

TRIBUNALE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. PATTI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSADA SCUDO INVESTIMENTI SG S.P.A.

CONTRO

PROCURATORE Avv. AMORUSO DOMENICO

C.T.U. Dott. Agr. Anna Frezza

INTERVENUTI AGENZIA DELLE ENTRATE

EI 367/2021

RELAZIONE TECNICA

integrata con le risposte alle osservazioni del creditore

OGGETTO

Esecuzione Immobiliare n. 367/2021 promossa da **SCUDO INVESTIMENTI SG S.P.A.**, società di gestione del Fondo d'investimento chiuso denominato "Odisseo", codice fiscale 91114210403, Partita IVA 04147920401, rappresentata e difesa dall'Avv. Domenico Amoruso con studio in Viale della Repubblica n. 90 a Rimini - contro

INCARICO, GIURAMENTO E QUESITO

La sottoscritta Dottor Agronomo ANNA FREZZA, regolarmente iscritta all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Foggia, al n. 584, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, nominata C.T.U. nella procedura in oggetto dall'ill.mo G.E. Dott. Patti in data 22.12.2022 veniva incaricata, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, di rispondere al seguente quesito.

"...Proceda l'esperto:

al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all, art . 561, 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;

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

1 – ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione/ soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

1 –quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

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

4 - bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

5 - alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

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

7 - alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini



della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8 - all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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

10 - alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11 - alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggitto, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria; in particolare per gli immobili urbani l'esperto dovrà:

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

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

c) accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, 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 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 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;



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-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta precisandone diritto e quota.

PREMESSA,

Negli atti di pignoramento i beni immobili vengono così pignorati ed individuati:

- **PROPRIETA' 1/2 DI**

NCEU: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 55, mapp. 3874, VIA PALLADIO

- **PROPRIETA' 1/10 DI**

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 55, mapp. 907, 3651, 3652, 3653, 3654, 3655, 3656, 3657

- **PROPRIETA' 1/1 DI**

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 26, mapp. 398, 399

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 24, mapp. 191, 197, 190, 196, 249, 248,

- **PROPRIETA' 1/1 DI**

NCT: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), Foglio 49, mapp 56, 58, 61, 62, 63, 64, 67, 68, 71, 79, 80

NCT: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), Foglio 50, mapp 9, 11, 12, 13, 14, 31, 32, 33, 60

- **PROPRIETA' 1/6 DI**

NCT: Comune di APRICENA (FG), Foglio 55, mapp. 2087, 2806

In merito a questi beni siti in Apricena, come desunto dalla relazione notarile e confermato dalle indagini effettuate dalla sottoscritta, essi non risultano in capo al signor [redacted] e non esistono catastalmente come descritti. Dall'indagine effettuata la sottoscritta presuppone che per un refuso siano stati erroneamente riportati in vece dei mappali 2806 e



2807 foglio 55 del NCT del comune di San Nicandro Garganico. Non avendo tuttavia elementi concreti in proposito che confermino tale circostanza, non possono essere stimati nella seguente relazione.

Per facilitare la vendita si suggerisce la costituzione di 7 lotti, così composti:

Lotto 1:

- PROPRIETA' 1/2 DI

NCEU: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 55, mapp. 3874, VIA PALLADIO

Lotto 2:

- PROPRIETA' 1/10 DI

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 55, mapp. 907

Lotto 3:

- PROPRIETA' 1/10 DI

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 55, mapp. 3651, 3652, 3653, 3654, 3655, 3656, 3657

Lotto 4:

- PROPRIETA' 1/1 DI

NCT: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), Foglio 49, mapp 56, 58, 61, 62, 63, 64, 67, 68, 79, 80

NCT: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), Foglio 50, mapp 9, 11, 12, 13, 14, 31, 32, 33, 60

Lotto5:

- PROPRIETA' 1/1 DI

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 24, mapp. 191, 197, 190, 196, 249, 248,

Lotto 6:

- PROPRIETA' 1/1 DI

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 26, mapp. 398, 399

Lotto 7:

- PROPRIETA' 1/1 DI

NCT: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), Foglio 49, mapp 71,



INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi il sottoscritto ha effettuato:

- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio - Servizi Catastali;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- ispezioni in **SAN NICANDRO GARGANICO e SAN MARCO IN LAMIS** per individuare i beni pignorati e, quindi, accertare l'attuale stato di fatto e verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U
- ispezione per ottenere la documentazione necessaria presso gli UT Comunali e Ufficio Anagrafe;
- riprese fotografiche dei beni immobili pignorati;
- indagini di mercato in loco ed ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

Il sopralluogo è regolarmente avvenuto in data 19.01.2023 per i beni in San Nicandro e in data 27.02.2023 per i beni in San Marco in Lamis.

Si deposita nuovamente per la correzione di un refuso rilevato.



LOTTO 1

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. G. E. Palagano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.367/2021

DIRITTO VENDUTO

1/2 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

PROPRIETARI

: Diritto di PROPRIETÀ' per la quota di ½ e

altro proprietario per la restante quota

**NCEU: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 55, mapp. 3874,
VIA PALLADIO**

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

il _____ hanno contratto matrimonio
_____ i coniugi hanno
scelto il regime di separazione dei beni con atto a rogito del Notaio Pasquale De Candia.

OCCUPANTE

L'immobile attualmente non è abitato.

Da una verifica effettuata presso gli Uffici del Comune di San Nicandro Garganico si è appurato che i pagamenti ICI/IMU sono stati effettuati regolarmente dall'esecutato per la sua quota di ½ e dall'altra parte che possiede il restante ½ della proprietà. Si specifica che, per quanto riguarda l'esecutato, per l'immobile risultano attualmente totalmente mancanti solo i versamenti IMU per gli anni d' imposta 2019 e 2022 mentre per l'annualità 2021 risulta un versamento in solo acconto.

UBICAZIONE

L'abitazione si trova nel centro abitato di SAN NICANDRO GARGANICO al civico 1-3



di Via Palladio.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Abitazione indipendente su quattro piani fuori terra, con terrazzi, senza ascensore e con piccolo vano interrato.

DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTATARI:

per la

quota di $\frac{1}{2}$; $\frac{1}{2}$ altra proprietà

NCEU del Comune di SAN NICANDRO GARGANICO

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Classe	Rendita €
55	3874	0	A/3	5 vani	165 mq (155 mq escluse aree scoperte)	4	240,15

VARIAZIONI CATASTALI

Il mappale 3874 foglio 55 del NCT di San Nicandro Garganico deriva per variazione (modifica identificativo) del 06.12.2006, pratica n. FG 0254304, dal mappale 2057 foglio 54 della stessa natura e consistenza.

Il mappale 2057 foglio 54 (categoria A/3, consistenza 5 vani) deriva, per variazione del 01/12/1998 (ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-variazione toponomastica) dal mappale 2057 foglio 54 (categoria C/2, consistenza 36 mq).

PROVENIENZA

Il bene è interessato dalla denuncia di successione del 29.09.2009 rp. 1014/198/9 e trascritto a Lucera ai NN 11474/8183 il 16.11.2009 in causa di morte di

, la quale destinava a

$\frac{1}{2}$ della proprietà del suddetto

nella sua attuale consistenza. **Non esiste nessuna accettazione tacita o espressa di**

eredità.

acquistava la piena proprietà del bene che ha originato il bene

in oggetto



da _____, con atto del

Notaio Aldo Petitti del 04.02.1960, trascritto a Lucera ai NN 43150/3301 il 10.02.1960.

La signora _____ era proprietaria di detti immobili in data anteriore al ventennio.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

L'immobile, costituito da una palazzina di quattro piani fuori terra e un piccolo vano interrato, risale agli anni 60'. Sono presenti due aree scoperte, una posta al 2 piano e una, più ampia, al 3 piano.

Le planimetrie depositate al catasto sono fedeli alla divisione degli spazi reali. La pianta su cui si sviluppa la palazzina è un parallelogramma, la cui porzione est è occupata dal vano scala e tre servizi igienici, rispettivamente posti al piano terra, al primo piano e al secondo piano. La porzione ovest della pianta consiste in una sala unica sia al piano terra che ai piani primo e secondo. Nell'angolo sud est della sala del primo piano è stato ricavato un piccolo angolo cottura. Al piano secondo la porzione sud della stanza è stata destinata a veranda. Al piano terzo si trova invece un ambiente soffitta che racchiude il vano scala e un ampio terrazzo scoperto che occupa la restante superficie. L'altezza utile dei piani terra, primo e secondo è di circa tre metri, mentre la soffitta ha un'altezza utile di circa 2,25 m.

Attualmente l'immobile risulta essere disabitato da qualche anno, circa un ventennio, da quanto dichiarato durante il sopralluogo. L'immobile si conserva tuttavia in uno stato compatibile con la sua età e la mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria; non si evidenziano cedimenti o crolli. Segni di infiltrazioni e deterioramenti della muratura sono da evidenziare soprattutto a livello dei solai dei poggioli.

I materiali e le finiture sono di tipo economico e mostrano l'usura del tempo. E' necessario un intervento di restauro complessivo dell'immobile per riportarlo ad una condizione di abitabilità, ad un livello di sicurezza degli impianti e ad un livello di prestazione energetica complessivo compatibili con gli standard attuali.

Esternamente la palazzina è dipinta di colore arancio chiaro. Al piano terra esternamente è stato realizzato un battiscopa con lastre di marmo bianche coordinate alle soglie di porte e finestre. Il portoncino dell'ingresso è in legno color noce. Le ringhiere dei poggioli e terrazzi sono in ferro verniciate di bianco.

I muri interni sono dipinti di bianco e al pavimento è stata posata una graniglia di marmo



sui toni del grigio. I terrazzi sono pavimentati con mattonelle in graniglia fine più economiche.

Il vano scala che conduce a tutti i piani è munito di una scala in muratura con pedata in marmo chiaro e balaustra in ferro battuto. La scala che porta alla soffitta è al grezzo come pure gli ambienti della soffitta.

Porte, finestre e portefinestre sono in legno con vetro singolo. Le porte interne sono in legno. I serramenti esterni sono delle tapparelle avvolgibili color bianco.

I tre piccoli bagni sono da restaurare e ripristinare, così come il cucinino del primo piano.

Sul terrazzo del terzo piano sono presenti dei piccoli manufatti in eternit di cui sarebbe auspicabile lo smaltimento anche se si mostrano in buono stato di conservazione.

Il tetto è in coppi con solaio in legno e le grondaie, in metallo, scaricano al piano strada.

Il riscaldamento dell'acqua sanitaria era garantito degli scaldabagni elettrici. Attualmente le utenze risultano disattivate. Non sono presenti termosifoni (dettagli contenuti nell'APE allegato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'Ufficio Tecnico del Comune di SAN NICANDRO GARGANICO ha prodotto la seguente documentazione relativa all'immobile:

- 02.08.1960, Prot. 609, parevole favorevole alla sopraelevazione del fabbricato sito in Via Micca e corrispondente al bene attualmente identificato con il lotto 1 di Via Palladio e relative tavole grafiche,
- 23.09.1985 Concessione edilizia per la realizzazione di una scala interna per accedere ad un piccolo vano tecnico interrato.

Quanto accatastato corrisponde sommariamente a quanto concesso dal Comune di San Nicandro Garganico ma sono state rilevate delle difformità e irregolarità:

- la rappresentazione grafica delle tavole presentate al Comune di San Nicandro Garganico non è totalmente fedele a quanto accatastato (che invece corrisponde all'esistente) e realmente presente. Non è rappresentata correttamente la squadratura dei muri perimetrali e non è riportato correttamente il terzo piano. Il tutto può essere regolarizzato con una richiesta in sanatoria al Comune di San Nicandro Garganico versando un'oblazione di 516,00 € e sono da prevedersi 1000,00€ di costo per la redazione delle pratiche da parte di un tecnico competente.
- per questa abitazione non è stata rilasciata l'abitabilità; questa può essere richiesta



presentando una SCIA al Comune di San Nicandro Garganico, versando 52,00 € di diritti di segreteria e sono da prevedersi 1800,00€ di costo per la redazione delle pratiche da parte di un tecnico competente.

CONFINI

Il lotto 1 confina procedendo dal vertice nord ovest in senso orario con map. 3869, 3873, Via Palladio e Via Taranto.

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia – Sezione di Lucera

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 10341 R.G. e 8840 R.P. Del 10.11.2021

a favore: Scudo investimenti SG S.p.A. a Socio Unico, OMISSIS;

a carico: OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 3797/2021 del 27.09.2021 dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Foggia;

beni colpiti:

- **PROPRIETA' 1/2 DI**

NCEU: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 55, mapp. 3874, VIA PALLADIO

- **PROPRIETA' 1/10 DI**

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 55, mapp. 907, 3651, 3652, 3653, 3654, 3655, 3656, 3657

- **PROPRIETA' 1/1 DI**

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 26, mapp. 398, 399

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 24, mapp. 191, 197, 190, 196, 249, 248,

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia – Sezione di Lucera

ISCRIZIONI

nn. 7299 R.G. e 564 R.P. Del 13.09.2013

a favore: Equitalia Sud S.p.A., OMISSIS;

a carico: , OMISSIS;

titolo: Ipoteca legale rep. 897/4313 del 10.09.2013 derivante da RUOLO (Art.77 del D.P.R. N. 602 del 1973);



somma: 231.997,46 €

beni colpiti:

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 24, mapp. 191, 197, 190, 196, 249, 248,

• **PROPRIETA' 1/1 DI LOMBARDI VITTORIA**

nn. 9153 R.G. e 614 R.P. Del 11.12.2012

a favore: Equitalia Sud S.p.A., OMISSIS;

a carico: , OMISSIS;

titolo: Ipoteca legale rep. 443/4312 del 03.12.2012 derivante da derivante da RUOLO (Art.77 del D.P.R. N. 602 del 1973);

somma: 127.620,38 €

beni colpiti:

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 24, mapp. 191, 197, 190, 196, 249, 248,

• **PROPRIETA' 1/1 DI**

nn. 5877 R.G. e 1170 R.P. Del 18.06.2009

a favore: Agente per la Riscossione della Provincia di Foggia, OMISSIS;

a carico: , OMISSIS;

titolo: Ipoteca legale rep. 78642/2009 del 12.06.2009;

somma: 25.463,46 €

beni colpiti:

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 24, mapp. 248,

• **PROPRIETA' 1/1 DI LOMBARDI VITTORIA**

nn. 7974 R.G. e 497 R.P. Del 26.10.2012

a favore: Euro Commercial Bank S.p.A., OMISSIS;

a carico: , OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucera rep. 224 del 01.06.2012;

beni colpiti:

• **PROPRIETA' 1/2 DI**

NCEU: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 55, mapp. 3874, VIA PALLADIO

• **PROPRIETA' 1/10 DI**



NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 55, mapp. 907, 3651, 3652, 3653, 3654, 3655, 3656, 3657

- **PROPRIETA' 1/1 DI**

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 26, mapp. 398, 399

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 24, mapp. 191, 197, 190, 196, 249, 248,

- **PROPRIETA' 1/1 DI**

Annotazioni:

1 - Annotazione n. 151 del 19/02/2014 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

2 - Annotazione n. 771 del 06/08/2014 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche) e l'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi e quanto desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. (OMI) aggiornate al secondo semestre 2022. Nell'attribuire il valore al mq si tiene in considerazione il grado di deterioramento dell'immobile e la necessità di un intervento di restauro che deprezzano notevolmente l'immobile. Inoltre si segnalano le spese necessarie per regolarizzare l'immobile (1516,00 € per la correzione delle planimetrie depositate a corredo della CE e 1852,00€ per il rilascio del certificato di abitabilità; il tutto meglio definito nel paragrafo "regolarità edilizia") già decurtate dal Vu (Valore unitario attribuito).

Stima del valore (V, €):

Piano	Ambiente	Superficie commerciale Mq	Coefficiente	Q (quota vendita)	Vu (€/mq)	Valore (€)
interrato	vano tecnico	10,8	0,20	0,5	450,00 €	486,00 €
t	sala	40,2	1,00	0,5	450,00 €	9.045,00 €
t	bagno	1,7	1,00	0,5	450,00 €	388,80 €
p1	sala	42,6	1,00	0,5	450,00 €	9.587,70 €
p1	bagno	2,4	1,00	0,5	450,00 €	540,00 €
p2	sala	23,2	1,00	0,5	450,00 €	5.224,50 €
p2	bagno	3,4	1,00	0,5	450,00 €	756,00 €
p2	veranda	8,1	0,60	0,5	450,00 €	1.093,50 €
p3	soffitta	19,8	0,20	0,5	450,00 €	891,00 €



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezzapostale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

p3	terrazzo	40,2	0,25	0,5	450,00 €	2.261,25 €
p1	poggiolo	16,6	0,25	0,5	450,00 €	931,50 €
p2	poggiolo	16,6	0,25	0,5	450,00 €	931,50 €

32.136,75 €

Valore al netto delle spese di regolarizzazione € 32.136,75

Prezzo arrotondato al netto delle spese di regolarizzazione € **32.000,00**

diconsi **trentaduemila euro.**



LOTTO 2

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. G. E. Palagano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 367/2021

DIRITTO VENDUTO

1/10 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

PROPRIETARI

: Diritto di PROPRIETÀ' per la quota di 1/10 (OVVERO 9/90) e altri proprietari per la restante quota

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 55, mapp. 907

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

hanno contratto matrimonio il 25.04.1981 a SAN NICANDRO GARGANICO (FG). Il 07.10.1996 i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni con atto a rogito del Notaio Pasquale De Candia.

OCCUPANTE

L'immobile attualmente è incluso, da quanto potuto appurare senza diritto, nell'area scoperta attualmente occupata come area esterna ad uso di un fabbricato corrispondente al map. 800 foglio 55 all'angolo di Via dei Greci e Via Torre Mileto.

UBICAZIONE

Il lotto di terreno di complessivi 64 mq si trova nel centro abitato di SAN NICANDRO GARGANICO all'angolo di Via dei Greci e Via Torre Mileto.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Apppezzamento di terreno di circa 64 mq in area urbana.



DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTATARI:

per

la quota di 1/10

NCT del Comune di SAN NICANDRO GARGANICO

Foglio	particella	Qualità e Classe	Superficie Mq	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
55	907	Seminativo arborato - 3	0064	0,18	0,13

VARIAZIONI CATASTALI

Non vi sono variazioni da segnalare.

PROVENIENZA

Il bene è interessato dalla denuncia di successione del 29.09.2009 rp. 1014/198/9 e trascritto a Lucera ai NN 11474/8183 il 16.11.2009 in causa di morte di

, la quale destinava a 1/10 della proprietà del suddetto

nella sua attuale consistenza. **Non esiste nessuna accettazione tacita o espressa di eredità.**

riceveva la piena proprietà del lotto in parte per successione rep. 72 vol. 165 e trascritta a Lucera ai NN 334286 il 04.03.1976 e ai NN 354540 il 01.12.1978 in causa di morte del padre , ed in parte per donazione con atto del Notaio Aldo Petitti del 10.01.1979 e trascritta a Lucera ai NN 355519 il 13.01.1979 della madre .

La signora era proprietaria di detti immobili in data anteriore al ventennio.

Da quanto potuto appurare da un'ulteriore indagine ipotecaria non sono stati trovati atti in cui sia trascritto il suo trasferimento in favore dei proprietari del map. 800 foglio 55, all'angolo di Via dei Greci e Via Torre Mileto che, di fatto, ne utilizzano in modo esclusivo, la superficie.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Terreno di esigue dimensioni inserito nel contesto urbano e attualmente incluso nella proprietà di una palazzina sita all'angolo di Via dei Greci e Via Torre Mileto.

DESTINAZIONE URBANISTICA



L'Ufficio Tecnico del Comune di SAN NICANDRO GARGANICO ha prodotto il CDU (in allegato) che descrive la destinazione urbanistica dei singoli mappali.

Il lotto ricade per il 100% in zona classificata come "B4", di completamento. Sono consentite costruzioni ma il mappale, di per sé, per le sue esigue dimensioni, non ha la superficie sufficiente per poter realizzare cubatura.

CONFINI

Il lotto 2 confina procedendo dal vertice nord ovest in senso orario con i mappali 3609, 3130, 800 e Via Torre Mileto.

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia – Sezione di Lucera

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 10341 R.G. e 8840 R.P. Del 10.11.2021

a favore: Scudo investimenti SG S.p.A. a Socio Unico, OMISSIS;

a carico: OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 3797/2021 del 27.09.2021 dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Foggia;

beni colpiti:

- **PROPRIETA' 1/2 DI**

NCEU: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 55, mapp. 3874, VIA PALLADIO

- **PROPRIETA' 1/10 DI**

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 55, mapp. 907, 3651, 3652, 3653, 3654, 3655, 3656, 3657

- **PROPRIETA' 1/1 DI**

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 26, mapp. 398, 399

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 24, mapp. 191, 197, 190, 196, 249, 248,

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia – Sezione di Lucera

ISCRIZIONI

nn. 7299 R.G. e 564 R.P. Del 13.09.2013

a favore: Equitalia Sud S.p.A., OMISSIS;

a carico: , OMISSIS;



titolo: Ipoteca legale rep. 897/4313 del 10.09.2013 derivante da RUOLO (Art.77 del D.P.R. N. 602 del 1973);

somma: 231.997,46 €

beni colpiti:

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 24, mapp. 191, 197, 190, 196, 249, 248,

• **PROPRIETA' 1/1 DI**

nn. 9153 R.G. e 614 R.P. Del 11.12.2012

a favore: Equitalia Sud S.p.A., OMISSIS;

a carico: , OMISSIS;

titolo: Ipoteca legale rep. 443/4312 del 03.12.2012 derivante da derivante da RUOLO (Art.77 del D.P.R. N. 602 del 1973);

somma: 127.620,38 €

beni colpiti:

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 24, mapp. 191, 197, 190, 196, 249, 248,

• **PROPRIETA' 1/1 DI**

nn. 5877 R.G. e 1170 R.P. Del 18.06.2009

a favore: Agente per la Riscossione della Provincia di Foggia, OMISSIS;

a carico: , OMISSIS;

titolo: Ipoteca legale rep. 78642/2009 del 12.06.2009;

somma: 25.463,46 €

beni colpiti:

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 24, mapp. 248,

• **PROPRIETA' 1/1 DI**

nn. 7974 R.G. e 497 R.P. Del 26.10.2012

a favore: Euro Commercial Bank S.p.A., OMISSIS;

a carico: , OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucera rep. 224 del 01.06.2012;

beni colpiti:

• **PROPRIETA' 1/2 DI**

NCEU: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 55, mapp. 3874,



VIA PALLADIO

- **PROPRIETA' 1/10 DI**

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 55, mapp. 907, 3651, 3652, 3653, 3654, 3655, 3656, 3657

- **PROPRIETA' 1/1 DI**

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 26, mapp. 398, 399

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 24, mapp. 191, 197, 190, 196, 249, 248,

- **PROPRIETA' 1/1 DI**

Annotazioni:

1 - Annotazione n. 151 del 19/02/2014 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

2 - Annotazione n. 771 del 06/08/2014 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

Al 24.03.2023 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche desunte dal CDU), l'andamento attuale del mercato dei terreni con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi e quanto desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. (OMI).

L'inserimento del mappale, se pur di esigue dimensioni, in un contesto urbano, rappresenta un punto di forza per la vendita. Le esigue dimensioni e la quota di proprietà rappresentano un fattore di svalutazione. Si sottolinea che in sede di vendita dovrà essere appurata l'occupazione da parte di altro soggetto dell'immobile.

Stima del valore (V, €):

Foglio	particella	Qualità e Classe	Superficie	quota	valore	Valore totale (€)
			Mq		(€/mq)	
55	907	Seminativo arborato - 3	64	0,1	40,00 €	256,00 €

€

Prezzo arrotondato € 250,00

diconsi duecentocinquanta euro.



LOTTO 3

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. G. E. Palagano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 367/2021

DIRITTO VENDUTO

1/10 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

PROPRIETARI

PROPRIETÀ' 1/10 DI

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 55, mapp. 3651, 3652, 3653, 3654, 3655, 3656, 3657

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

hanno contratto matrimonio il
i coniugi hanno scelto
il regime di separazione dei beni con atto a rogito del Notaio Pasquale De Candia.

OCCUPANTE

Il lotto di terreno attualmente risulta incolto e non occupato.

UBICAZIONE

Il lotto di terreno di complessivi 7423 mq si trova al limitare nord est del centro abitato di SAN NICANDRO GARGANICO, al termine di Via Collazia.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

L'appezzamento di terreno declive in direzione est è composto da una porzione pianeggiante che rappresenta la sede stradale dell'adiacente zona residenziale (map 3657, di 3998 mq) e da una porzione declive di bosco di complessivi 3425 mq.



DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTATARI:

per

la quota di 1/10

NCT del Comune di SAN NICANDRO GARGANICO

Foglio	particella	Qualità e Classe	Superficie Mq	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
55	3651	Seminativo arborato - 3	1230	3,49	2,54
55	3652	Seminativo arborato - 3	439	1,25	0,91
55	3653	Seminativo arborato - 3	439	1,25	0,91
55	3654	Seminativo arborato - 3	439	1,25	0,91
55	3655	Seminativo arborato - 3	439	1,25	0,91
55	3656	Seminativo arborato - 3	439	1,25	0,91
55	3657	Seminativo arborato - 3	3998	11,36	8,26

VARIAZIONI CATASTALI

I mappali costituenti il lotto 3 derivano tutti dall'originario mappale 911 di 7423 mq per FRAZIONAMENTO del 14/11/2005, Pratica n. FG0203947, in atti dal 14/11/2005 (n. 203947.1/2005).

Il mappale 911 di 7423 mq deriva dall'originario mappale 911 di 10108 mq FRAZIONAMENTO del 11/01/1982 in atti dal 19/11/1990 (n. 1.1/1982).

PROVENIENZA

Il bene è interessato dalla denuncia di successione del 29.09.2009 rp. 1014/198/9 e trascritto a Lucera ai NN 11474/8183 il 16.11.2009 in causa di morte di

, la quale destinava a 1/10 della proprietà del suddetto

nella sua attuale consistenza. **Non esiste nessuna accettazione tacita o espressa di eredità.** in tale nota risulta essere proprietaria dei 3/15 del lotto.

Tuttavia ad essa risultano essere pervenuti per successione in morte di trascritta ai NN 334286 il 04.03.1976 e ai NN 35454 il .01.12.1978 i 2/15 di tale bene.

Infatti nella donazione redatta dal Notaio Aldo Petitti del 10.01.1979 e trascritta a Lucera ai NN 355519 il 13.01.1979, attraverso cui, dalla madre , avrebbe dovuto ricevere la restante quota di 1/15, non è citato il mappale 911 fg 55 (che ha originato per frazionamento i mappali del lotto 3) ed è citato solamente il mappale 219.



altre formalità a carico del mappale 911 la sottoscritta concorda con il Notaio incaricato di redigere la relazione notarile, che probabilmente si tratta di un errore materiale di compilazione della nota.

La signora _____ era proprietaria di detti immobili in data anteriore al ventennio.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto della superficie complessiva di 7423 mq consiste in un appezzamento unico posto lungo un versante, declive in direzione est, confinante con un quartiere residenziale di Sannicandro Garganico. La superficie destinata a sede stradale (map. 3657) a servizio dell'adiacente quartiere residenziale è di complessivi 3998 mq. La superficie libera e attualmente rappresentata da una zona boschiva consiste in 3425 mq. Quest'ultima, che è stata oggetto di un frazionamento probabilmente in ottica di realizzare una lottizzazione ad uso residenziale, ricade in zona di espansione urbana ma, visti i vincoli urbanistici cui è sottoposta, come appurato presso l'UT di San Nicandro Garganico, non è edificabile.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'Ufficio Tecnico del Comune di SAN NICANDRO GARGANICO ha prodotto il CDU (in allegato) che descrive la destinazione urbanistica dei singoli mappali. Nel dettaglio:

- Foglio 55, mapp. 3652, 3653, 3654, 3656 ricadono per il 100% in zona classificata come "C12", espansione edilizia. Tuttavia queste aree sono sottoposte a:
 - vincolo RT PPTR 612 BP fiume, torrente, corso d'acqua pubblico
 - vincolo RT PPTR 621 BP bosco

Non sono consentite quindi costruzioni di alcun tipo.

- Foglio 55, mapp. 3651, 3655, 3657 ricadono per il 100% in zona classificata come "C12", espansione edilizia. Tuttavia queste aree sono sottoposte a:
 - vincolo RT PPTR 612 BP fiume, torrente, corso d'acqua pubblico
 - vincolo RT PPTR 621 BP bosco
 - vincolo RT PPTR 621 UCP area rispetto boschi

Non sono consentite quindi costruzioni di alcun tipo.

Il lotto è da considerarsi non edificabile.

CONFINI



Il lotto 3 confina procedendo dal vertice nord ovest in senso orario con i mappali 10, 11, 12, 13, 14, 2618, 3224, 2358, 3609, 3435, 3601, 3603, via Collazia.

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia – Sezione di Lucera

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 10341 R.G. e 8840 R.P. Del 10.11.2021

a favore: Scudo investimenti SG S.p.A. a Socio Unico, OMISSIS;

a carico: OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 3797/2021 del 27.09.2021 dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Foggia;

beni colpiti:

- **PROPRIETA' 1/2 DI**

NCEU: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 55, mapp. 3874, VIA PALLADIO

- **PROPRIETA' 1/10 DI**

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 55, mapp. 907, 3651, 3652, 3653, 3654, 3655, 3656, 3657

- **PROPRIETA' 1/1 DI**

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 26, mapp. 398, 399

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 24, mapp. 191, 197, 190, 196, 249, 248,

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia – Sezione di Lucera

ISCRIZIONI

nn. 7299 R.G. e 564 R.P. Del 13.09.2013

a favore: Equitalia Sud S.p.A., OMISSIS;

a carico: , OMISSIS;

titolo: Ipoteca legale rep. 897/4313 del 10.09.2013 derivante da RUOLO (Art.77 del D.P.R. N. 602 del 1973);

somma: 231.997,46 €

beni colpiti:

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 24, mapp. 191, 197, 190, 196, 249, 248,

- **PROPRIETA' 1/1 DI**



nn. 9153 R.G. e 614 R.P. Del 11.12.2012

a favore: Equitalia Sud S.p.A., OMISSIS;

a carico: , OMISSIS;

titolo: Ipoteca legale rep. 443/4312 del 03.12.2012 derivante da derivante da RUOLO
(Art.77 del D.P.R. N. 602 del 1973);

somma: 127.620,38 €

beni colpiti:

**NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 24, mapp. 191, 197,
190, 196, 249, 248,**

- **PROPRIETA' 1/1 DI**

nn. 5877 R.G. e 1170 R.P. Del 18.06.2009

a favore: Agente per la Riscossione della Provincia di Foggia, OMISSIS;

a carico: , OMISSIS;

titolo: Ipoteca legale rep. 78642/2009 del 12.06.2009;

somma: 25.463,46 €

beni colpiti:

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 24, mapp. 248,

- **PROPRIETA' 1/1 DI**

nn. 7974 R.G. e 497 R.P. Del 26.10.2012

a favore: Euro Commercial Bank S.p.A., OMISSIS;

a carico: , OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucera rep. 224 del
01.06.2012;

beni colpiti:

- **PROPRIETA' 1/2 DI**

**NCEU: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 55, mapp. 3874,
VIA PALLADIO**

- **PROPRIETA' 1/10 DI**

**NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 55, mapp. 907,
3651, 3652, 3653, 3654, 3655, 3656, 3657**

- **PROPRIETA' 1/1 DI**

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 26, mapp. 398, 399

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 24, mapp. 191, 197,



190, 196, 249, 248,

- **PROPRIETA' 1/1 DI**

Annotazioni:**1 - Annotazione n. 151 del 19/02/2014 (CESSIONE DELL'IPOTECA)****2 - Annotazione n. 771 del 06/08/2014 (CESSIONE DELL'IPOTECA)**Al 24.03.2023 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.**STIMA DEL VALORE**

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche desunte dal CDU), l'andamento attuale del mercato dei terreni con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi e quanto desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. (OMI).

Nella valutazione si è distinto tra la superficie destinata a strada, corrispondente al map. 3657 (non cedibile perché trattasi del piano stradale a servizio di una zona residenziale, Via dei Britanni, Via dei Celti, Via dei Macedoni, Via dei Cartaginesi) e il resto della superficie del lotto. Si sottolinea che il lotto va considerato terreno non edificabile anche se inserito nella zona di espansione residenziale dal momento che, su di esso, gravano dei vincoli per la tutela delle aree boschive. Questo, e l'esigua quota venduta, ne abbattano notevolmente il valore.

Stima del valore (V, €):

Foglio	particella	Qualità e Classe	Superficie	quota	valore	Valore totale (€)
			Mq		(€/mq)	
55	3651	Seminativo arborato - 3	1230	0,1	50,00 €	6.150,00 €
55	3652	Seminativo arborato - 3	439	0,1	50,00 €	2.195,00 €
55	3653	Seminativo arborato - 3	439	0,1	50,00 €	2.195,00 €
55	3654	Seminativo arborato - 3	439	0,1	50,00 €	2.195,00 €
55	3655	Seminativo arborato - 3	439	0,1	50,00 €	2.195,00 €
55	3656	Seminativo arborato - 3	439	0,1	50,00 €	2.195,00 €
55	3657	Seminativo arborato - 3 (strade a servizio della zona residenziale)	3998	non cedibile	0,00 €	0,00 €
						17.125,00 €

Prezzo arrotondato € 17.000,00**diconsi diciassettemila euro.**

LOTTO 4

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. G. E. Palagano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 367/2021

DIRITTO VENDUTO

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

PROPRIETARI

PROPRIETÀ' 1/1 DI

NCT: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), Foglio 49, mapp 56, 58, 61, 62, 63, 64, 67, 68, 79, 80

NCT: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), Foglio 50, mapp 9, 11, 12, 13, 14, 31, 32, 33, 60

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

i coniugi hanno
scelto il regime di separazione dei beni con atto a rogito del Notaio Pasquale De Candia.

OCCUPANTE

L'immobile è nelle disponibilità della

UBICAZIONE

Lotto di terreno si trova alla "Contrada Chiancate" di San Marco in Lamis ed è raggiungibile tramite la SP 22 che si diparte in direzione Nord a circa 10 km dal centro urbano.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Lotto di terreno composto da 19 mappali, non costituenti un corpo unico ma omogenei e



vicini tra loro, di natura pascolo-boschiva di complessivi 229136 mq.

DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTATARI:

per la quota di

1/1 del diritto di livellario – Comune di San Nicandro Garganico 1/1 del diritto di concedente

NCT del Comune di SAN NICANDRO GARGANICO

Foglio	particella	Qualità e Classe	Superficie Mq	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
49	56	Pascolo 5 Pascolo arb U	8597 7583	3,55 9,79	3,11 7,83
49	58	Pascolo arb U	6337	8,18	6,55
49	61	Pascolo arb U	3536	4,57	3,65
49	62	Pascolo cespug U	27853	28,77	14,38
49	63	Pascolo 5 Pascolo arb U	5632 69039	2,33 89,14	2,04 71,31
49	64	Pascolo arb U	68	0,09	0,07
49	67	Pascolo arb U	60	0,08	0,06
49	68	Pascolo arb U	17740	22,90	18,32
49	79	Pascolo arb U	1140	1,47	1,18
49	80	Pascolo arb U Pascolo 5	91 34	0,12 0,01	0,09 0,01
50	9	Pascolo arb U	9660	12,47	9,08
50	11	Pascolo arb U	139	0,18	0,14
50	12	Pascolo 5 Pascolo arb U	1733 27633	0,72 35,68	0,63 28,54
50	13	Pascolo arb U	7342	9,48	7,58
50	14	Pascolo cespug U	1779	1,94	0,92
50	31	Pascolo arb U	15674	20,24	16,19
50	32	Pascolo 5 Pascolo arb U	2506 5671	1,04 7,32	0,91 5,86
50	33	Pasc cespug U	9217	9,52	4,76
50	60	Pascolo arb U Area fab DM	62 10	0,08	0,06

VARIAZIONI CATASTALI

Non vi sono variazioni da segnalare.



PROVENIENZA

riceveva la piena proprietà dei beni appartenenti al lotto 4, oltre ad altri beni, con compravendita del Notaio Rosa Giuliani del 04.08.1993 rep. 6811 e trascritta a Lucera ai NN 11139 il 12.08.1993 dai signori

Al ventennio i beni erano di proprietà di

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto 4 è composto da un'ampia superficie di terreno che si trova alla "Contrada Chiancate" di San Marco in Lamis ed è raggiungibile tramite la SP 22 che si diparte in direzione Nord, a circa 10 km dal centro urbano. Il lotto di terreno è composto da 19 mappali, non costituenti un corpo unico ma omogenei e vicini tra loro, di natura pascolo-boschiva di complessivi 229136 mq. La superficie non è coltivata ed è caratterizzata dalla presenza della macchia tipica dell'area boschiva del Gargano con la presenza di massi e rocce miste ad aree prative. Sono presenti nella cartografia catastale dei manufatti di originariamente di esigue dimensioni di cui rimangono solo tracce.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'Ufficio Tecnico del Comune di San Marco in Lamis ha prodotto il CDU (in allegato) che descrive la destinazione urbanistica dei singoli mappali in accordo con il Piano Urbanistico Generale del Comune di San Marco in Lamis approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 22.04.2014.

Tutti i beni del lotto ricadono nei "Contesti a prevalente valore ambientale e paesaggistico" secondo l'Art. 46/s delle N.T.A. del Piano Urbanistico Generale. Queste norme riguardano le parti di territorio extra urbano nelle quali le attività prevalenti sono del tipo silvo-pastorale con diffusa presenza di boschi e macchie e con una limitata presenza di aree agricole coltivate. In tali contesti gli interventi edilizi ammessi sono solo quelli del recupero edilizio e soggetti alle normative vigenti per le aree classificate come Siti di Interesse Comunitario come Zone di Protezione Speciale oltre che a quelle del PRTR. Sono esclusi interventi di trasformazione urbanistica. Si rimanda al CDU per il dettaglio delle norme tecniche attuative.



CONFINI

Foglio	particella	Confini in senso orario partendo dal vertice nord est.
49	56	74, 75, strada, 90, strada, 9, 8, 7, 6, 5, 11, 3, 60, 70
49	58	
49	61	
49	62	
49	63	
49	64	
49	67	
49	68	
49	79	92, strade
49	80	92, strade
50	9	28, 8, 28, strade
50	11	10, 28, 27, 25 e strade
50	12	
50	13	
50	14	
50	31	29, 36, 35, 28
50	32	
50	33	28, 34, 33(foglio 53)
50	60	Incluso nel mappale 61

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI****nn. 24953 R.G. e 19787 R.P. Del 03.11.2021**a favore: Scudo investimenti SG S.p.A. a Socio Unico, OMISSIS;a carico: OMISSIS;titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 3797/2021 del 27.09.2021 dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Foggia;beni colpiti:**NCT: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), Foglio 49, mapp 56, 58, 61, 62, 63,**

64, 67, 68, 71, 79, 80

NCT: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), Foglio 50, mapp 9, 11, 12, 13, 14, 31, 32, 33, 60

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

ISCRIZIONI

nn. 20585 R.G. e 1874 R.P. Del 26.102012

a favore: Euro Commercial Bank S.p.A., OMISSIS;

a carico: , OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucera rep. 224/1 del 01.06.2012;

beni colpiti:

NCT: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), Foglio 49, mapp 56, 58, 61, 62, 63, 64, 67, 68, 71, 79, 80

NCT: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), Foglio 50, mapp 9, 11, 12, 13, 14, 31, 32, 33, 60

Annotazioni:

1 - Annotazione n. 318 del 19/02/2014 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

2 - Annotazione n. 1694 del 18/08/2014 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

nn. 14639 R.G. e 2213 R.P. Del 17.06.2003

a favore: Banca Popolare di Milano Soc. COOP., OMISSIS;

a carico: , OMISSIS;

titolo: Ipoteca volontaria a concessione di garanzia di finanziamento rogito Notaio De Candia Pasquale rep. 23881 del 04.06.2003;

capitale: 400.000,00 €

totale: 1.200.000,00 €

beni colpiti:

NCT: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), Foglio 49, mapp 56, 58, 61, 62, 63, 64, 67, 68, 71, 79, 80

NCT: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), Foglio 50, mapp 9, 11, 12, 13, 14, 31, 32, 33, 60

Oltre ad altri beni

Al 24.03.2023 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.



STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche desunte dal CDU), l'andamento attuale del mercato dei terreni con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi.

Stima del valore (V, €):

Foglio	particella	Qualità e Classe	Superficie	quota	valore	Valore totale (€)
			Mq		(€/mq)	
49	56	Pascolo 5	8597	1	1,00 €	8.597,00 €
		Pascolo arb U	7583	1	1,00 €	7.583,00 €
49	58	Pascolo arb U	6337	1	1,00 €	6.337,00 €
49	61	Pascolo arb U	3536	1	1,00 €	3.536,00 €
49	62	Pascolo cespug U	27853	1	1,00 €	27.853,00 €
49	63	Pascolo 5	5632	1	1,00 €	5.632,00 €
		Pascolo arb U	69039	1	1,00 €	69.039,00 €
49	64	Pascolo arb U	68	1	1,00 €	68,00 €
49	67	Pascolo arb U	60	1	1,00 €	60,00 €
49	68	Pascolo arb U	17740	1	1,00 €	17.740,00 €
49	79	Pascolo arb U	1140	1	1,00 €	1.140,00 €
49	80	Pascolo arb U	91	1	1,00 €	91,00 €
		Pascolo 5	34	1	1,00 €	34,00 €
50	9	Pascolo arb U	9660	1	1,00 €	9.660,00 €
50	11	Pascolo arb U	139	1	1,00 €	139,00 €
50	12	Pascolo 5	1733	1	1,00 €	1.733,00 €
		Pascolo arb U	27633	1	1,00 €	27.633,00 €



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezzapostale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNN81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

50	13	Pascolo arb U	7342	1	1,00 €	7.342,00 €
50	14	Pascolo cespug U	1779	1	1,00 €	1.779,00 €
50	31	Pascolo arb U	15674	1	1,00 €	15.674,00 €
50	32	Pascolo 5	2506	1	1,00 €	2.506,00 €
		Pascolo arb U	5671	1	1,00 €	5.671,00 €
50	33	Pasc cespug U	9217	1	1,00 €	9.217,00 €
50	60	Pascolo arb U	62	1	1,00 €	62,00 €
		Area fab DM	10	1	1,00 €	10,00 €
						229.136,00 €

Prezzo arrotondato € 230.000,00

diconsi **duecentotretamila euro.**



LOTTO 5

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. G. E. Palagano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 367/2021

DIRITTO VENDUTO

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

PROPRIETARI

PROPRIETÀ' 1/1 DI

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 24, mapp. 191, 197, 190, 196, 249, 248.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

i coniugi hanno
scelto il regime di separazione dei beni con atto a rogito del Notaio Pasquale De Candia.

OCCUPANTE

L'immobile è nelle disponibilità dell'esecutata.

UBICAZIONE

Il lotto di terreno si trova nell'agro che si estende a nord di San Nicandro Garganico, in direzione del lago di Lesina, in Contrada Chirò. Esso è raggiungibile dal centro abitato percorrendo la SP 49 in direzione Lesina e, per l'ultimo tratto, mediante una comoda strada vicinale che si diparte sulla destra.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Appezamento coltivato parzialmente ad uliveto e parzialmente pascolo arborato che si estende per circa complessivi 51476 mq.



DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTATARI:

per la quota di

1/1

NCT del Comune di SAN NICANDRO GARGANICO

	Foglio	particella	Qualità e Classe	Superficie Mq	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
E	24	191	AA ULIVETO 1 AB PASCOLO ARB U	2009 0921	12,45	5,71
	24	197	ULIVETO 1	8491	52,62	24,12
F	24	190	AA ULIVETO 1 AB PASCOLO ARB U	2500 0586	15,49	7,10
	24	196	ULIVETO 1	8335	51,66	23,68
H	24	248	ULIVETO 1	20322	125,95	57,72
	24	249	ULIVETO 1	8312	51,51	23,61

VARIAZIONI CATASTALI

Il map 191 deriva dal map 115 per FRAZIONAMENTO in atti dal 25/03/1988 (n. 1786).

Il map. 197 deriva dal map 135 per FRAZIONAMENTO in atti dal 25/03/1988 (n. 1786).

Il map. 190 deriva dal map 118 per FRAZIONAMENTO in atti dal 25/03/1988 (n. 1786).

Il map 196 deriva dal map. 135 per FRAZIONAMENTO in atti dal 25/03/1988 (n. 1786).

Il map. 248 e 249 derivano dal map 136 per FRAZIONAMENTO del 16/05/2007 Pratica n. FG0235089 in atti dal 16/05/2007 (n. 235089.1/2007)

PROVENIENZA

La proprietà dei mappali 191 e 197 fg 24 del NCT di San Nicandro garganico è pervenuta a _____ con atto di compravendita del Notaio De Candia Pasquale rep. 25520/11628 del 17.12.2003, da _____.

_____ entrava in possesso di tali beni per donazione dal padre _____ con atto del Notaio Italio Di Maria di San Nicandro Garganico del 04.08.1986. In tale atto si specifica l'esistenza di una servitù a favore del fondo per attingere l'acqua al pozzo presso il map 194 fg 24.

La proprietà dei mappali 190 e 196 fg 24 del NCT di San Nicandro garganico è pervenuta a _____ con atto del Notaio De Candia Pasquale rep. 25519/11627 del 17.12.2003 per donazione da _____.



entrava in possesso di tali beni per donazione dal padre con atto del Notaio Italo Di Maria di San Nicandro Garganico del 04.08.1986. In tale atto si specifica l'esistenza di una servitù a favore del fondo per attingere l'acqua al pozzo presso il map 194 fg 24.

La proprietà dei mappali 248 e 249 fg 24 del NCT di San Nicandro garganico è pervenuta a con atto del Notaio De Candia Pasquale rep. 37560/18097 del 22.10.2007 per donazione da .

entrava in possesso di tali beni con atto del Notaio Matteo Torrelli rep. 21398 del 18.10.1987.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Appezzamento coltivato parzialmente ad uliveto e parzialmente pascolo arborato che si estende per circa complessivi 51476 mq. Il lotto di terreno si trova nell'agro che si estende a nord di San Nicandro Garganico, in direzione del lago di Lesina, in Contrada Chirò. Esso è raggiungibile dal centro abitato percorrendo la SP 49 in direzione Lesina e, per l'ultimo tratto, mediante una comoda strada vicinale che si diparte sulla destra. Il lotto verso est lambisce una zona di attività estrattiva; parte di mappali, 191 e 249 sono interessati da una zona erosa, come si può osservare anche dalle foto satellitari.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'Ufficio Tecnico del Comune di SAN NICANDRO GARGANICO ha prodotto il CDU (in allegato) che descrive la destinazione urbanistica dei singoli mappali.

Nel dettaglio:

- Foglio 24, mapp. 191, 197, 190, 196, ricadono per il 100% in zona classificata come "EA3", agricola. Tuttavia queste aree sono sottoposte a:
 - vincolo RT PPTR 611 UCP versanti pendenza > 20%
 - vincolo RT PPTR 621 UCP Area rispetto boschi
 - vincolo RT PPTR 631 BP immobile di notevole interesse pubblico

Non sono consentite quindi costruzioni di alcun tipo.

- Foglio 24, mapp. 249, 248 ricadono per il 100% in zona classificata come "C12", espansione edilizia. Tuttavia queste aree sono sottoposte a:
 - vincolo RT PPTR 611 UCP versanti pendenza > 20%
 - vincolo RT PPTR 621 UCP Area rispetto boschi



- vincolo RT PPTR 631 BP immobile di notevole interesse pubblico
- vincolo RT PPTR 621 BP bosco

Non sono consentite quindi costruzioni di alcun tipo.

Il lotto è da considerarsi non edificabile.

CONFINI

Il lotto 2 confina procedendo dal vertice nord ovest in senso orario con i mappali 3609, 3130, 800 e Via Torre Mileto.

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia – Sezione di Lucera

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 10341 R.G. e 8840 R.P. Del 10.11.2021

a favore: Scudo investimenti SG S.p.A. a Socio Unico, OMISSIS;

a carico: OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 3797/2021 del 27.09.2021 dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Foggia;

beni colpiti:

- **PROPRIETA' 1/2 DI**

NCEU: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 55, mapp. 3874, VIA PALLADIO

- **PROPRIETA' 1/10 DI**

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 55, mapp. 907, 3651, 3652, 3653, 3654, 3655, 3656, 3657

- **PROPRIETA' 1/1 DI**

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 26, mapp. 398, 399

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 24, mapp. 191, 197, 190, 196, 249, 248,

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia – Sezione di Lucera

ISCRIZIONI

nn. 7299 R.G. e 564 R.P. Del 13.09.2013

a favore: Equitalia Sud S.p.A., OMISSIS;

a carico: , OMISSIS;

titolo: Ipoteca legale rep. 897/4313 del 10.09.2013 derivante da RUOLO (Art.77 del



D.P.R. N. 602 del 1973);

somma: 231.997,46 €

beni colpiti:

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 24, mapp. 191, 197, 190, 196, 249, 248,

• **PROPRIETA' 1/1 DI**

nn. 9153 R.G. e 614 R.P. Del 11.12.2012

a favore: Equitalia Sud S.p.A., OMISSIS;

a carico: , OMISSIS;

titolo: Ipoteca legale rep. 443/4312 del 03.12.2012 derivante da derivante da RUOLO (Art.77 del D.P.R. N. 602 del 1973);

somma: 127.620,38 €

beni colpiti:

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 24, mapp. 191, 197, 190, 196, 249, 248,

• **PROPRIETA' 1/1 DI**

nn. 5877 R.G. e 1170 R.P. Del 18.06.2009

a favore: Agente per la Riscossione della Provincia di Foggia, OMISSIS;

a carico: , OMISSIS;

titolo: Ipoteca legale rep. 78642/2009 del 12.06.2009;

somma: 25.463,46 €

beni colpiti:

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 24, mapp. 248,

• **PROPRIETA' 1/1 DI**

nn. 7974 R.G. e 497 R.P. Del 26.10.2012

a favore: Euro Commercial Bank S.p.A., OMISSIS;

a carico: , OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucera rep. 224 del 01.06.2012;

beni colpiti:

• **PROPRIETA' 1/2 DI**

NCEU: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 55, mapp. 3874, VIA PALLADIO



- **PROPRIETA' 1/10 DI**

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 55, mapp. 907, 3651, 3652, 3653, 3654, 3655, 3656, 3657

- **PROPRIETA' 1/1 DI**

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 26, mapp. 398, 399

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 24, mapp. 191, 197, 190, 196, 249, 248,

- **PROPRIETA' 1/1 DI**

Annotazioni:

1 - Annotazione n. 151 del 19/02/2014 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

2 - Annotazione n. 771 del 06/08/2014 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

Al 24.03.2023 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche desunte dal CDU), l'andamento attuale del mercato dei terreni con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi.

Nella valutazione si è distinto tra la superficie destinata a uliveto e pascolo e sono state tenute in considerazione le porzioni di aree erose dei mappali posti ad est (calcolate con il sistema di ortofoto della Regione Puglia).

Stima del valore (V, €):

Foglio	particella	Qualità e Classe	Superficie	quota	valore	Valore totale (€)
			Mq		(€/mq)	
24	191	AA ULIVETO 1	1599	1	2,00 €	3.198,00 €
		AB PASCOLO ARB U	921	1	1,00 €	921,00 €
		superficie deprezzata	410	1	0,50 €	205,00 €
24	197	ULIVETO 1	8491	1	2,00 €	16.982,00 €
24	190	AA ULIVETO 1	2030	1	2,00 €	4.060,00 €
		AB PASCOLO ARB U	586	1	1,00 €	586,00 €
		superficie deprezzata	470	1	0,50 €	235,00 €
24	196	ULIVETO 1	8335	1	2,00 €	16.670,00 €
24	248	ULIVETO 1	20322	1	2,00 €	40.644,00 €



Dott.Agr Anna Frezza
Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)
✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezzapostale.it - ☎ +39 3801968178
c.f. FRZNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

24	249	ULIVETO 1	2512	1	2,00 €	5.024,00 €
		superficie deprezzata	5800	1	0,50 €	2.900,00 €
						91.425,00 €

Prezzo arrotondato € 91.500,00
diconsi **novantunmilacinquecento euro.**



LOTTO 6

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. G. E. Palagano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 367/2021

DIRITTO VENDUTO

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

PROPRIETARI

PROPRIETÀ' 1/1 DI

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 26, mapp. 398, 399

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

i coniugi hanno
scelto il regime di separazione dei beni con atto a rogito del Notaio Pasquale De Candia.

OCCUPANTE

L'immobile è nelle disponibilità dell'esecutata.

UBICAZIONE

Il lotto di terreno si trova a nord del centro abitato di San Nicandro Garganico, ed è raggiungibile percorrendo la SP 41 che va verso Torre Mileto.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Lotto di terreno di complessivi 1539 mq in zona destinata alla realizzazione di piccole industrie, artigianali e commerciali.

DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTATARI:

per la quota di

C.T.U. all'E.I. 367 2021

Pagina 42



1/1

NCT del Comune di SAN NICANDRO GARGANICO

Foglio	particella	Qualità e Classe	Superficie Mq	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
26	398	PASCOLO 3	1000	1,03	0,62
26	399	PASCOLO 3	539	0,56	0,33

VARIAZIONI CATASTALI

Non vi sono variazioni da segnalare.

PROVENIENZA

La proprietà dei mappali 398 E 399 fg 26 del NCT di San Nicandro garganico è pervenuta:

- Per la quota di $\frac{1}{2}$ con atto del Notaio De Candia Pasquale rep. 20438/3992 del 27.02.2002 per donazione da
- Per la quota di $\frac{1}{2}$ da acquisto fattone, in parti eguali, con _____, con atto di compravendita redatto dal Notaio Amendolare, rep. 8986 del 16.11.1989, da Augello Antonio.

_____ erano i proprietari di detti immobili in data anteriore al ventennio.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto di terreno si trova a nord del centro abitato di San Nicandro Garganico, ed è raggiungibile percorrendo la SP 41 che va verso Torre Mileto. Il lotto, di complessivi 1539 mq, è inserito in zona destinata alla realizzazione di piccole industrie, artigianali e commerciali ed ha una posizione fronte strada.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'Ufficio Tecnico del Comune di SAN NICANDRO GARGANICO ha prodotto il CDU (in allegato) che descrive la destinazione urbanistica dei singoli mappali.

Nel dettaglio:

- Foglio 26, mapp. 398, 399, ricadono per il 100% in zona classificata come "Di4", piccole industrie, artigianali e commerciali. Tuttavia queste aree sono sottoposte a



regime di inedificabilità sino al 24.08.2027 poiché catalogata come area oggetto di incendio.

CONFINI

Il lotto 2 confina procedendo dal vertice nord ovest in senso orario con i mappali 343, strade, 525, 405, .

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia – Sezione di Lucera

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 10341 R.G. e 8840 R.P. Del 10.11.2021

a favore: Scudo investimenti SG S.p.A. a Socio Unico, OMISSIS;

a carico: OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 3797/2021 del 27.09.2021 dell'Ufficio Giudiziario del Tribunale di Foggia;

beni colpiti:

- **PROPRIETA' 1/2 DI**

NCEU: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 55, mapp. 3874, VIA PALLADIO

- **PROPRIETA' 1/10 DI**

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 55, mapp. 907, 3651, 3652, 3653, 3654, 3655, 3656, 3657

- **PROPRIETA' 1/1 DI**

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 26, mapp. 398, 399

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 24, mapp. 191, 197, 190, 196, 249, 248,

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia – Sezione di Lucera

ISCRIZIONI

nn. 7299 R.G. e 564 R.P. Del 13.09.2013

a favore: Equitalia Sud S.p.A., OMISSIS;

a carico: , OMISSIS;

titolo: Ipoteca legale rep. 897/4313 del 10.09.2013 derivante da RUOLO (Art.77 del D.P.R. N. 602 del 1973);

somma: 231.997,46 €



beni colpiti:

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 24, mapp. 191, 197, 190, 196, 249, 248,

- **PROPRIETA' 1/1 DI**

nn. 9153 R.G. e 614 R.P. Del 11.12.2012

a favore: Equitalia Sud S.p.A., OMISSIS;

a carico: , OMISSIS;

titolo: Ipoteca legale rep. 443/4312 del 03.12.2012 derivante da derivante da RUOLO (Art.77 del D.P.R. N. 602 del 1973);

somma: 127.620,38 €

beni colpiti:

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 24, mapp. 191, 197, 190, 196, 249, 248,

- **PROPRIETA' 1/1 DI**

nn. 5877 R.G. e 1170 R.P. Del 18.06.2009

a favore: Agente per la Riscossione della Provincia di Foggia, OMISSIS;

a carico: , OMISSIS;

titolo: Ipoteca legale rep. 78642/2009 del 12.06.2009;

somma: 25.463,46 €

beni colpiti:

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 24, mapp. 248,

- **PROPRIETA' 1/1 DI**

nn. 7974 R.G. e 497 R.P. Del 26.10.2012

a favore: Euro Commercial Bank S.p.A., OMISSIS;

a carico: , OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucera rep. 224 del 01.06.2012;

beni colpiti:

- **PROPRIETA' 1/2 DI**

NCEU: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 55, mapp. 3874, VIA PALLADIO

- **PROPRIETA' 1/10 DI**

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 55, mapp. 907,



3651, 3652, 3653, 3654, 3655, 3656, 3657

- **PROPRIETA' 1/1 DI**

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 26, mapp. 398, 399

NCT: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG), Foglio 24, mapp. 191, 197, 190, 196, 249, 248,

- **PROPRIETA' 1/1 DI**

Annotazioni:

1 - Annotazione n. 151 del 19/02/2014 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

2 - Annotazione n. 771 del 06/08/2014 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

Al 24.03.2023 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche desunte dal CDU), l'andamento attuale del mercato dei terreni con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi e quanto desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. (OMI).

Nella valutazione si valuta positivamente la posizione del mappale rispetto ad una via di comunicazione principale ma l'impossibilità di edificare fino alla data prescritta a causa del danno da incendio incide negativamente.

Stima del valore (V, €):

Foglio	particella	Qualità e Classe	Superficie	quota	valore	Valore totale (€)
			Mq		(€/mq)	
26	398	PASCOLO 3	1000	1	35,00 €	35.000,00 €
26	399	PASCOLO 3	539	1	35,00 €	18.865,00 €
						53.865,00 €

Prezzo arrotondato € 54.000,00

diconsi cinquantaquattromila euro.



LOTTO 7

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. G. E. Palagano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 367/2021

DIRITTO VENDUTO

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

PROPRIETARI

PROPRIETA' 1/1 DI

NCT: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), Foglio 49, mapp 71

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

il _____ hanno contratto matrimonio
i coniugi hanno
scelto il regime di separazione dei beni con atto a rogito del Notaio Pasquale De Candia.

OCCUPANTE

L'immobile è nelle disponibilità della _____

UBICAZIONE

Lotto di terreno si trova alla "Contrada Chiancate" di San Marco in Lamis ed è raggiungibile tramite la SP 22 che si diparte in direzione Nord a circa 10 km dal centro urbano.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Lotto di terreno composto da un unico mappale, di natura pascolo-boschiva, di complessivi 13523 mq su cui insiste un fabbricato abusivo non fruito dall'esecutata.

DESCRIZIONE CATASTALE



INTESTATARI:

per la quota di 1/1

NCT del Comune di SAN NICANDRO GARGANICO

Foglio	particella	Qualità e Classe	Superficie Mq	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
49	71	Pascolo 5 Pascolo arb U	3725 9798	1,54 12,65	1,35 10,12

VARIAZIONI CATASTALI

Non vi sono variazioni da segnalare.

PROVENIENZA

riceveva la piena proprietà del lotto 7, oltre ad altri beni, con compravendita del del Notaio Rosa Giuliani del 04.08.1993 rep. 6811 e trascritta a Lucera ai NN 11139 il 12.08.1993 dai signori

Al ventennio i beni erano di proprietà di

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto 7 è composto da un unico mappale che si trova alla “Contrada Chiancate” di San Marco in Lamis ed è raggiungibile tramite la SP 22 che si diparte in direzione Nord, a circa 10 km dal centro urbano. Il lotto di terreno è composto da 1 mappale di complessivi 13523 mq. La superficie non è coltivata ed è caratterizzata dalla presenza della macchia tipica dell’area boschiva del Gargano con la presenza di massi e rocce miste ad aree prative.

E’ presente una costruzione abusiva, non accatastata che l’esecutata ha riconosciuto come proprietà di altro soggetto. L’esecutata ha acquistato il bene con un atto che comprendeva l’acquisto di un notevole numero di beni, tutti con le stesse caratteristiche, i cui confini, visti l’omogeneità del territorio boschivo e le caratteristiche della zona sono difficili da distinguere.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L’Ufficio Tecnico del Comune di San Marco in Lamis ha prodotto il CDU (in allegato)



che descrive la destinazione urbanistica dei singoli mappali in accordo con il Piano Urbanistico Generale del Comune di San marco in Lamis approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 22.04.2014.

Tutti i beni del lotto ricadono nei “Contesti a prevalente valore ambientale e paesaggistico secondo l’Art. 46/s delle N.T.A. del Piano Urbanistico Generale. Queste norme riguardano le parti di territorio extra urbano nelle quali le attività prevalenti sono del tipo silvo-pastorale con diffusa presenza di boschi e macchie e con una limitata presenza di aree agricole coltivate. In tali contesti gli interventi edilizi ammessi sono solo quelli del recupero edilizio e soggetti alle normative vigenti per le aree classificate come Siti di Interesse Comunitario come Zone di protezione Speciale oltre che a quelle del PRTR. Sono esclusi interventi di trasformazione urbanistica. Si rimanda al CDU per il dettaglio delle norme tecniche attuative.

Il fabbricato presente appare essere un abuso edilizio di cui l’esecutata non riconosce la proprietà.

CONFINI

Foglio	particella	Confini in senso orario partendo dal vertice nord est.
49	71	35, 34, 72, 75, 73, 75, 70

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 24953 R.G. e 19787 R.P. Del 03.11.2021

a favore: Scudo investimenti SG S.p.A. a Socio Unico, OMISSIS;

a carico: OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 3797/2021 del 27.09.2021 dell’Ufficio Giudiziario del Tribunale di Foggia;

beni colpiti:

NCT: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), Foglio 49, mapp 56, 58, 61, 62, 63, 64, 67, 68, 71, 79, 80

NCT: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), Foglio 50, mapp 9, 11, 12, 13, 14, 31, 32, 33, 60

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

ISCRIZIONI



nn. 20585 R.G. e 1874 R.P. Del 26.102012

a favore: Euro Commercial Bank S.p.A., OMISSIS;

a carico: , OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucera rep. 224/1 del 01.06.2012;

beni colpiti:

NCT: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), Foglio 49, mapp 56, 58, 61, 62, 63, 64, 67, 68, 71, 79, 80

NCT: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), Foglio 50, mapp 9, 11, 12, 13, 14, 31, 32, 33, 60

Annotazioni:

1 - Annotazione n. 318 del 19/02/2014 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

2 - Annotazione n. 1694 del 18/08/2014 (CESSIONE DELL'IPOTECA)

nn. 14639 R.G. e 2213 R.P. Del 17.06.2003

a favore: Banca Popolare di Milano Soc. COOP., OMISSIS;

a carico: , OMISSIS;

titolo: Ipoteca volontaria a concessione di garanzia di finanziamento rogito Notaio De Candia Pasquale rep. 23881 del 04.06.2003;

capitale: 400.000,00 €

totale: 1.200.000,00 €

beni colpiti:

NCT: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), Foglio 49, mapp 56, 58, 61, 62, 63, 64, 67, 68, 71, 79, 80

NCT: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), Foglio 50, mapp 9, 11, 12, 13, 14, 31, 32, 33, 60

Oltre ad altri beni

Al 24.03.2023 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche desunte dal CDU), l'andamento attuale del mercato dei terreni con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi. Si valuta come peso negativo la presenza del fabbricato di natura



abusiva non regolarizzabile. Si prevede una spesa di 6.000,00 €.

Stima del valore (V, €):

Foglio	particella	Qualità e Classe	Superficie	quota	valore	Valore totale (€)
			Mq		(€/mq)	
49	71	Pascolo 5	3725	1	1,00 €	3.725,00 €
		Pascolo arb U	9798	1	1,00 €	9.798,00 €
						13.523,00 €

Spese per la demolizione € 6.000,00 €

Prezzo arrotondato € 7.500,00

diconsi **settemilacinquecento euro.**



SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO

LOTTO	BASE D'ASTA
1	32.000,00 €
2	250,00 €
3	17.000,00 €
4	230.000,00 €
5	91.500,00 €
6	54.000,00 €
7	7.500,00 €

ALLEGATI:

1. Allegato Fotografico dei lotti e ortofoto/catasto;
2. Visure catastali, estratti di mappe catastali dei lotti e planimetria catastale lotto 1;
3. Copia titoli di provenienza;
4. Verbali di sopralluogo;
5. Documenti Ufficio Tecnico lotto 1
6. CDU lotto 4 (San Marco in Lamis) e CDU lotti 2, 3, 5, 6 (San Nicandro Garganico)
7. Certificato anagrafe
8. APE
9. Specchietto riepilogativo

Si attesta, infine, di aver provveduto ad inviare copia del presente elaborato al creditore e al debitore.

Tanto per l'incarico ricevuto.

Lucera, li 10.05.2023



Il consulente tecnico
(dott. Anna Frezza)

