati come vasche in c.a. per la raccolta di rifiuti con le prescrizioni di cui alla Autorizzazione Edilizia N. 13/1997, bisognerebbe ripristinare le opere autorizzate.

Pertanto, andrebbero demolite la costruzione realizzata sulla copertura, il blocco servizi e il soppalco interno; eseguite le chiusure degli accessi sui fronti e interrate completamente le vasche da tutti e quattro i lati con ricoprimento di terreno vegetale non inferiore a cm. 30 di spessore. (All. A. 13 - Parere Urbanistico)

#### **Risposta ai quesiti n. 4 e 5**



Il valore attribuito agli immobili si è ricercato nel più probabile valore di mercato, ottenuto con procedimento di stima “sintetico-comparativo”, adottando quale parametro di confronto la superficie.

Si è altresì tenuto conto della collocazione urbanistica, oltre che della valutazione soggettiva delle strutture, dell'obsolescenza del fabbricato, della qualità e condizioni delle finiture, del “taglio” dimensionale e dei vincoli o limitazioni in genere che finiscono per dare un valore complessivo agli immobili, da intendersi a corpo e non a misura.

Nel caso specifico, al valore di mercato si sono detratti i costi per le demolizioni delle opere abusive non sanabili, e quelli necessari per riportare gli immobili come da autorizzazione edilizia.

Dopo aver condotto ricerche di mercato, si ritiene congruo, nel caso specifico, assumere:

- per le vasche un **valore di mercato pari a 300 €/mq** desunto dal costo di costruzione di manufatti simili in c.a.;
- per i terreni un **valore di mercato pari a € 5.000,00/ha.**

1. - vasca ricadente interamente sulla p.lla 92:

Superficie lorda mt. 25,00 x mt. 16,90= mq. 422,50

mq. 422,50 x € 300,00 = **€ 126.750,00**

2. - vasca ricadente sulle p.lle 92 e 94:

Superficie lorda mt. 25,00 x mt. 16,90= mq. 422,50

mq. 422,50 x € 300,00 = **€ 126.750,00** (valore dell'intera vasca)

mq. 182,75 circa ricadenti sulla p.lla 92 e la restante parte ricadente sulla p.lla 94, per la quota insistente sulla p.lla 92 si applica una riduzione pari al 50% per la difficoltà di vendita per le quote indivise.

mq. 182,75 x € 300,00 x 0,50= **€ 27.412,50**



3. - terreno al Foglio 27 p.lla 92: ha 02.14.02

(ivi compresa la superficie delle sovrastanti costruzioni).

Ha 02.14.02x €/Ha 5.000,00 = **€. 10.701,00**

4. - terreno al Foglio 27 p.lla 93: ha 00.39.52.

Ha 00.39.52 x €/Ha 5.000,00 = €. 1.976,00 (valore dell'intero)

€. 1.976,00 x 1/3 = **€. 658,67** (quota spettante all'esecutato)

Poiché la p.lla 93 di estensione modesta, consente l'unico accesso alle p.lle 94 e 95, non risulterebbe vantaggioso il suo frazionamento, pertanto si ritiene di porre in vendita la sola *quota pari ad un terzo* (1/3) spettante all'esecutato.

Andranno detratti i costi delle demolizioni e delle opere necessarie al rinterro per riportare le vasche in c.a. come autorizzate dal Comune.

Costi presumibili stimati per le demolizioni interne (soppalco, wc e spogliatoio) e della costruzione realizzata sulla copertura pari €. 6.500,00;

Costi presumibili stimati per le opere necessarie al rinterro delle vasche e alla chiusura degli accessi sui fronti €. 12.000,00 + €. 5.880,00.

**Valore di mercato =**

**valore di mercato del terreno + costo di costruzione delle vasche in c.a.**

vasca realizzata sulla p.lla 92	€. 126.750,00	
vasca realizzata sulle p.lle 92 e 94	€. 27.412,50	(quota pari a mq. 182,75)
terreno p.lla 92	€. 10.701,00	
terreno p.lla 93	<u>€. 658,67</u>	(quota pari ad 1/3)
Sommano	<b>€. 165.522,17</b>	

Adeguamenti e correzioni della stima:



Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 165.522,17 x 25% = €. 41.380,54

Riduzione del valore per oneri di:

- demolizione delle opere abusive:

- soppalco, wc e spogliatoio €. 4.000,00

- costruzione sulla copertura €. 2.500,00

- chiusure accessi sui prospetti €. 5.880,00

- rinterro vasche €. 12.000,00

Sommano €. 65.760,54

**Prezzo base =**

**Valore di mercato dell'immobile - adeguamenti e correzioni**

€. 165.522,17 - €. 65.760,54 = €. 99.761,63 che arrotondati sono pari a **€. 99.700,00** (Euro novantanovemilasettecento/00)

**Risposta al quesito n. 6**

### **LOTTO UNO**

**Terreni** siti nel Comune di Vico del Gargano su cui insistono vasche in c.a. per la raccolta di rifiuti rinvenienti dagli scarichi delle fosse biologiche di San Menaio.

**Ubicazione:** Terreni censiti nel catasto del Comune di Vico del Gargano al foglio 27 p.IIe 92 e 93, in contrada Mannarella.

**Consistenza:**

- Superficie del terreno **p.IIa 92**: ha 02.14.02 ivi compresa la superficie delle sovrastanti costruzioni.
- Superficie del terreno **p.IIa 93**: ha 00.39.52.
- Superficie lorda della vasca ricadente sulla p.IIa 92: mt. 25,00 x mt. 16,90= **mq. 422,50**



- Superficie lorda della vasca ricadente sulle p.l. 92 e 94: totale mt. 25,00 x mt. 16,90= mq. 422,50 di cui mq. **182,75** circa ricadente sulla p.l. 92.

#### Confini:

La **p.l. 92** confina con tratturo comunale, con p.l. 91 di proprietà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED], con p.l. 93 di proprietà [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] e p.l. 94 di proprietà [REDACTED] [REDACTED], salvo altri.

La **p.l. 93** confina con tratturo comunale, con p.l. 92 di proprietà [REDACTED] [REDACTED], con p.l. 94 di proprietà [REDACTED] [REDACTED], con p.l. 95 di proprietà [REDACTED] [REDACTED], con proprietà [REDACTED], salvo altri.

#### Dati catastali:

I terreni sono riportati al Catasto Terreni del Comune di Vico del Gargano al:

Foglio 27, **p.l. 92**, pascolo, classe 3, ha 2.14.02, reddito domenicale euro 19,90, reddito agrario euro 11,05 - Intestato [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), proprietà per 1/1;

Foglio 27, **p.l. 93**, pascolo, classe 3, ha 0.39.52, reddito domenicale euro 3,67, reddito agrario euro 2,04 - Intestati:

- [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]), proprietà per 1/3;
- [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 1/3;
- [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni;

Mentre l'immobile urbano realizzato sulla p.l. 92 del foglio 27 risulta riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano al Foglio 27, **p.l. 194 sub.1**, Contrada Mannarella snc, piano T, zona censuaria 2 Cat. C/6, classe 3 mq. 554, rendita euro 2.546,44



- Intestato [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED]),  
proprietà per 1/1.

**Prezzo base: €. 99.700,00** (Euro novantanomilasettecento/00)

#### **Risposta al quesito n. 7**

Il capannone (ex vasca) ricadente per intero sulla p.lla 92 (al Catasto Fabbricati Foglio 27 p.lla 194 sub. 1) e i terreni individuati alle p.lle 92 e 93 del foglio 27 risultano nella disponibilità della società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Vieste alla Contrada Coppa Cardillo, in virtù di contratto di locazione con il Sig. [REDACTED], registrato a Manfredonia il 18/07/2014 al N. 1662 serie III.

Il contratto di locazione risulta registrato in data successiva al pignoramento del 24/09/2013.

In sede di sopralluogo del 25/05/2017, il Sig. [REDACTED] delegato dalla conduttrice a consentire l'accesso agli immobili, consegnava a mani del custode Dott. Aquilino Fausto copia del contratto. (All. A.1 - Verbale di sopralluogo).

#### **Risposta ai quesiti n. 8**

Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

– **Atto unilaterale d'obbligo edilizio** trascritto a Lucera il 6/08/2003 nn. 7579/6336 in favore del Comune di Vico del Gargano, (c.f. 84000190714) contro il signor [REDACTED], [REDACTED], in forza di scrittura privata autenticata nelle forme del notaio Carla D'ADDETTA di Vico del Gargano il 17 luglio 2003, repertorio 9142, gravante il terreno identificato con la **p.lla 92** del foglio 27;

#### **Risposta ai quesiti n. 9**

Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

– **Domanda giudiziale di accertamento simulazione atti** trascritta a Lucera del 03/03/2008 nn. 2063/1536, in favore della BANCA ITALEASE S.P.A. con sede in Milano c.f.



00846180156 contro i signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]  
1966 (MNC DNC 66E22 L842H), [REDACTED], [REDACTED]  
( [REDACTED] ), e [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED] ) in forza di atto di citazione presso il Tribunale di Lucera, sezione  
distaccata di Rodi Garganico, del 14/02/2008, rep. 405, gravante il terreno di cui al **punto a)**  
dell'atto di pignoramento limitatamente alla sola **p.Ila 92** del foglio 27 e il fabbricato di cui al  
**punto b)** dell'atto di pignoramento;

– **Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione**, trascritta a Lucera il  
02/10/2008 nn. 9191/6439, in favore della [REDACTED], con sede in  
Pesaro c.f. [REDACTED] contro [REDACTED], [REDACTED]  
( [REDACTED] ) relativamente ai terreni di cui al **punto a)** dell'atto di pignoramento,  
e il signor [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],  
relativamente al fabbricato di cui al **punto b)** dell'atto di pignoramento, in forza di atto di  
citazione presso il Tribunale di Lucera, sezione distaccata di Rodi Garganico, del 2/08/2008,  
rep. 1/2008;

– **Inefficacia totale** annotata a Lucera il 24/05/2013 nn. 4158/442 a margine dell'atto di  
vendita trascritto a Lucera il 14/11/2007, nn. 10125/7293, in forza di sentenza emessa dal  
Tribunale di Lucera, sezione staccata di Rodi Garganico, il 2/07/2012, rep. 276, registrato a  
San Severo il 30/07/2012, n. 1365/3 serie4;

(relativamente ai terreni di cui al **punto a)** dell'atto di pignoramento)

– **Inefficacia totale** annotata a Lucera il 24/05/2013 nn. 4159/443 a margine dell'atto di  
vendita trascritto a Lucera il 14/11/2007, nn. 10106/7275, in forza di sentenza emessa dal  
Tribunale di Lucera, sezione staccata di Rodi Garganico, il 2/07/2012, rep. 276, registrato a  
San Severo il 30/07/2012, n. 1365/3 serie4;

(relativamente al fabbricato di cui al **punto b)** dell'atto di pignoramento)





– **Pignoramento** trascritto a Lucera il 24/09/2013 nn. 7617/6173, a favore di RELEASE S.P.A., con sede in Milano, c.f. 06707060965, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), relativamente ai terreni di cui al **punto a)** dell'atto di pignoramento, e contro il signor [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]), relativamente al fabbricato di cui al **punto b)** dell'atto di pignoramento;

– **Atto integrativo di pignoramento** trascritto a Lucera il 05/02/2014 nn. 1210/1044 a favore di RELEASE S.P.A., con sede in Milano, c.f. 06707060965, contro [REDACTED] [REDACTED] nato a San Severo il 2 gennaio 1969 ([REDACTED]), dell'immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano al **foglio 27, p.lla 194, sub. 1**, cat. C/6, mq. 554. Tale immobile è stato realizzato sul suolo identificato al Catasto Terreni al **foglio 27 p.lla 92** quest'ultima già gravata dal pignoramento trascritto a Lucera il 24/09/2013 nn.7617/6173.

#### **Risposta ai quesiti n. 10**

– Dalle ricerche effettuate presso dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del Gargano, risulta che le vasche per la raccolta dei reflui rinvenienti dagli scarichi delle fosse biologiche di San Menaio sono state realizzate con Autorizzazione n. 13 del 09/07/1997 (prot. 1355/95) a richiesta di [REDACTED] [REDACTED], in località "Mannarella" al Foglio 27 p.lle 92 e 94 (ex 69) ricadenti in zona tipizzata E4 (Verde Agricolo). (All. A. 12 - Autorizzazione Edilizia N. 13/97)

– Dal certificato di Destinazione Urbanistica si evince che le p.lle 92 e 93 del foglio 27 nel vigente Regolamento Edilizio Comunale con annesso Programma di Fabbricazione, ricadono in zona tipizzata E4 (Verde Agricolo), con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc./mq. e con possibilità di realizzare esclusivamente edifici connessi all'attività agricola.

Le p.lle 92 e 93 del foglio 27 sono state interessate da incendio in data 08/07/2000 e che pertanto sono stati apposti i divieti di cui all'art. 10, comma 1 della Legge 353 del 21/11/2000. Ad oggi risultano decorsi i termini di cui all'art. 10, comma 1 della Legge 353/2000.



(All. A. 14 - Certificato Destinazione Urbanistica)

### **Risposta al quesito n. 11**

Per gli immobili in esame non è previsto l'attestato di prestazione energetica APE.

### **Risposta al quesito n. 12**

Gli immobili in oggetto non rientrano nel disposto dall'art.1-*quater* della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.

## **IMMOBILE al punto b) dell'atto di pignoramento**

### **Risposta al quesito n. 1**

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, del c.p.c., presenti nel fascicolo telematico della procedura, consentiva di riscontrarne la completezza e l'idoneità degli stessi ai fini della ricostruzione delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, nonché delle vicende traslative dell'immobile nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento.

### **Risposta al quesito n. 1 - 1 bis**

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le **vicende traslative dell'immobile pignorato** nel ventennio anteriore al pignoramento:

#### **Dalla data del 13 novembre 2007**

L'immobile oggetto di esecuzione risulta essere di proprietà del signor [REDACTED], nato a Peschici il 23/11/1968 ([REDACTED]) di stato libero, per averlo acquistato con **atto di compravendita** a rogito notaio DE CANDIA Pasquale di Vico del Gargano del 13 novembre 2007, repertorio 37720/18221, trascritto a Lucera il 14 novembre 2007 ai nn. 10106/7275, dal signor [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

#### **Dalla data del 23 agosto 2004**

#### **alla data del 13 novembre 2007**



L'immobile in oggetto appartiene al signor [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED]), in regime di separazione dei beni, per averlo ricevuto in donazione dalla signora [REDACTED] con **atto di donazione** del notaio Carla D'ADDETTA di Vico del Gargano del 23/08/2004, repertorio 10712/3945, trascritto a Lucera l'8/09/2004, nn. 8610/6582.

### **In epoca anteriore al ventennio**

#### **alla data del 24 dicembre 1973**

L'unità immobiliare non era stata ancora edificata, mentre l'area sulla quale insiste era costituita da terreno della superficie di ha 0.04.76, pervenuto alla signora [REDACTED] a [REDACTED], in forza di **atto di vendita** del notaio Teodoro DE MAJO di Vico del Gargano del 24/12/1973, registrato a San Severo il 27/12/1973, n. 6250, trascritto a Lucera il 28/12/1973, nn. 27140/318295, dalla signora [REDACTED];

Successivamente la signora [REDACTED] procedeva, sul terreno identificato in catasto al foglio 35, p.lla 349 (ex 346), alla edificazione dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento.

#### **Risposta al quesito n. 1 - 1 ter**

Dalla verifica dei dati catastali dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento al **punto b)** e nella nota di trascrizione, non risultano discordanze.

L'immobile risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano (FG) al **Foglio 35 p.lla 349 sub. 5**, Via Roma n. 52, piano 2 - zona censuaria 1 - categoria A/2 - classe 3 - vani 8 - Sup. Catastale 186 mq. Rendita Catastale €. 888,31.

Intestato: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] Proprietà per 1/1.

#### **Risposta al quesito n. 1 - 1 quinquies**

Il debitore risulta coniugato dal 3/11/1995.

Sull'estratto dell'atto di matrimonio non risultano annotazioni (All. B.1 - Atto di matrimonio).



### Risposta al quesito n. 2

**Appartamento per civile abitazione**, facente parte di un fabbricato sito in abitato di Vico del Gargano (FG) alla Via Roma n. 2, dalla quale riceve accesso dal portone comune.

L'immobile posto al secondo piano, con ingresso dalla porta a destra salendo le scale, **confina** con Via Roma, con vano scala e pianerottolo e con p.lla 356, con p.lla 355 e con p.lla 347, salvo altri.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano al:

**Foglio 35 p.lla 349 sub. 5**, Via Roma n. 52, piano 2 - zona censuaria 1 - categoria A/2 - classe 3 - vani 8 - Sup. Catastale 186 mq. Rendita Catastale €. 888,31. Intestato: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. (All. B.2 - Visura catastale)

### Risposta al quesito n. 2 bis

Per l'esatta individuazione del bene staggito si allegano alla relazione lo stralcio di mappa catastale con evidenziata la p.lla 349, l'ortofoto e la sovrapposizione dell'ortofoto con il catastale reperiti dal sito ufficiale della Provincia di Foggia - Settore Assetto del Territorio - Consultazione Cartografica.

(All. B.4 - Estratto di mappa catastale; All. B.5 - Inquadramento Territoriale)

### Risposta al quesito n. 3

– Descrizione:

L'edificio nel quale è ubicato l'immobile da valutare ricade in una zona semicentrale del Comune di Vico del Gargano.

Il fabbricato, facente parte di una costruzione realizzata a metà degli anni '70 con accesso comune da Via Roma n. 52, è composto da quattro piani fuori terra, il piano terra è ad uso garage mentre i piani superiori sono ad uso residenziale.

La zona, ben esposta, è a pochi metri dalla principale Via del Risorgimento (SP 51), dalla sede delle Poste Italiane ed è dotata di tutti i servizi urbani e di attività commerciali.



Il fabbricato presenta struttura portante in tufo, solai in latero-cemento con copertura a tetto, e risulta privo di ascensore.

Le facciate esterne sono intonacate e pitturate in bianco.

Il fabbricato è graffiato ad una piccola corte comune che risulta in parte pavimentata e recintata su tutti e quattro i lati.

L'appartamento posto al secondo piano, presenta una distribuzione planimetrica composta da un ingresso, un vano pranzo con cucinino, un soggiorno e un corridoio che disimpegna le tre camere da letto, i due bagni ed il ripostiglio.

Nella zona pranzo è presente un caminetto.

L'appartamento risulta esposto su tutti e quattro i lati, e tutti i vani risultano ben aerati ed illuminati direttamente da finestre e/o porte-finestre con affaccio sui verande o balconi.

L'appartamento ha un'altezza utile interna di mt. 2,90.

Le finiture interne sono realizzate con pavimentazioni in gres e ceramica, le pareti sono intonacate a civile e pitturate, la cucina presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica a tutta altezza; il bagno piccolo è dotato solo di wc, lavabo e di una doccia a pavimento, e presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica a tutta altezza mentre l'altro bagno si presenta in fase di ristrutturazione senza rivestimenti né sanitari.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in anticorodal con tapparelle in PVC; i balconi hanno pavimenti in gres e parapetti in muratura sormontata da ringhiere metalliche su via Roma e solo in ringhiere metalliche sul balcone posteriore.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: idrico-sanitario, di riscaldamento autonomo e produzione di acqua calda, elettrico, citofonico e TV.

Alla data del sopralluogo l'impianto termico non era funzionante.

Per gli impianti termico ed elettrico, non è stato possibile accertare la dotazione delle prescritte Dichiarazioni di Conformità, per cui si stima un costo di €. 3.000,00 per gli



adeguamenti degli stessi ed il rilascio da parte di personale qualificato delle relative Dichiarazioni di Conformità.

L'appartamento presenta finiture di media qualità e lo stato di manutenzione e conservazione risultano mediocri.

Mentre le finiture esterne, il vano scala e l'androne d'accesso risultano in buone condizioni di conservazione e manutenzione. (All. B.6 - Rilievo Planimetrico; All. B.7 - Rilievo Fotografico)

#### **Risposta al quesito n. 4**

Il valore attribuito all'immobile si è ricercato nel più probabile valore di mercato, ottenuto con procedimento di stima "sintetico-comparativo", adottando quale parametro di confronto la superficie.

Si è altresì tenuto conto della collocazione urbanistica, oltre che della valutazione soggettiva delle strutture, dell'obsolescenza del fabbricato, della qualità e condizioni delle finiture, del "taglio" dimensionale e dei vincoli o limitazioni in genere che finiscono per dare un valore complessivo all'immobile, da intendersi a corpo e non a misura.

Dopo aver condotto ricerche di mercato, presso agenzie immobiliari operanti nella zona; consultato il borsino immobiliare; l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si è cercato il più probabile valore di mercato per abitazioni dello stesso tipo nella stessa zona, in condizioni normali di conservazione, nel caso specifico si ritiene congruo assumere un **valore di mercato pari a 800 €/mq.**

(All. B.8 - Quotazioni immobiliari)

Consistenza dell'appartamento al piano secondo: Altezza interna mt. 2,90.

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie netta</u>
1. Ingresso	mq. 5.95
2. Pranzo	mq. 23,90
3. Cucina	mq. 5,00



4. Soggiorno	mq. 33,90
5. Letto 1	mq. 14,00
6. Letto 2	mq. 14,15
7. Letto 3	mq. 21,80
8. Bagno	mq. 6,85
9. wc.	mq. 2,75
10. Ripostiglio	mq. 4,00
11. Corridoio	mq. 13,15
<hr/>	
Superficie netta totale	mq. 145,45

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie lorda</u>	<u>Coefficiente</u>
Abitazione	mq. 175,00	1,00
Balconi e verande	mq. 67,40	0,30

---

Superficie commerciale ragguagliata (vendibile):

mq.  $(175,00 \times 1,00 + 67,40 \times 0,30) =$  mq. 195,22

che arrotondati al metro quadro sono pari a **mq. 195,00**

- coefficiente di omogeneizzazione delle pertinenze:

pari al 30% per balconi e verande.

**Valore di mercato dell'immobile =**

**Superficie commerciale vendibile x valore di mercato al mq.**

mq. 195,00 x 800,00 €/mq. = **€.156.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali







Il Sig. [REDACTED] [REDACTED] in sede di sopralluogo del 07/06/2017 ha dichiarato che l'immobile è nella propria disponibilità (All. A.1 - Verbale di sopralluogo).

### **Risposta ai quesiti n. 9**

Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- **Domanda giudiziale di accertamento simulazione atti** trascritta a Lucera del 03/03/2008 nn. 2063/1536, in favore della BANCA ITALEASE S.P.A. con sede in Milano c.f. 00846180156 contro i signori [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) in forza di atto di citazione presso il Tribunale di Lucera, sezione distaccata di Rodi Garganico, del 14/02/2008, rep. 405, gravante il terreno di cui al **punto a)** dell'atto di pignoramento limitatamente alla sola **p.lla 92** del foglio 27 e il fabbricato di cui al **punto b)** dell'atto di pignoramento;
- **Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione**, trascritta a Lucera il 02/10/2008 nn. 9191/6439, in favore della MANIFATTURE F.LLI GAMBA S.R.L., con sede in Pesaro c.f. 00248230419, contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) relativamente ai terreni di cui al **punto a)** dell'atto di pignoramento, e il signor [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), relativamente al fabbricato di cui al **punto b)** dell'atto di pignoramento, in forza di atto di citazione presso il Tribunale di Lucera, sezione distaccata di Rodi Garganico, del 2/08/2008, rep. 1/2008;
- **Inefficacia totale** annotata a Lucera il 24/05/2013 nn. 4158/442 a margine dell'atto di vendita trascritto a Lucera il 14/11/2007, nn. 10125/7293, in forza di sentenza emessa dal Tribunale di Lucera, sezione staccata di Rodi Garganico, il 2/07/2012, rep. 276, registrato a San Severo il 30/07/2012, n. 1365/3 serie4;



(relativamente ai terreni di cui al **punto a)** dell'atto di pignoramento)

- **Inefficacia totale** annotata a Lucera il 24/05/2013 nn. 4159/443 a margine dell'atto di vendita trascritto a Lucera il 14/11/2007, nn. 10106/7275, in forza di sentenza emessa dal Tribunale di Lucera, sezione staccata di Rodi Garganico, il 2/07/2012, rep. 276, registrato a San Severo il 30/07/2012, n. 1365/3 serie4;

(relativamente al fabbricato di cui al **punto b)** dell'atto di pignoramento)

- **Pignoramento** trascritto a Lucera il 24/09/2013 nn. 7617/6173, a favore di RELEASE S.P.A., con sede in Milano, c.f. 06707060965, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), relativamente ai terreni di cui al **punto a)** dell'atto di pignoramento, e contro il signor [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]), relativamente al fabbricato di cui al **punto b)** dell'atto di pignoramento;

- **Atto integrativo di pignoramento** trascritto a Lucera il 05/02/2014 nn. 1210/1044 a favore di RELEASE S.P.A., con sede in Milano, c.f. 06707060965, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), dell'immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano al **foglio 27, p.lla 194, sub. 1**, cat. C/6, mq. 554. Tale immobile è stato realizzato sul suolo identificato al Catasto Terreni al **foglio 27 p.lla 92** quest'ultima già gravata dal pignoramento trascritto a Lucera il 24/09/2013 nn.7617/6173.

#### **Risposta ai quesiti n. 10**

Dalle ricerche effettuate presso dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del Gargano, risulta che il fabbricato nel quale ricade l'immobile è stato realizzato con Licenza Edilizia N. 7 del 01/03/1974, con la quale si autorizzava l'edificazione di fabbricato composto da un piano seminterrato, un primo piano ed un sottotetto.



A seguito di sopraelevazione di due piani abusivi, l'allora proprietaria Sig.ra [REDACTED] in data 30/09/1986 prot. 11245 presentava richiesta di Sanatoria Edilizia ai sensi della L. n. 47/85.

Poiché tale pratica non risulta definita per mancanza di documentazione integrativa richiesta dal Comune, il sottoscritto CTU ha fatto istanza all'ufficio tecnico al fine di quantificare le spese necessarie per la definizione della suddetta pratica Edilizia.

Come risulta dal parere rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica per la definizione del Condonò, per la sola unità abitativa posta al secondo piano, bisognerà versare €. 7.237,10 per l'integrazione dell'oblazione e per gli oneri concessori ed integrare la documentazione tecnica a completamento della pratica edilizia. (All. B.9 - Documentazione rilasciata dal Comune - All. B.10 Parere Comune per definizione pratica)

#### **Risposta al quesito n. 11**

Non avendo l'esecutato fornito la documentazione richiesta durante le operazioni di sopralluogo, si ritiene che l'immobile sia privo di certificazione energetica, pertanto, con gli elementi raccolti in sede di rilievo, si è provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica APE che ha classificato l'abitazione in **Classe Energetica F**.

Il certificato viene allegato alla presente relazione come Allegato B.11.

#### **Immobili Urbani**

– L'immobile risulta accatastato e la planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo.

Si precisa che dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio, agli identificativi catastali dell'immobile pignorato risultava associata un'altra planimetria catastale, pertanto il CTU ha presentato propria **Istanza di corretta associazione planimetrica** in data 18/10/2017 prot. 178958/9 a seguito della quale è stata inserita la planimetria catastale relativa all'immobile pignorato. (All. B.3 )



Il fabbricato nel quale ricade l'immobile pignorato è stato costruito con Licenza Edilizia N. 7 del 01/03/1974 che prevedeva la realizzazione di un piano seminterrato ed un primo piano ad uso residenziale, pertanto la realizzazione del secondo e terzo piano ad uso residenziale risultavano abusivi; per regolarizzare tali illeciti in data 30/09/1986 prot. 11245 è stata presentata richiesta di Sanatoria Edilizia ai sensi della L. n. 47/85, ma a tutt'oggi non risulta rilasciata Concessione in Sanatoria a causa della documentazione non completa e delle restanti somme da versare per il rilascio della Concessione stessa.

Per la definizione della pratica edilizia di condono si stima un costo complessivo pari a €14.000,00 per spese tecniche di progettazione e somme da versare a titolo di oblazione e varie. (All. B. 10 - Parere Urbanistico)

**Risposta al quesito n. 12**

L'immobile esecutato ha categoria catastale A/2, pertanto non rientra nelle condizioni dall'art.1-*quater* della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.

**TABELLE RIEPILOGATIVE**

**LOTTO UNO**

Tipologia	Terreni su cui insistono vasche in c.a. per la raccolta dei reflui.
Descrizione sommaria	Terreni in pendenza e incolti riportati al catasto terreni al foglio 27 p.lle 92 e 93. Sugli stessi sono state costruite vasche in c.a. per la raccolta di acque di vegetazione di Vico del Gargano e i liquami dei pozzi neri di San Menaio.
Comune di ubicazione	Vico del Gargano.
Indirizzo	Contrada Mannarella.
Confini	La <b>p.lla 92</b> confina con tratturo comunale, con p.lla 91 di proprietà ██████████, con proprietà ██████████, con proprietà ██████████, con p.lla 93 di proprietà ██████████, ██████████ e ██████████ e p.lla 94 di proprietà ██████████, salvo altri. La <b>p.lla 93</b> confina con tratturo comunale, con p.lla 92 di



	<p>proprietà [REDACTED] [REDACTED], con p.lla 94 di proprietà [REDACTED] [REDACTED], con p.lla 95 di proprietà [REDACTED] [REDACTED], con proprietà [REDACTED], salvo altri.</p>
Estensione	<p>Terreno <b>p.lla 92</b>: ha 02.14.02 ivi compresa la superficie delle sovrastanti costruzioni.</p> <p>Terreno <b>p.lla 93</b>: ha 00.39.52.</p> <p>Superficie lorda della vasca in c.a. ricadente sulla p.lla 92: mq. 422,50 circa,</p> <p>Superficie lorda della vasca in c.a. ricadente sulle p.lle 92 e 94: mq. 182,75 circa (ricadenti sulla p.lla 92).</p>
Dati catastali	<p><u>Catasto Terreni</u> del Comune di Vico del Gargano al Foglio 27:</p> <p><b>p.lla 92</b>, pascolo, classe 3, ha 2.14.02, reddito dominicale euro 19,90, reddito agrario euro 11,05 - Intestato [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED]), proprietà per 1/1;</p> <p><b>p.lla 93</b>, pascolo, classe 3, ha 0.39.52, reddito dominicale euro 3,67, reddito agrario euro 2,04 - Intestati:</p> <p>[REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), proprietà per 1/3;</p> <p>[REDACTED] [REDACTED], n. [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 1/3;</p> <p>[REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni;</p> <p><u>Catasto Fabbricati</u> del Comune di Vico del Gargano al Foglio 27,</p> <p><b>p.lla 194 sub.1</b>, Contrada Mannarella snc, piano T, zona censuaria 2 Cat. C/6, classe 3 mq. 554, rendita euro 2.546,44</p> <p>Intestato [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), proprietà per 1/1.</p>
Attuale proprietario	<p>[REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Piena ed esclusiva proprietà limitatamente alla sola p.lla 92 e</p>



	<p>comproprietà per un terzo (1/3) relativamente alla sola p.lla 93.</p> <p><b>Inefficacia totale annotata</b> a margine dell'atto di vendita</p> <p>(Vedasi punto successivo:Provenienza)</p>
<p>Titolo di provenienza</p>	<p>Atto di compravendita a rogito notaio D'ADDETTA Carla di Vico del Gargano del 13/11/2007, rep. 15190/6191, trascritto a Lucera il 14/11/2007 ai nn.10125/7293.</p> <p>██████████ acquistava da ██████████ ██████████, ██████████ ██████████),</p> <p>coniugato in regime di separazione dei beni, i diritti a lui spettanti sui cespiti in oggetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- piena ed esclusiva proprietà limitatamente alla sola p.lla 92 del foglio 27;</li> <li>- comproprietà per un terzo (1/3) ciascuno con i signori ██████████ ██████████, ██████████ ██████████ ██████████ ██████████) coniugato in regime di separazione dei beni, e ██████████ ██████████, ██████████ ██████████ ██████████ di stato libero, relativamente alla sola p.lla 93 del foglio 27.</li> </ul> <p><b>Inefficacia totale annotata</b> a Lucera il 24/05/2013 nn. 4158/442 a margine dell'atto di vendita trascritto a Lucera il 14/11/2007, nn. 10125/7293, in forza di sentenza emessa dal Tribunale di Lucera, sezione staccata di Rodi Garganico, il 2/07/2012, rep. 276, registrato a San Severo il 30/07/2012, n. 1365/3 serie4; (relativamente ai terreni di cui al punto a) dell'atto di</p>



	<p>pignoramento)</p>
<p>Stato di comproprietà</p>	<p>Piena ed esclusiva proprietà limitatamente alla sola <b>p.Ila 92</b> del foglio 27;</p> <p>Comproprietà per un terzo (1/3) ciascuno con i signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni, e [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] di stato libero, relativamente alla sola <b>p.Ila 93</b> del foglio 27.</p>
<p>Iscrizioni e trascrizioni</p>	<p><b>Atto unilaterale d'obbligo edilizio</b> trascritto a Lucera il 6/08/2003 nn. 7579/6336 in favore del Comune di Vico del Gargano, (c.f. 84000190714) contro il signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), gravante il terreno identificato con la <b>p.Ila 92</b> del foglio 27;</p> <p><b>Domanda giudiziale di accertamento simulazione atti</b> trascritta a Lucera del 03/03/2008 nn. 2063/1536, in favore della BANCA ITALEASE S.P.A. con sede in Milano c.f. 00846180156 contro i signori [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED])), e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in forza di atto di citazione presso il Tribunale di Lucera, sezione distaccata di Rodi Garganico, del 14/02/2008, rep. 405, gravante il terreno di cui al <b>punto a)</b> dell'atto di pignoramento limitatamente alla sola <b>p.Ila 92</b> del foglio 27 e il fabbricato di cui al <b>punto b)</b></p>







	<p>dell'atto di pignoramento;</p> <p><b>Atto integrativo di pignoramento</b> trascritto a Lucera il 05/02/2014 nn. 1210/1044 a favore di RELEASE S.P.A., c.f. [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), dell'immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano al <b>foglio 27, p.lla 194, sub. 1</b>, cat. C/6, mq. 554. Tale immobile è stato realizzato sul suolo identificato al Catasto Terreni al <b>foglio 27 p.lla 92</b> quest'ultima già gravata dal pignoramento trascritto a Lucera il 24/09/2013 nn.7617/6173.</p>
Stato di occupazione	<p>Il fabbricato ricadente per intero sulla p.lla 92 (al Catasto Fabbricati Foglio 27 p.lla 194 sub. 1) e i terreni individuati alle p.lle 92 e 93 del foglio 27 risultano nella disponibilità della società [REDACTED] [REDACTED] con sede in Vieste alla Contrada Coppa Cardillo, in virtù di contratto di locazione con il Sig. [REDACTED] [REDACTED], registrato a Manfredonia il 18/07/2014 al N. 1662 serie III. (Successivamente al pignoramento)</p>
Regolarità edilizio - urbanistica	<p>Le originarie vasche in c.a. per la raccolta di rifiuti rinvenuti dagli scarichi delle fosse biologiche di San Menaio sono state autorizzate con Autorizzazione Edilizia pratica n. 13 del 9/07/1997. Nello stato di fatto sono state eseguite opere abusive non sanabili che hanno trasformato le vasche in capannoni. Pertanto si rende necessario il ripristino dell'originario stato dei luoghi.</p>
Conformità catastale	<p>Gli immobili non risultano accatastati, ma sono stati oggetto di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate che ha</p>



	assegnato categoria, classe e rendita presunte ai sensi del art. 19, comma 10 del DL 78/2010.
Agibilità	Gli immobili non risultano dotati di Certificato di Agibilità.
Valore del bene da porre a base d'asta	<b>€. 99.700,00</b> (Euro novantanovemilasettecento/00)  Piena ed esclusiva proprietà limitatamente alla sola <b>p.lla 92</b> del foglio 27; Comproprietà per un terzo (1/3), relativamente alla <b>p.lla 93</b> del foglio 27.

### LOTTO DUE

Tipologia	Appartamento per civile abitazione.
Descrizione sommaria	Unità immobiliare facente parte di una fabbricato realizzato a metà anni '70. L'abitazione posta al secondo piano si compone di un ampio ingresso, cucina, pranzo e soggiorno, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio e corridoio oltre ad una veranda ed un balcone.
Comune di ubicazione	Vico del Gargano.
Indirizzo	Via Roma n. 52.
Confini	L'immobile posto al secondo piano, confina con Via Roma, con vano scala e pianerottolo e con p.lla 356, con p.lla 355 e con p.lla 347, salvo altri.
Estensione	Superficie netta mq. 145,45. Superficie lorda mq.175,00 + mq. 67,40 di balconi e veranda. Superficie commerciale vendibile mq.195,00.
Dati catastali	Foglio 35 p.lla 349 sub. 5, - zona censuaria 1 - categoria A/2 - classe 3 - vani 8 - Sup. Catastale 186 mq. Rendita Catastale €. 888,31.  Intestato: ██████████ ██████████, ██████████  Proprietà per 1/1.





	<p>00846180156 contro i signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 66E22 L842H), [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) in forza di atto di citazione presso il Tribunale di Lucera, sezione distaccata di Rodi Garganico, del 14/02/2008, rep. 405, gravante il terreno di cui al <b>punto a)</b> dell'atto di pignoramento limitatamente alla sola <b>p.lla 92</b> del foglio 27 e il fabbricato di cui al <b>punto b)</b> dell'atto di pignoramento;</p> <p><b>Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione</b>, trascritta a Lucera il 02/10/2008 nn. 9191/6439, in favore della [REDACTED], con sede in Pesaro c.f. [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]) relativamente ai terreni di cui al <b>punto a)</b> dell'atto di pignoramento, e il signor [REDACTED] [REDACTED], nato a Peschici il 23/11/1969 ([REDACTED]), relativamente al fabbricato di cui al <b>punto b)</b> dell'atto di pignoramento, in forza di atto di citazione presso il Tribunale di Lucera, sezione distaccata di Rodi Garganico, del 2/08/2008, rep. 1/2008;</p> <p><b>Inefficacia totale</b> annotata a Lucera il 24/05/2013 nn. 4159/443 a margine dell'atto di vendita trascritto a Lucera il 14/11/2007, nn. 10106/7275, in forza di sentenza emessa dal Tribunale di Lucera, sezione staccata di Rodi Garganico, il 2/07/2012, rep. 276, registrato a San Severo il 30/07/2012, n. 1365/3 serie4; (relativamente al fabbricato di cui al <b>punto b)</b> dell'atto di</p>
--	--



	<p>pignoramento)</p> <p><b>Pignoramento</b> trascritto a Lucera il 24/09/2013 nn. 7617/6173, a favore di RELEASE S.P.A., c.f. 06707060965, contro [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), relativamente ai terreni di cui al <b>punto a)</b> dell'atto di pignoramento, e contro il signor [REDACTED] [REDACTED], nato a Peschici il 23/11/1969( [REDACTED] [REDACTED]), relativamente al fabbricato di cui al <b>punto b)</b> dell'atto di pignoramento;</p> <p><b>Atto integrativo di pignoramento</b> trascritto a Lucera il 05/02/2014 nn. 1210/1044 a favore di RELEASE S.P.A., c.f. 06707060965, contro [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), dell'immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano al <b>foglio 27, p.lla 194, sub. 1</b>, cat. C/6, mq. 554. Tale immobile è stato realizzato sul suolo identificato al Catasto Terreni al <b>foglio 27 p.lla 92</b> quest'ultima già gravata dal pignoramento trascritto a Lucera il 24/09/2013 nn.7617/6173.</p>
Stato di occupazione	Libero.
Regolarità edilizio - urbanistica	Immobile difforme dalla Licenza Edilizia N. 7 del 01/03/1974, in data 30/09/1986 prot. 11245 è stata presentata richiesta di Sanatoria Edilizia ai sensi della L. n. 47/85 da definire.
Conformità catastale	Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.
Abitabilità	L'immobile non è dotato di Certificato di Abitabilità.
Valore del bene da porre a base d'asta	€.115.600,00 (Euro centoquindicimilaseicento/00) piena proprietà.



Il sottoscritto CTU con la presente relazione, che si compone di n. 47 pagine e n. 26 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria tramite deposito telematico con i seguenti allegati:

#### LOTTO UNO

- Allegato A.1: Verbali di sopralluogo;
- Allegato A.2: Titolo di provenienza - Rep. 15.190;
- Allegato A.3: Atto de Divisione;
- Allegato A.4: Certificato di Stato Libero;
- Allegato A.5: Visure catastali terreni;
- Allegato A.6: Visure catastali fabbricati;
- Allegato A.7: Planimetria catastale;
- Allegato A.8: Estratto di mappa catastale;
- Allegato A.9: Inquadramento territoriale (Catasto, Ortofoto+Catasto, Ortofoto);
- Allegato A.10: Rilievo planimetrico dello stato di fatto;
- Allegato A.11: Rilievo fotografico composto di n. 16 fotografie;
- Allegato A.12: Autorizzazione Edilizia n. 13/97;
- Allegato A.13: Parere Urbanistico rilasciato dal Comune di Vico del Gargano;
- Allegato A.14: Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato A.15: Quotazioni Immobiliari.

#### LOTTO DUE

- Allegato B.1: Estratto dell'Atto di Matrimonio;
- Allegato B.2: Visure catastali;
- Allegato B.3: Planimetria catastale;
- Allegato B.4: Estratto di mappa catastale;

*Studio Tecnico Arch. Biagio Ciro Pertosa*  
71121 – Foggia (FG) Via Ruggero Grieco n.26 - cell. 333.3108933  
e-mail: [b.pertosa@gmail.com](mailto:b.pertosa@gmail.com) PEC: [biagiociro.pertosa@archiworldpec.it](mailto:biagiociro.pertosa@archiworldpec.it)



- Allegato B.5: Inquadramento territoriale (Catasto, Ortofoto+Catasto, Ortofoto);
- Allegato B.6: Rilievo planimetrico dello stato di fatto;
- Allegato B.7: Rilievo fotografico composto di n. 11 fotografie;
- Allegato B.8: Quotazioni Immobiliari;
- Allegato B.9: Atti Amministrativi;
- Allegato B.10: Parere Urbanistico rilasciato dal Comune di Vico del Gargano;
- Allegato B.11: Attestato di Prestazione Energetica.

Con osservanza.

Foggia, lì 05.03.2018

Il C.T.U.

*Arch. Pertosa Biagio Ciro*

