

dott. ing. Alfonso MENNITTI

Via Napoli, 8 - 71122 Foggia

cell. 329/3666414

e-mail alf.mennitti@gmail.com

p.e.c. alfonso.mennitti@ingpec.eu

P. IVA 03993820715

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Sezione Esecuzioni - Giudice Stefania RIGNANESE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.Es. n. 375/2019

Creditore procedente:



Debitore esecutato:



RELAZIONE DI STIMA

DOTT. ING ALFONSO MENNITTI



SOMMARIO

Premessa

Le operazioni peritali

LOTTO 1

ABITAZIONE A PIANO TERRA VIA CASALE N. 33 – VICO DEL GARGANO (FG)

- 1.0 Immobili pignorati che costituiscono il LOTTO 1
- 1.1 Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui art.567, comma 2, c.p.c.
- 1.2 Attuali e precedenti proprietari
 - Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari)
 - Cronistoria al ventennio
- 1.3 Verifica della corrispondenza dei dati catastali
- 1.4 Verifica della sussistenza di altre procedure esecutive
- 1.5 Verifica del regime patrimoniale del debitore
- 1.6 Identificazione dei beni oggetto di vendita
- 1.7 Esatta individuazione del LOTTO 1
- 1.8 Descrizione analitica dei beni oggetto di vendita
 - La zona abitativa
 - Le caratteristiche costruttive dello stabile
 - L'abitazione al piano terra
- 1.9 Valutazione della superficie commerciale
- 1.10 Stima complessiva del LOTTO 1
 - Criterio di stima
 - Fonti di informazione
 - Valore dell'immobile
 - Adeguamenti e correzioni della stima
 - Prezzo a base d'asta del LOTTO 1
- 1.11 Verifica della comoda separabilità
- 1.12 Individuazione dello stato di possesso
- 1.13 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
- 1.14 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
- 1.15 Verifica della regolarità urbanistico-edilizia e catastale
 - Conformità urbanistico-edilizia
 - Conformità catastale
 - Pratiche edilizie
- 1.16 Attestato di Prestazione energetica



- 1.17 Verifica della sussistenza delle condizioni di cui art. 1-quater della legge 18.12.2008 n.199
- 1.18 Specchio riepilogativo del LOTTO 1

LOTTO 2

ABITAZIONE A PIANO TERRA VIA CASALE N. 36 – VICO DEL GARGANO (FG)

- 2.0 Immobili pignorati che costituiscono il LOTTO 2
- 2.1 Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui art.567, comma 2, c.p.c.
- 2.2 Attuali e precedenti proprietari
- Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari)
 - Cronistoria al ventennio
- 2.3 Verifica della corrispondenza dei dati catastali
- 2.4 Verifica della sussistenza di altre procedure esecutive
- 2.5 Verifica del regime patrimoniale del debitore
- 2.6 Identificazione dei beni oggetto di vendita
- 2.7 Esatta individuazione del LOTTO 2
- 2.8 Descrizione analitica dei beni oggetto di vendita
- La zona abitativa
 - Le caratteristiche costruttive dello stabile
 - L'abitazione al piano terra
- 2.9 Valutazione della superficie commerciale
- 2.10 Stima complessiva del LOTTO 2
- Criterio di stima
 - Fonti di informazione
 - Valore dell'immobile
 - Adeguamenti e correzioni della stima
 - Prezzo a base d'asta del LOTTO 2
- 2.11 Verifica della comoda separabilità
- 2.12 Individuazione dello stato di possesso
- 2.13 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
- 2.14 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
- 2.15 Verifica della regolarità urbanistico-edilizia e catastale
- Conformità urbanistica-edilizia
 - Conformità catastale
 - Pratiche edilizie
- 2.16 Attestato di Prestazione energetica



- 2.17 Verifica della sussistenza delle condizioni di cui art. 1-quater della legge 18.12.2008 n.199
- 2.18 Specchio riepilogativo del LOTTO 2

LOTTO 3

LOCALE DEPOSITO A PIANO TERRA VIA CASALE N. 40 – VICO DEL GARGANO (FG)

- 3.0 Immobili pignorati che costituiscono il LOTTO 3
- 3.1 Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui art.567, comma 2, c.p.c.
- 3.2 Attuali e precedenti proprietari
- Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari)
 - Cronistoria al ventennio
- 3.3 Verifica della corrispondenza dei dati catastali
- 3.4 Verifica della sussistenza di altre procedure esecutive
- 3.5 Verifica del regime patrimoniale del debitore
- 3.6 Identificazione dei beni oggetto di vendita
- 3.7 Esatta individuazione del LOTTO 3
- 3.8 Descrizione analitica dei beni oggetto di vendita
- La zona abitativa
 - Le caratteristiche costruttive dello stabile
 - Il locale deposito a piano terra
- 3.9 Valutazione della superficie commerciale
- 3.10 Stima complessiva del LOTTO 3
- Criterio di stima
 - Fonti di informazione
 - Valore dell'immobile
 - Adeguamenti e correzioni della stima
 - Prezzo a base d'asta del LOTTO 3
- 3.11 Verifica della comoda separabilità
- 3.12 Individuazione dello stato di possesso
- 3.13 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
- 3.14 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
- 3.15 Verifica della regolarità urbanistico-edilizia e catastale
- Conformità urbanistica-edilizia
 - Conformità catastale
 - Pratiche edilizie
- 3.16 Attestato di Prestazione energetica



- 3.17 Verifica della sussistenza delle condizioni di cui art. 1-quater della legge 18.12.2008 n.199
- 3.18 Specchio riepilogativo del LOTTO 3

Allegati

- ALL. A Documentazione catastale
- ALL. B Planimetrie immobili (stato di fatto)
- ALL. C Rilievo fotografico
- ALL. D Documentazione urbanistico-edilizia
- ALL. E Atti di compravendita
- ALL. F Comunicazioni di sopralluogo
- ALL. G Ispezioni Ipotecarie
- ALL. H Attestati di Prestazione Energetica



RELAZIONE DI STIMA

Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Alfonso MENNITTI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 1926 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, con studio in Foggia in Via Napoli n. 8, C.F. MNNLNS68C03D643I, il giorno 23 dicembre 2020 prestava giuramento per il conferimento dell'incarico di Tecnico Esperto nell'Esecuzione Immobiliare R.G.Es. n. 375/2018,

promossa

dall'██████████, nato a ██████████ il ██████████ - ██████████ e domiciliato presso lo studio dell'avv. ██████████ in ██████████ alla ██████████

nei confronti

della Società ██████████ con sede in ██████████ - C.F. ██████████,

in virtù di atto di Pignoramento immobiliare del 16.09.2016 rep. n. 4971, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17.10.2019 ai nn. 8693/6903, riguardante la seguente unità immobiliare:

- Abitazione in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 33 - piano terra, censita al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 63, p.lla 1170, sub. 2 - zona cens. 1 - cat. A/6 - cl. 2 - consistenza 1 vano - sup. catastale totale 24 mq (24 mq escluso aree scoperte) - rendita € 48,08;
- Abitazione in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 36 - piano terra, censita al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 63, p.lla 1171, sub. 2 - zona cens. 1 - cat. A/4 - cl. 4 - consistenza 1 vano - sup. catastale totale 29 mq (28 mq escluso aree scoperte) - rendita € 72,30;
- Locale deposito in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 40 - piano terra, censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al foglio 63, p.lla 1171, sub. 3 - zona cens. 1 - cat. C/2 - cl. 2 - consistenza 20 mq - sup. catastale totale 31 mq - rendita € 84,70.

Le operazioni peritali

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio ed il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art.567 c.p.c., il sottoscritto effettuava le seguenti operazioni peritali strettamente necessarie al corretto espletamento dell'incarico ricevuto.



- 22.12.2020 Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali (mediante sistema di consultazione SISTER), per l'acquisizione delle planimetrie degli immobili pignorati.¹
- 09.01.2021 Invio di raccomandata A.R. n. 15376123851-9² al debitore esecutato con la quale si comunicava che il sopralluogo sarebbe avvenuto alle ore 10,00 del giorno 30.01.2021.
- 30.01.2021 I° tentativo di accesso agli immobili pignorati siti in Vico del Gargano.
Nell'occasione non è stato possibile ispezionare gli immobili di cui sopra in quanto, all'ora e alla data stabiliti, nessuno dei proprietari/possessori si presentava alle operazioni.
- 09.02.2021 Invio di prima Istanza generica al Giudice dell'esecuzione in merito al prosieguo delle operazioni peritali.
- 23.02.2021 Invio di una seconda Istanza generica al Giudice dell'esecuzione sempre in merito al prosieguo delle operazioni peritali.
- 03.03.2021 Invio di raccomandata A.R. n. 15376123026-9² al debitore esecutato con la quale si comunicava che il secondo tentativo di accesso sarebbe avvenuto alle ore 10,00 del giorno 13.03.2021.
- 13.03.2021 II° tentativo di accesso agli immobili pignorati siti in Vico del Gargano.
Nell'occasione non è stato possibile ispezionare gli immobili di cui sopra in quanto, all'ora e alla data stabiliti, nessuno dei proprietari/possessori si presentava alle operazioni.
Invio di raccomandata A.R. n. 15376123848-4² al debitore esecutato con la quale si comunicava che il terzo tentativo di accesso sarebbe avvenuto alle ore 15,30 del giorno 22.03.2021.
- 22.03.2021 III° tentativo di accesso agli immobili pignorati siti in Vico del Gargano.
Anche in questa occasione non è stato possibile ispezionare gli immobili di cui sopra in quanto, all'ora e alla data stabiliti, nessuno dei proprietari/possessori si presentava alle operazioni.
Invio di Istanza di proroga incarico e di indicazioni in merito al prosieguo delle stesse operazioni peritali.

¹ Allegato A - Documentazione catastale

² Allegato F - Comunicazioni di sopralluogo



- 27.04.2021 IV° tentativo di accesso agli immobili pignorati siti in Vico del Gargano.
Nell'occasione ed alla presenza del nominato custode del compendio pignorato avv. Ciro CONSOLE, lo scrivente ha effettuato il sopralluogo e l'ispezione degli immobili oggetto di stima.³
- 04.05.2021 Invio istanza all'Ufficio S.U.E. del Comune di Vico del Gargano al fine di prendere visione di tutta la documentazione tecnico-amministrativa d'archivio relativa alle unità immobiliari pignorate. In riscontro alla menzionata istanza, in data in data 07.06.2021 il suddetto ufficio S.U.E. comunicava che *non risultano agli atti copie progettuali relative agli immobili sopra riportati, né Licenze, Permessi, Autorizzazioni o altri titoli abilitativi rilasciati da questo Ente successivamente alla entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 765 del 6 agosto 1967, in quanto gli stessi immobili ricadono in Zona Urbanistica - CU 01 del PUG - contesto Urbano Storico.*⁴
- 08.06.2021 Invio istanza al Notaio [REDACTED] al fine di poter visionare i seguenti Atti Notarili⁵:
- ✓ Atto di Compravendita del 23/01/2004 n. rep. 9866/3516 - [REDACTED]
[REDACTED];
 - ✓ Atto di Compravendita del 16/07/2004 n. rep. 10565/3874 - [REDACTED]
[REDACTED].
- 09.06.2021 Accesso presso la Conservatoria di Lucera per ricercare gli Atti di trasferimento anteriori di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento. Sulla scorta dei dati in atti e/o in possesso dello scrivente, non è stato possibile identificare la documentazione ricercata.
Invio di richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi di natura catastale alla Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio, il tutto al fine di richiedere la documentazione d'archivio (buste e microfilm) relativa alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.⁶
- 06.07.2021 Accesso presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio, al fine di prendere visione della documentazione richiesta.⁵

³ Il verbale delle operazioni peritali è stato redatto dal menzionato custode avv. Console

⁴ Allegato D - Documentazione urbanistico-edilizia

⁵ Allegato E - Atti di compravendita

⁶ Allegato A - Documentazione catastale



- 08.09.2021 Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare (mediante sistema di consultazione SISTER), per l'acquisizione delle visure storiche relative agli immobili pignorati.⁷
- 09.09.2021 Accesso presso l'Ufficio S.U.E. del Comune di Vico del Gargano al fine di chiedere informazioni in merito alla possibilità di sanare le opere abusive riscontrate.
- 26.09.2021 Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare (mediante sistema di consultazione SISTER), per l'acquisizione dell'Ispezione ipotecaria relativa all'immobile del LOTTO 1.⁸
- 30.09.2021 Invio telematico al Sistema Informativo APE PUGLIA dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo agli appartamenti LOTTO 1 e LOTTO 2.⁹

⁷ Allegato A - Documentazione catastale

⁸ Allegato G - Ispezione ipotecaria

⁹ Allegato H - Attestati di Prestazione Energetica



LOTTO 1

ABITAZIONE A PIANO TERRA VIA CASALE N. 33 – VICO DEL GARGANO (FG)

1.0 Immobili pignorati che costituiscono il LOTTO 1

Il LOTTO 1 è costituito da un'abitazione a piano terra sita alla Via Casale n. 33 di Vico del Gargano (FG).

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano (FG) come segue:

- Abitazione in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 33 – piano terra – foglio 63, p.lla 1170, sub. 2 – zona cens. 1 – cat. A/6 – cl. 2 – consistenza 1 vano – sup. catastale totale 24 mq (24 mq escluso aree scoperte) – rendita € 48,08.

1.1 Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 del CPC

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del CPC risulta completa, in particolare si segnala le ispezioni ipotecarie, le visure storiche e la nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento del 17.10.2019.

L'atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento è il seguente:

- Denuncia di successione a causa di morte del 20.11.1983, trascritta presso la Conservatoria di Lucera il 04.06.1984 ai nn. 4384/402009.

1.2 Attuali e precedenti proprietari

DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE DEI VIGENTI REGISTRI CATASTALI (ATTUALI PROPRIETARI)

L'attuale proprietario dell'abitazione a piano terra sita alla Via Casale n. 33 di Vico del Gargano (FG), immobile censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune come segue:

- Abitazione in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 33 – piano terra – foglio 63, p.lla 1170, sub. 2 – zona cens. 1 – cat. A/6 – cl. 2 – consistenza 1 vano – sup. catastale totale 24 mq (24 mq escluso aree scoperte) – rendita € 48,08;

è la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] – C.F. [REDACTED], proprietaria per 1/1.



CRONOSTORIA AL VENTENNIO

Sulla base della documentazione in atti, a tutto il 17.10.2019 (data della trascrizione dell'atto pignoratorio) il proprietario dell'abitazione a piano terra sita alla Via Casale n. 33 di Vico del Gargano (FG), immobile censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune come segue:

- Abitazione in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 33 - piano terra - foglio 63, p.lla 1170, sub. 2 - zona cens. 1 - cat. A/6 - cl. 2 - consistenza 1 vano - sup. catastale totale 24 mq (24 mq escluso aree scoperte) - rendita € 48,08;

è la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED], proprietaria per 1/1.

PROVENIENZE

Atto di Compravendita del 23.01.2004¹⁰ a rogito del Notaio [REDACTED] di Vico del Gargano, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Sezione staccata di Lucera il 18.02.2004 ai nn. 2106/1756.

a favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] - C. F. [REDACTED], proprietaria per 1/1.

contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Denuncia di successione a causa di morte del 25.09.2003 rep. n. 998/192, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Sezione staccata di Lucera il 03.02.2004 ai nn. 1287/1042.

a favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

¹⁰ Allegato E - Atti di compravendita



Denuncia di successione a causa di morte del 20.11.1983, trascritta presso la Conservatoria di Lucera il 04.06.1984 ai nn. 4384/402009.

a favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

1.3 Verifica della corrispondenza dei dati catastali

Il sottoscritto ha verificato la corrispondenza dei dati catastali dell'immobile oggetto stima con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ovvero i dati relativi al seguente immobile:

- Abitazione in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 33 - piano terra - foglio 63, p.lla 1170, sub. 2 - zona cens. 1 - cat. A/6 - cl. 2 - consistenza 1 vano - sup. catastale totale 24 mq (24 mq escluso aree scoperte) - rendita € 48,08.

Nel seguito si riporta quanto indicato nella visura storica allegata¹¹ alla presente Relazione di stima.

Catasto Fabbricati: Comune di Vico del Gargano - foglio 63, p.lla 1170, sub. 2

Intestatario: [REDACTED]

SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Unità immobiliare dal 13.05.2016

foglio 63, p.lla 1170, sub. 2 - Via Casale n. 33, piano terra - zona cens. 1 - cat. A/6 - cl. 2 - consistenza 1 vano - sup. catastale totale 24 mq (24 mq escluso aree scoperte) - rendita € 48,08.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 13.05.2016 protocollo n. FG 98147 in atti dal 13.05.2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 38616.1/2016).

Situazione dell'unità immobiliare dal 28.08.2013

foglio 63, p.lla 1170, sub. 2 - Via Casale n. 33, piano terra - zona cens. 1 - cat. A/6 - cl. 2 - consistenza 1 vano - sup. catastale totale 32 mq (32 mq escluso aree scoperte) - rendita € 48,08.

VARIAZIONE del 28.08.2013 - superfici art. 14 DL 201/2011.

Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1994

foglio 63, p.lla 1170, sub. 2 - Via Casale n. 33, piano terra - zona cens. 1 - cat. A/6 - cl. 2 - consistenza 1 vano - rendita € 48,08.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1994 - VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO.

¹¹ Allegato A - Documentazione catastale



1.5 Verifica del regime patrimoniale del debitore

[REDACTED]

1.6 Identificazione del bene oggetto di vendita

Il LOTTO 1 è costituito da un'abitazione a piano terra sita in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 33.

Unità censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano come segue:

- Abitazione in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 33 – piano terra – foglio 63, p.lla 1170, sub. 2 – zona cens. 1 – cat. A/6 – cl. 2 – consistenza 1 vano – sup. catastale totale 24 mq (24 mq escluso aree scoperte) – rendita € 48,08

Tale abitazione è posta al piano terra ed ha accesso dalla seconda porta a sinistra posta sul ballatoio di Via Casale.

La stessa presenta una pianta pseudo rettangolare, ha un'altezza interna utile pari a circa 2,95 m e sviluppa una superficie commerciale di circa 35 mq, quest'ultima composta da cucina/soggiorno, camera da letto e bagno oltre ad un piccolo balcone prospiciente Via De Nittis (l traversa).¹³

L'abitazione in oggetto confina:

- a nord-est con Via Casale;
- a sud-est con altra unità immobiliare;
- a sud-ovest con altra unità immobiliare e con Via De Nittis (l trav.);
- a nord-ovest con Via De Nittis (l trav.).

1.7 Esatta individuazione del LOTTO 1

Il LOTTO 1 è costituito da un'abitazione a piano terra sita nel contesto urbano storico del Comune di Vico del Gargano (FG) e più precisamente alla Via Casale n. 33.

L'accesso all'abitazione in esame avviene dalla seconda porta a sinistra posta sul ballatoio di Via Casale.

¹³ Allegato B – Planimetrie immobili (stato di fatto)



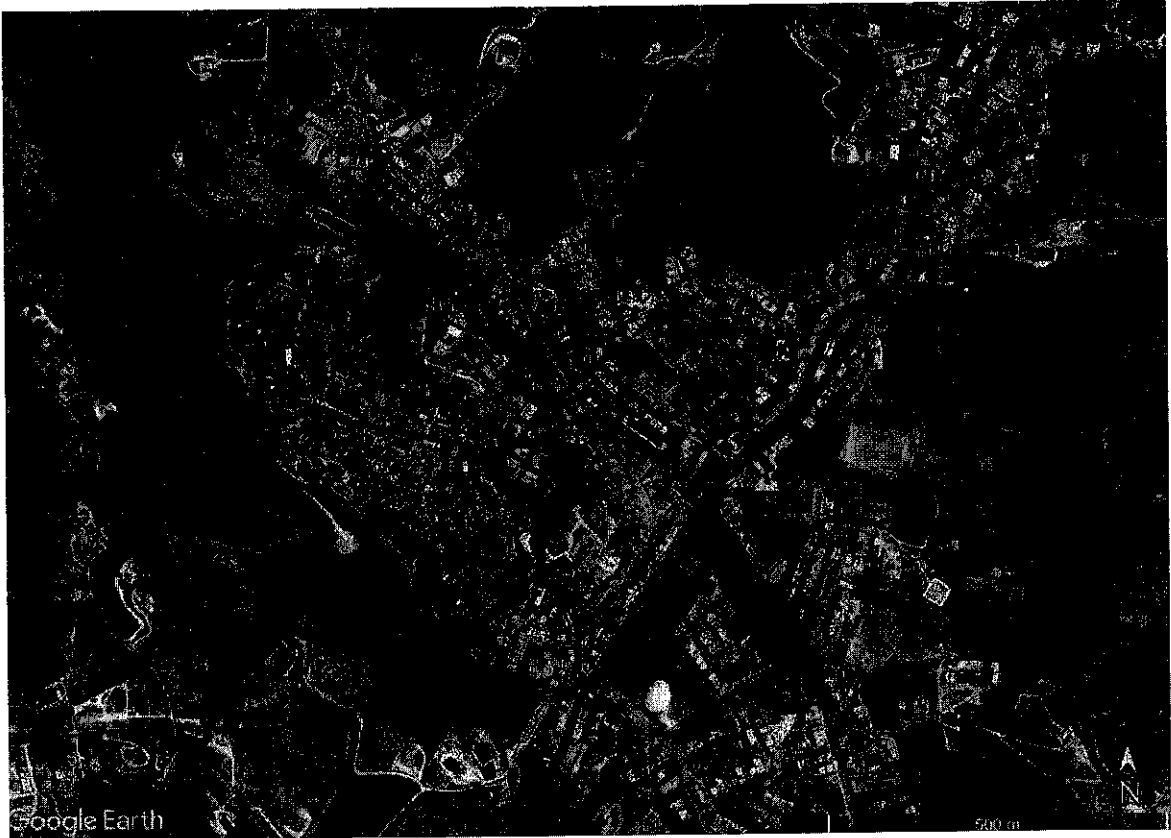


Figura 1 - Ortofoto del Comune di Vico del Gargano - scala 1:5.000



Figura 2 - Stralcio ortofoto del Comune di Vico del Gargano - scala 1:500



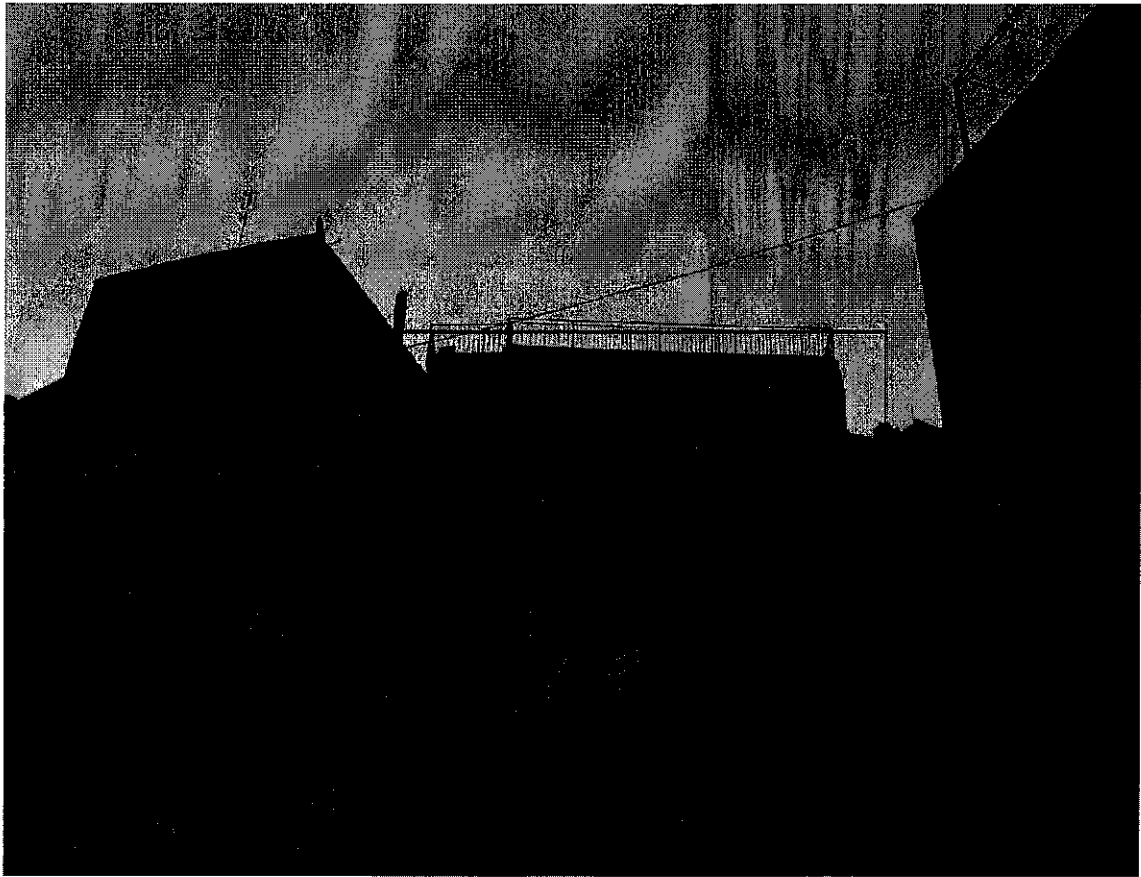


Figura 3 – Fabbricato di Via Casale n. 33 – Vico del Gargano (FG)



Figura 4 – LOTTO 1 – Accesso al civico n. 33 di Via Casale



L'unità immobiliare che costituisce il LOTTO 1 è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano (FG) come segue:

- Abitazione in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 33 – piano terra – foglio 63, p.lla 1170, sub. 2 – zona cens. 1 – cat. A/6 – cl. 2 – consistenza 1 vano – sup. catastale totale 24 mq (24 mq escluso aree scoperte) – rendita € 48,08.

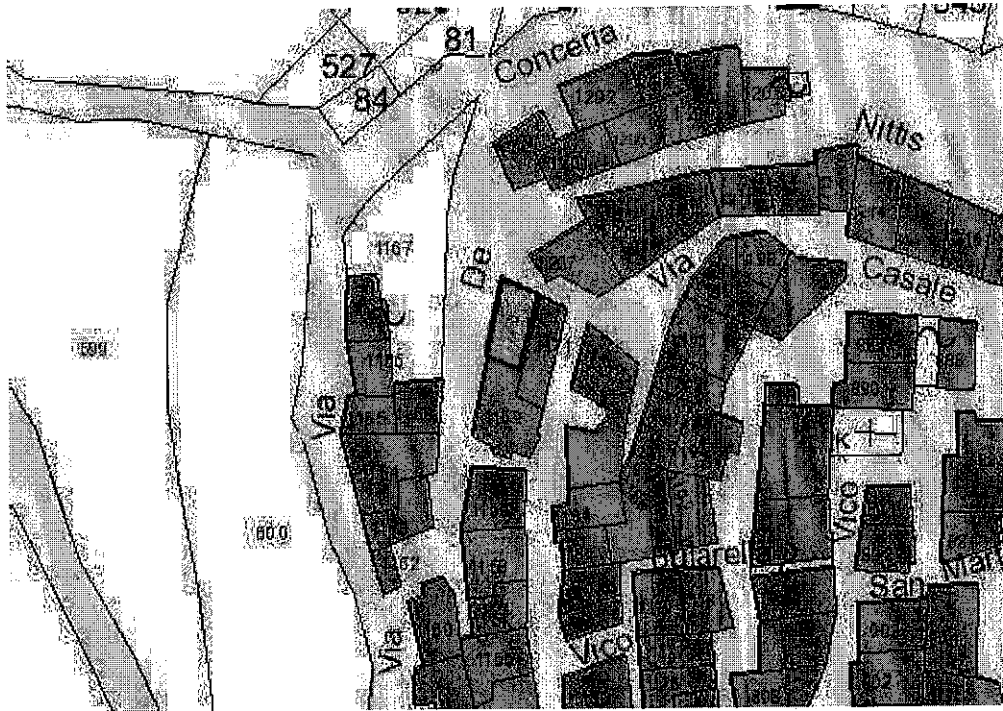


Figura 5 - Stralcio planim. catastale del Comune di Vico del Gargano – foglio 63, p.lla 1170

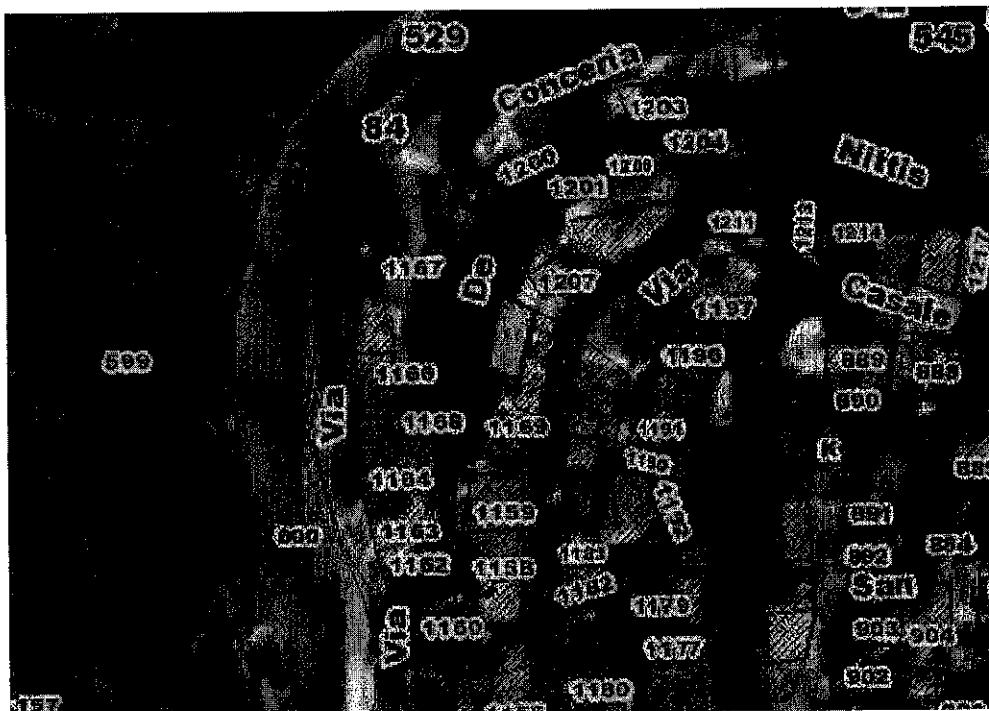


Figura 6 - Stralcio ortofoto catastale del Comune di Vico del Gargano – foglio 63, p.lla 1170

Firmato Da: MENNITTI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 704f4373619d61d2699ef0838a37bb3e



1.8 Descrizione analitica del bene oggetto di vendita

Il LOTTO 1 è costituito da un'abitazione a piano terra sita in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 33.

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano (FG) come segue:

- Abitazione in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 33 – piano terra – foglio 63, p.lla 1170, sub. 2 – zona cens. 1 – cat. A/6 – cl. 2 – consistenza 1 vano – sup. catastale totale 24 mq (24 mq escluso aree scoperte) – rendita € 48,08.

LA ZONA ABITATIVA

L'immobile è posto all'estremità nord-ovest del Comune di Vico del Gargano. Trattandosi del contesto urbano storico della città, la tipologia costruttiva è caratterizzata da antichi aggregati edilizi a cui è possibile accedere a mezzo di un fitto intreccio di viuzze, quest'ultime spesso non carrabili.

La zona è comunque provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nelle immediate vicinanze è scarsa la disponibilità di servizi essenziali (negozi, farmacie, etc.) così come la possibilità di parcheggio su strada.

LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLO STABILE (foto da C1 a C8)

Il fabbricato è di remota costruzione ed è inserito negli aggregati edilizi costruiti all'estremità del centro storico del Comune di Vico del Gargano, in particolare in quelli edificati a mezza costa tra la Via Casale (a monte) e la Via De Nittis (a valle).

Lo stesso si sviluppa verticalmente con n. 2 piani fuori terra, quello più basso è in aderenza con il terrapieno di Via Casale.

La copertura è un lastrico solare, quest'ultimo accessibile a mezzo di una scalinata posta sul ballatoio di Via Casale (foto C7 e C8).

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, le tamponature esterne si presentano in pessimo stato manutenzione/conservazione.

L'ABITAZIONE AL PIANO TERRA (foto da C9 a C22)

L'abitazione in esame, dettagliatamente rappresentata nella documentazione fotografica¹⁴ e nella planimetria¹⁵ allegata, è posta al piano terra del fabbricato sito in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 33.

¹⁴ Allegato C – Rilievo fotografico

¹⁵ Allegato B – Planimetria immobile (stato di fatto)



Lo stesso confina:

- a nord-est con Via Casale;
- a sud-est con altra unità immobiliare;
- a sud-ovest con altra unità immobiliare e con Via De Nittis (l trav.);
- a nord-ovest con Via De Nittis (l trav.).

A tale abitazione si accede dalla seconda porta a sinistra posta sul ballatoio di Via Casale (foto C3 e C4).

La stessa presenta una pianta pseudo rettangolare, ha un'altezza interna utile pari a circa 2,95 m (tranne nel bagno dove si riduce a 2,20 m.) e sviluppa una superficie commerciale di circa 33 mq, quest'ultima composta da cucina/soggiorno, camera da letto e bagno oltre ad un piccolo balcone prospiciente Via de Nittis (l traversa).¹⁶

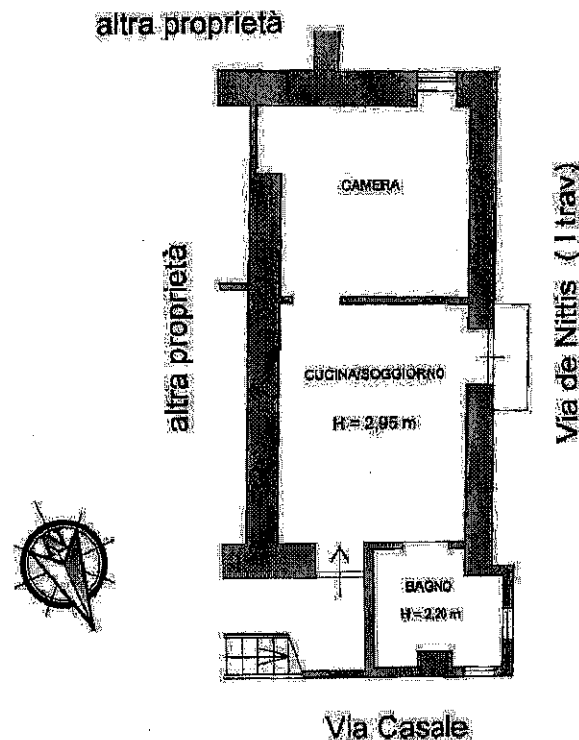


Figura 7 - LOTTO 1 - planimetria appartamento al piano terra

In particolare, entrando dal portoncino di ingresso di Via Casale n. 33 si accede direttamente nella zona giorno dell'abitazione attualmente adibita a cucina/soggiorno (foto da C9 a C11). L'ambiente è sufficiente ampio (circa 12 mq) e ben illuminato grazie alla presenza della porta-finestra con balcone con affaccio su Via de Nittis (foto da C12 a C14).

¹⁶ Allegato B - Planimetrie immobili (stato di fatto)



La parete attrezzata a cucina è parzialmente piastrellata nonché dotata di un piano in muratura.

Il bagno, ricavato al di sotto del pianerottolo della scalinata che collega il ballatoio del piano terra al lastrico solare di copertura, presenta una superficie calpestabili di circa 4,0 mq ed un'altezza utile interna di soli 2,20 m., circostanza quest'ultima dovuta alla presenza di un dislivello (gradino) tra il pavimento di tale locale e quello del resto dell'appartamento. Tale servizio igienico è completamente piastrellato, presenta due piccole finestrelle ed è dotato di lavabo, bidet, w.c. e vasca da bagno (foto da C15 a C18).

La camera da letto, collegata direttamente alla ricordata zona giorno, sviluppa una superficie utile di circa 10 mq ed è dotata di una minuscola finestra (foto da C19 a C21).

Come anticipato, l'abitazione presenta un piccolo balconcino prospiciente Via de Nittis (foto da C12 a C14).

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, l'appartamento presenta finiture interne di mediocre qualità ed in particolare troviamo:

- pavimento in marmette;
- pareti e soffitti semplicemente imbiancati;
- bagno con pavimento e pareti rivestite con piastrelle di ceramica, completo di lavabo, bidet, wc e vasca da bagno;
- porte interne in legno;
- porta in legno massello all'ingresso;
- infissi esterni in legno e vetro singolo.

L'abitazione in questione è dotata dei seguenti impianti tecnologici:

- idrico collegato alla rete urbana;
- fognante collegato alla pubblica fogna;
- elettrico sottotraccia, completo di cassette di derivazione e prese di corrente nonché collegato al rete urbana;
- climatizzatore split a muro senza unità esterna;
- acqua calda sanitaria a mezzo di boiler elettrico.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'abitazione in oggetto si può considerare mediocre, in particolare si segnalano diffuse macchie di umidità visibili sulla quasi totalità delle pareti e dei soffitti dell'immobile stesso.



1.9 Valutazione della superficie commerciale

Di seguito viene specificata, in forma tabellare, la superficie rilevata in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 5 del Manuale della Banca Dati dell'OMI.

ABITAZIONE IN VIA CASALE N. 33 – VICO DEL GARGANO

Destinazione	Sup. lorda mq	Coeff. ¹⁷	Sup. commerc. mq
Vani principali ed accessori diretti	33,0	100%	33,00
Pertinenze esclusive di ornamento	0,90	30%	0,30
Totale			33,0

1.10 Stima complessiva del LOTTO 1

CRITERIO DI STIMA

Metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

FONTI DI INFORMAZIONE

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - anno 2020 - II° semestre:

Provincia: Foggia
 Comune: Vico del Gargano
 Fascia/Zona: Semicentrale/CENTRO STORICO-VIA SALITA DELLA BELLA, V. MASTROMATTEO, C.SO RE UMBERTO -P-, V. CONCERIA, V. DE NITTIS, V. SOTTOMURA
 Codice zona: C2
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo ¹⁸	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N) ¹⁹
		min	max	
Abitazioni civili	Normale	550	800	L

¹⁷ Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - allegato 5

¹⁸ Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.

¹⁹ Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).



Principali siti specializzati nel settore della compravendita immobiliare - Agosto 2021

Provincia: Foggia
 Comune: Vico del Gargano
 Zona: Centro storico
 Tipologia: Appartamenti
 Destinazione: Residenziale

Fonte	Tipologia	Valore medio di mercato (€/mq)
Immobiliare.it	Abitazioni	600
Borsino Immobiliare	Abitazioni	629

Atto di Compravendita del 23.01.2004

Come si evince dall'Atto di Compravendita in oggetto, nel 2004 la società [REDACTED] ha acquistato l'abitazione in esame al prezzo di € 7.600.

Tutto ciò premesso ed alla luce delle particolari condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, del range di valori O.M.I. nonché dei valori correnti del mercato immobiliare del Comune di Vico del Gargano, il sottoscritto ha ritenuto ragionevole utilizzare un valore di mercato pari a 350 €/mq.

VALORE IMMOBILE

Immobilabile	Sup. commerciale (mq)	Valore (€)
Appartamento	33,0	11.550,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Al suddetto valore dell'immobile si devo detrarre:

- € 1.500,00 di spese relative ai lavori edili necessari al ripristino dello stato dell'immobile ante abusi edilizi (vedere § 1.13);
- € 1.500,00 di spese catastali e per l'ottenimento dell'agibilità (vedere § 1.15).

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 1

Il valore complessivo del LOTTO 1, al netto di adeguamenti e correzioni della stima, è pari a € 8.550,00.



1.11 Verifica della comoda separabilità

Nel caso in esame non occorre effettuare tale verifica in quanto il LOTTO 1 è di proprietà esclusiva del debitore esecutato.

1.12 Individuazione dello stato di possesso

L'immobile facente parte del LOTTO 1 è in possesso della [REDACTED]. Si ricorda che è stato nominato quale custode del compendio pignorato l'avv. Ciro CONSOLE.

1.13 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Si segnala che lo stabile in questione ricade nella Zona Urbanistica - CU 01 del PUG - Contesto Urbano Storico del P.U.G. del Comune di Vico del Gargano.

1.14 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

TRASCRIZIONE del 17/10/2019 - Registro Particolare 6903 Registro Generale 8693 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 4971/2019 del 16/09/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

1.15 Verifica della regolarità urbanistico-edilizia e catastale

CONFORMITÀ URBANISTA-EDILIZIA

Lo stabile in oggetto è di remota costruzione ovvero edificato certamente prima del 01.09.1967 nel contesto urbano storico del Comune di Vico del Gargano.

Visto che in fase di sopralluogo si sono riscontrate difformità rispetto alla più recente planimetria catastale e che nessuna pratica edilizia al tal riguardo è stata ritrovata presso l'Ufficio S.U.E. del Comune di Vico del Gargano²⁰, si ritiene ragionevole pensare che siano state eseguite senza titolo abilitativo sia la diversa distribuzione degli spazi interni (creazione camera da letto) sia l'apertura della finestrella sulla parete sud-ovest. Ritenendo inoltre che tali opere edili non siano sanabili²¹, il sottoscritto ha detratto al valore dell'immobile l'importo relativo alle spese necessarie al ripristino dello stato ante abuso ovvero la rimozione della tramezzatura interna e la chiusura della ricordata finestrella.

²⁰ Allegato D - Documentazione urbanistico-edilizia

²¹ In particolare si evidenzia che la finestrella in camera da letto ha: dimensioni tali da non garantire il minimo rapporto aero-illuminante previsto nel Regolamento edilizio; una veduta sul vicino balcone di pertinenza dell'abitazione confinante.



CONFORMITÀ CATASTALE

Sulla scorta della documentazione amministrativa²² acquisita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali, il sottoscritto ritiene di poter dichiarare quanto segue:

- l'immobile in oggetto é accatastato;
- la planimetria catastale è difforme da quanto verificato in sede di sopralluogo.

PRATICHE EDILIZIE

Presso l'Ufficio S.U.E. del Comune di Vico del Gargano (FG) non è stata ritrovata nessuna pratica edilizia relativa all'immobile in esame.

1.16 Attestato di Prestazione Energetica

Sulla scorta del rilievo effettuato in data 27.04.2021, il sottoscritto ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)²³ dell'abitazione in esame.

Nel rispetto della normativa vigente, in data 30.09.2021 suddetto documento tecnico è stato trasmesso al Sistema Informativo APE PUGLIA.

1.17 Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18.12.2008 n. 199

Sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di vendita, il sottoscritto ritiene che non sussistano le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18.12.2008 n. 199.

1.18 Specchio riepilogativo LOTTO 1

LOTTO 1	
<i>TIPOLOGIA DEL BENE</i>	Il LOTTO 1 è costituito da un'abitazione al piano terra di fabbricato sito nella zona storica del Comune di Vico del Gargano (FG) ovvero alla Via Casale n. 33.
<i>SOMMARIA DESCRIZIONE</i>	L'abitazione in questione presenta una pianta pseudo rettangolare, ha un'altezza interna utile pari a circa 2,95 m (tranne nel bagno dove si riduce a 2,20 m.) e sviluppa una superficie commerciale di circa 33 mq, quest'ultima composta da cucina/soggiorno, camera da letto e bagno oltre ad un piccolo balcone prospiciente Via de Nittis (l traversa).
<i>COMUNE DI UBICAZIONE</i>	Vico del Gargano (FG)
<i>INDIRIZZO</i>	Via Casale n. 33

²² Allegato A - Documentazione catastale

²³ Allegato H - Attestato di Prestazione Energetica



<i>SUPERFICIE COMMERCIALE</i>	33 mq
<i>CONFINI</i>	L'immobile confina: - a nord-est con Via Casale; - a sud-est con altra unità immobiliare; - a sud-ovest con altra unità immobiliare e con Via De Nittis (I trav.); - a nord-ovest con Via De Nittis (I trav.).
<i>DATI CATASTALI</i>	Abitazione in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 33 - piano terra - foglio 63, p.lla 1170, sub. 2 - zona cens. 1 - cat. A/6 - cl. 2 - consistenza 1 vano - sup. catastale totale 24 mq (24 mq escluso aree scoperte) - rendita € 48,08.
<i>ATTUALI PROPRIETARI</i>	[REDACTED]
<i>TITOLO DI PROVENIENZA</i>	Atto di Compravendita del 23.01.2004 a rogito del Notaio [REDACTED] di Vico del Gargano, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Sezione staccata di Lucera il 18.02.2004 ai nn. 2106/1756.
<i>ISCRIZIONI GRAVANTI</i>	Nessuna.
<i>TRASCRIZIONI GRAVANTI</i>	TRASCRIZIONE del 17/10/2019 - Registro Particolare 6903 Registro Generale 8693 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 4971/2019 del 16/09/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
<i>STATO DI POSSESSO</i>	L'immobile facente parte del LOTTO 1 è in possesso della [REDACTED]
<i>REGOLARITÀ URBANISTICA-EDILIZIA</i>	Immobile edificato prima del 01.09.1967 nel contesto urbano storico del Comune di Vico del Gargano.
<i>AGIBILITÀ</i>	Immobile sprovvisto di certificato di agibilità.
<i>CONFORMITÀ CATASTALE</i>	Immobile accatastato ma con planimetria catastale difforme a quanto verificato in sede di sopralluogo.
<i>PREZZO A BASE D'ASTA</i>	€ 8.550,00.



LOTTO 2

ABITAZIONE A PIANO TERRA VIA CASALE N. 36 – VICO DEL GARGANO (FG)

2.0 Immobili pignorati che costituiscono il LOTTO 2

Il LOTTO 2 è costituito da un'abitazione a piano terra sita alla Via Casale n. 36 di Vico del Gargano (FG).

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano (FG) come segue:

- Abitazione in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 36 – piano terra - foglio 63, p.lla 1171, sub. 2 – zona cens. 1 - cat. A/4 – cl. 4 – consistenza 1 vano – sup. catastale totale 29 mq (28 mq escluso aree scoperte) - rendita € 72,30.

2.1 Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 del CPC

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del CPC risulta completa, in particolare si segnala si segnalano le ispezioni ipotecarie, le visure storiche e la nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento del 17.10.2019.


Relativamente all'atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento, si segnala che, nonostante le ispezioni ipotecarie in atti e le ricerche effettuate dal sottoscritto nel corso del presente incarico, non è stato possibile identificare tale documento.

2.2 Attuali e precedenti proprietari

DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE DEI VIGENTI REGISTRI CATASTALI (ATTUALI PROPRIETARI)

L'attuale proprietario dell'abitazione a piano terra sita alla Via Casale n. 36 di Vico del Gargano (FG), immobile censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune come segue:

- Abitazione in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 33 – piano terra - foglio 63, p.lla 1171, sub. 2 – zona cens. 1 - cat. A/4 – cl. 4 – consistenza 1 vano – sup. catastale totale 29 mq (28 mq escluso aree scoperte) - rendita € 72,30.

è la società 
proprietaria per 1/1.



CRONOSTORIA AL VENTENNIO

Sulla base della documentazione in atti, a tutto il 17.10.2019 (data della trascrizione dell'atto pignoratorio) il proprietario dell'abitazione a piano terra sito alla Via Casale n. 36 di Vico del Gargano (FG), immobile censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune come segue:

- Abitazione in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 33 - piano terra - foglio 63, p.lla 1171, sub. 2 - zona cens. 1 - cat. A/4 - cl. 4 - consistenza 1 vano - sup. catastale totale 29 mq (28 mq escluso aree scoperte) - rendita € 72,30;

è la società [REDACTED]

proprietaria per 1/1.

PROVENIENZE

Atto di Compravendita del 16.07.2004²⁴ a rogito del Notaio [REDACTED] di Vico del Gargano, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Sezione staccata di Lucera il 02.08.2004 ai nn. 7541/5751.

a favore: [REDACTED], proprietaria per 1/1.

contro: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Denuncia di successione del 26.06.2004 rep. n. 621/193, a causa di morte di Antonio PUPILLO deceduto il 21.08.1995, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Sezione staccata di Lucera il 25.11.2004 ai nn. 11281/8668.

a favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro: [REDACTED] ed ivi deceduto il [REDACTED]

²⁴ Allegato E - Atti di compravendita



2.3 Verifica della corrispondenza dei dati catastali

Il sottoscritto ha verificato la corrispondenza dei dati catastali dell'immobile oggetto stima con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ovvero i dati relativi al seguente immobile:

- Abitazione in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 36 - piano terra - foglio 63, p.lla 1171, sub. 2 - zona cens. 1 - cat. A/4 - cl. 4 - consistenza 1 vano - sup. catastale totale 29 mq (28 mq escluso aree scoperte) - rendita € 72,30.

Nel seguito si riporta quanto indicato nella visura storica allegata²⁵ alla presente Relazione di stima.

A tal proposito si segnala che su tale visura storica sono state annotate delle riserve "1 Atti passaggi intermedi non esistenti" ed in particolare non compaiono tra gli intestatari gli eredi di [REDACTED].

Catasto Fabbricati: Comune di Vico del Gargano - foglio 63, p.lla 1171, sub. 2

Intestatario: [REDACTED]

SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Unità immobiliare dal 28.08.2013

foglio 63, p.lla 1171, sub. 2 - Via Casale n. 36, piano terra - zona cens. 1 - cat. A/4 - cl. 4 - consistenza 1 vano - sup. catastale totale 29 mq (28 mq escluso aree scoperte) - rendita € 72,30.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 28.08.2013 - Superfici art. 14 DL 201/2011.

Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Situazione dell'unità immobiliare dal 10.10.2006

foglio 63, p.lla 1171, sub. 2 - Via Casale n. 36, piano terra - zona cens. 1 - cat. A/4 - cl. 4 - consistenza 1 vano - rendita € 72,30.

Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 16.07.2004 protocollo n. FG0200303 in atti dal 10.10.2006 CANC. PASS. INT. DA ESAM. TRASC. 5751/04 (n. 27849.1/2006).

Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Situazione dell'unità immobiliare dal 29.09.2006

foglio 63, p.lla 1171, sub. 2 - Via Casale n. 36, piano terra - zona cens. 1 - cat. A/4 - cl. 4 - consistenza 1 vano - rendita € 72,30.

²⁵ Allegato A - Documentazione catastale



Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29.09.2004 protocollo n. FG0204187 in atti dal 29.09.2004 RETT. CLASS. PROP. PROT. FG125590/04 (n. 16945.1/2004).

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.05.2004

foglio 63, p.lla 1171, sub. 2 - Via Casale n. 36, piano terra - zona cens. 1 - cat. A/4 - cl. 1 - consistenza 1 vano - rendita € 42,19.

Dati derivanti da: (ALTRE) del 20.05.2004 protocollo n. FG0125590 in atti dal 20.05.2004 PASSAGGIO DA RURALE AD URBANO (n. 839.1/2004).

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

Situazione degli intestatari dal 16.07.2004

[REDACTED], proprietaria per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16.07.2004 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04.08.2004 - Repertorio n. 10565 - Rogante Notaio [REDACTED] di Vico del Gargano - COMPRAVENDITA (passaggi intermedi da esaminare) (n. 5751.1/2004).

Situazione degli intestatari da 20.05.2004

[REDACTED] - proprietà per 1000/1000 fino al 16.07.2004.

Dati derivanti da: (ALTRE) del 20.05.2004 protocollo n. FG0125590 in atti dal 20.05.2004 PASSAGGIO DA RURALE AD URBANO (n. 839.1/2004).

2.4 Verifica della sussistenza di altre procedure esecutive

Sulla scorta della documentazioni in atti nonché dell'ispezione ipotecaria telematica²⁶ eseguita in data 26.09.2021, il sottoscritto ritiene di poter escludere che sussistano altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati.

2.5 Verifica del regime patrimoniale del debitore

[REDACTED]

2.6 Identificazione del bene oggetto di vendita

Il LOTTO 2 è costituito da un'abitazione a piano terra sita nel Comune di Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 36.

Unità censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano come segue:

²⁶ Allegato H - Ispezione ipotecaria



- Abitazione in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 36 – piano terra – foglio 63, p.lla 1171, sub. 2 – zona cens. 1 – cat. A/4 – cl. 4 – consistenza 1 vano – sup. catastale totale 29 mq (28 mq escluso aree scoperte) – rendita € 72,30.

Tale abitazione è posta al piano terra ed ha accesso dalla prima porta a sinistra posta sul ballatoio di Via Casale.

Trattasi di un monolocale con bagno cieco avente una pianta pseudo rettangolare, un'altezza interna utile pari a circa 2,95 m ed una superficie commerciale di circa 19 mq.²⁷

L'abitazione in oggetto confina:

- a nord-est e sud-est con Via Casale;
- a sud-ovest e nord-ovest con altre unità immobiliari.

2.7 Esatta individuazione del LOTTO 2

Il LOTTO 2 è costituito da un'abitazione a piano terra sita nel contesto urbano storico del Comune di Vico del Gargano (FG) e più precisamente alla Via Casale n. 36.

L'accesso all'abitazione in esame avviene dalla prima porta a sinistra posta sul ballatoio di Via Casale.

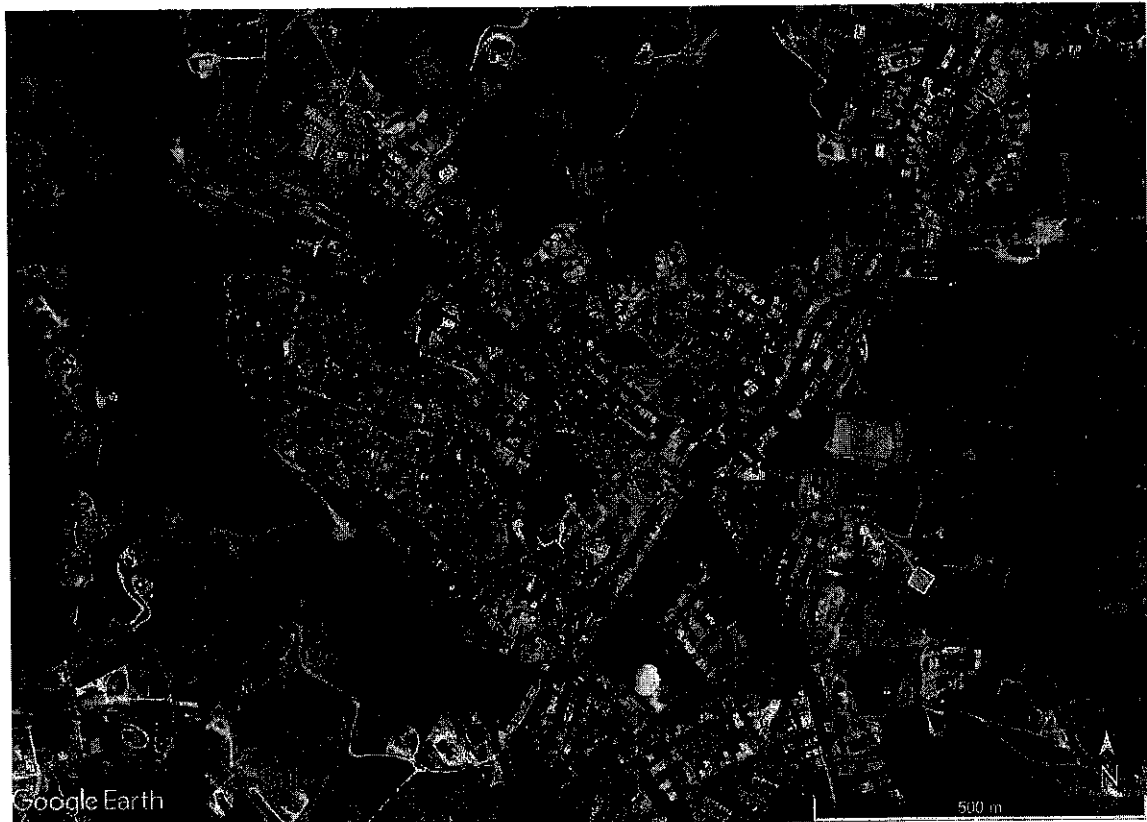


Figura 8 - Ortofoto del Comune di Vico del Gargano – scala 1:5.000

²⁷ Allegato B – Planimetrie immobili (stato di fatto)





Figura 9 - Stralcio ortofoto del Comune di Vico del Gargano - scala 1:500

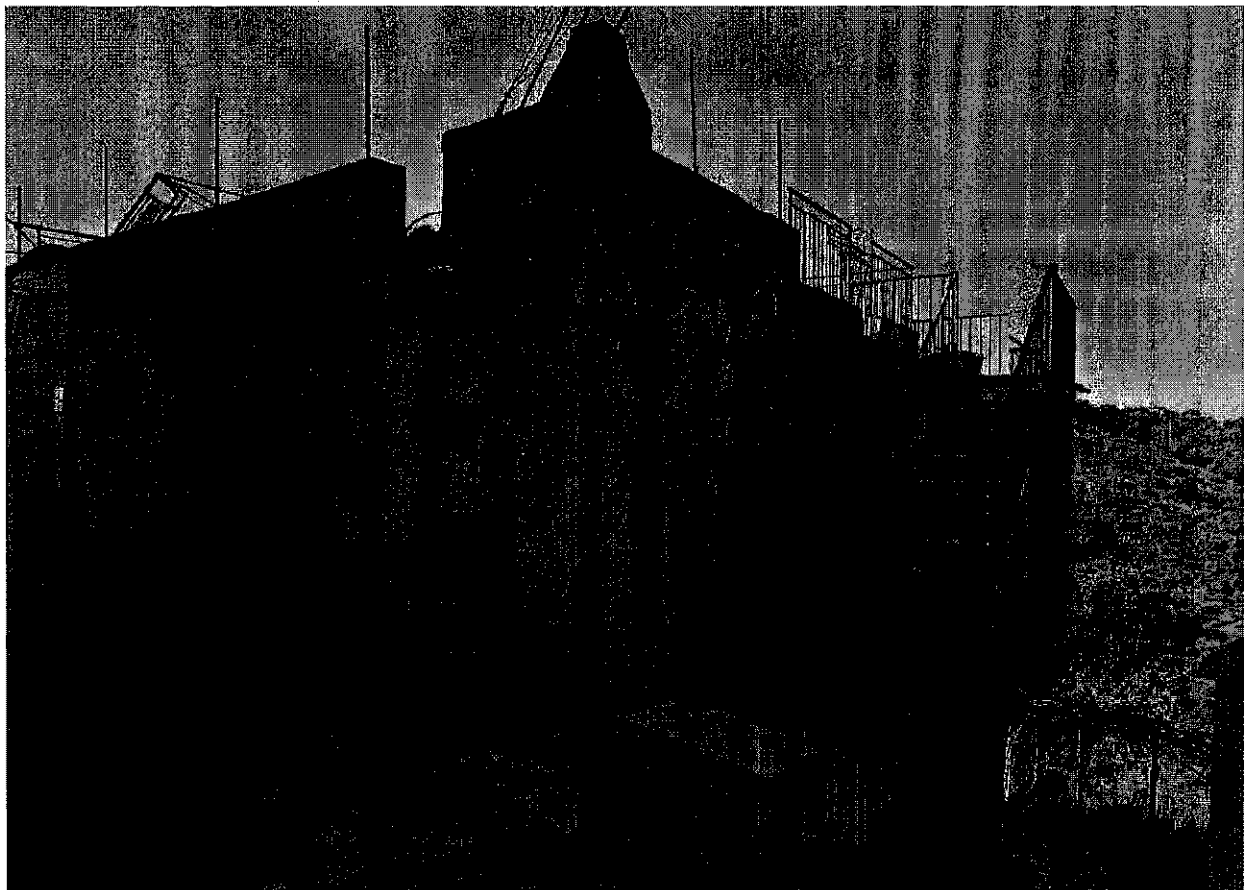


Figura 10 - Fabbricato di Via Casale n. 36 - Vico del Gargano (FG)



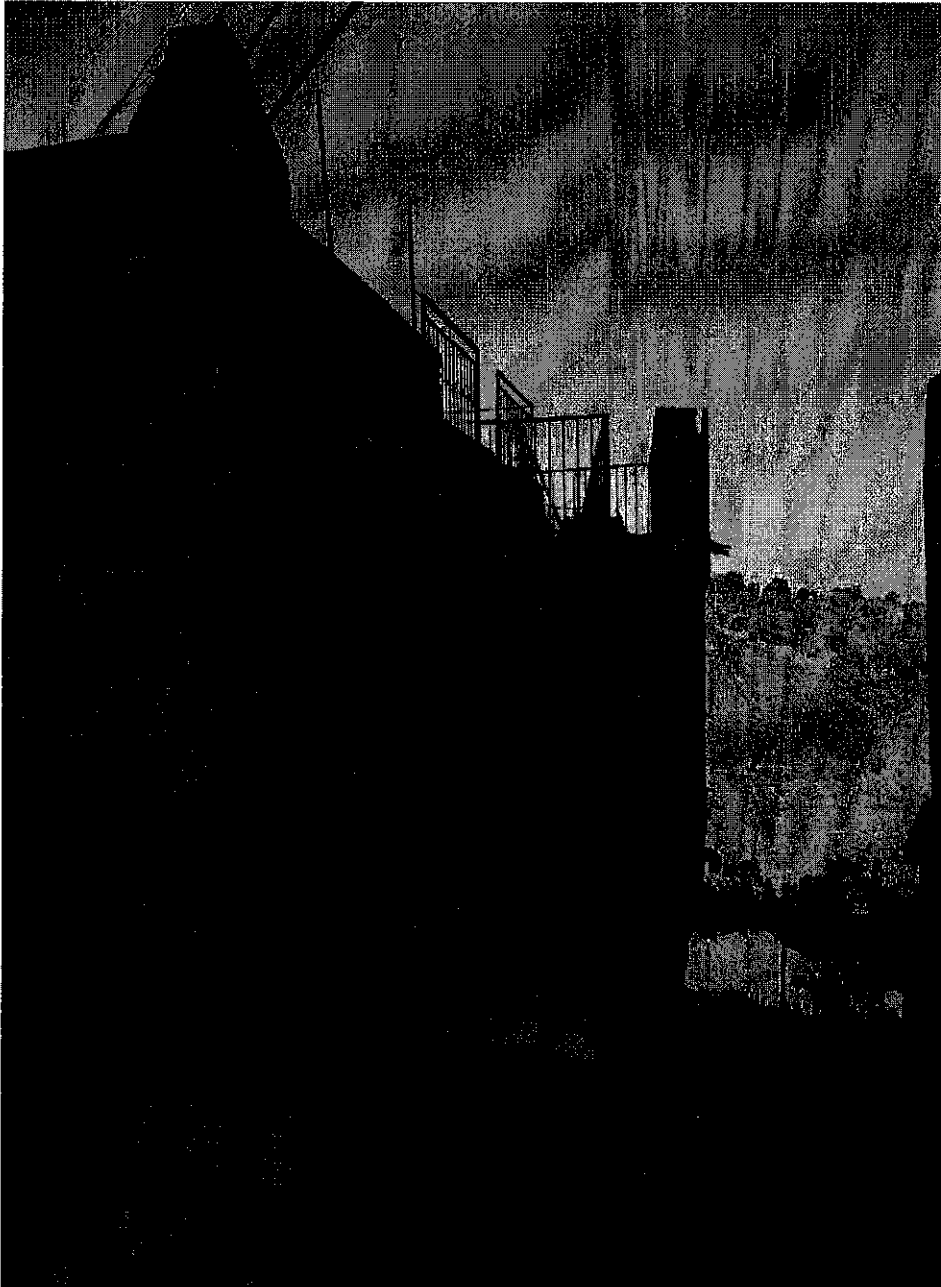


Figura 11 – LOTTO 2 – Accesso al civico n. 36 di Via Casale

L'unità immobiliare che costituisce il LOTTO 2 è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano (FG) come segue:

- Abitazione in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 36 – piano terra - foglio 63, p.lla 1171, sub. 2 – zona cens. 1 - cat. A/4 – cl. 4 – consistenza 1 vano – sup. catastale totale 29 mq (28 mq escluso aree scoperte) - rendita € 72,30.



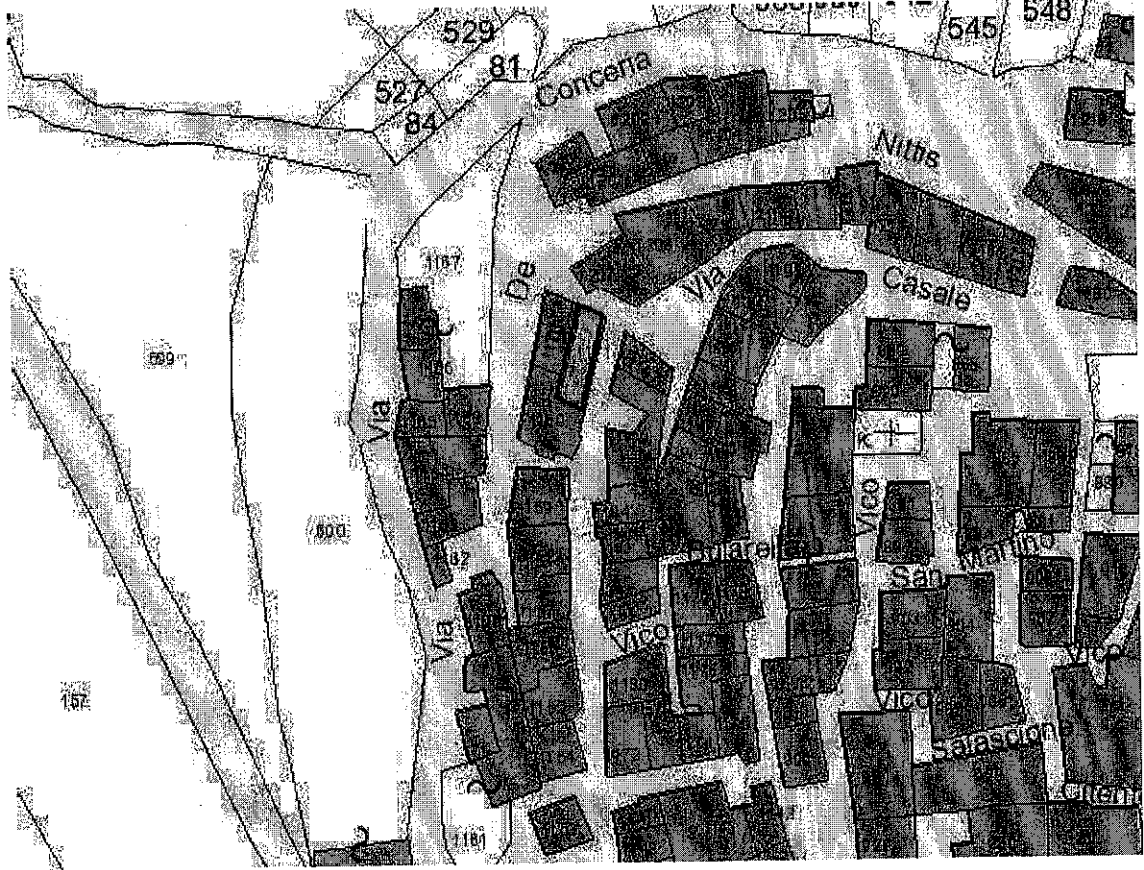


Figura 12 - Stralcio planim. catastale del Comune di Vico del Gargano - foglio 63, p.lla 1171

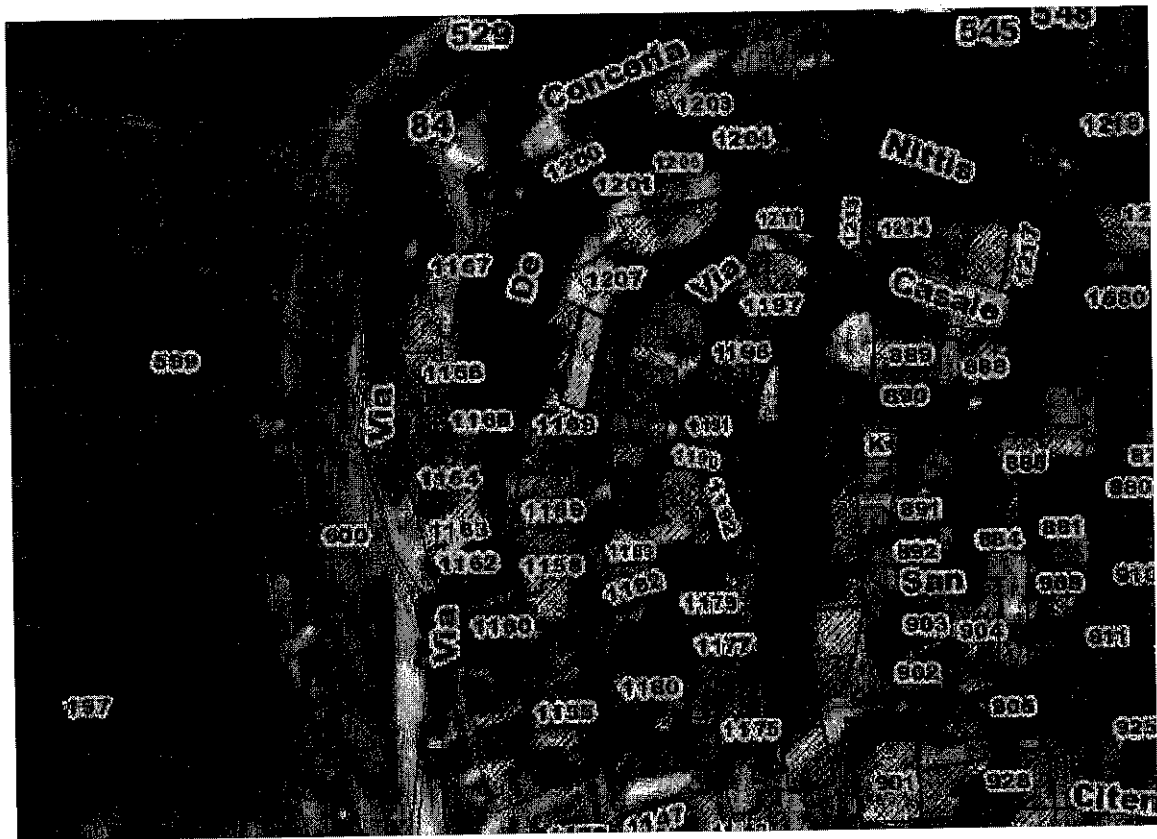


Figura 13 - Stralcio ortofoto catastale del Comune di Vico del Gargano - foglio 63, p.lla 1171



2.8 Descrizione analitica del bene oggetto di vendita

Il LOTTO 2 è costituito da un'abitazione a piano terra sita nel Comune di Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 36.

Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano (FG) come segue:

- Abitazione in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 33 – piano terra – foglio 63, p.lla 1171, sub. 2 – zona cens. 1 – cat. A/4 – cl. 4 – consistenza 1 vano – sup. catastale totale 29 mq (28 mq escluso aree scoperte) – rendita € 72,30.

LA ZONA ABITATIVA

L'immobile è posto all'estremità nord-ovest del Comune di Vico del Gargano. Trattandosi del contesto urbano storico della città, la tipologia costruttiva è caratterizzata da antichi aggregati edilizi a cui è possibile accedere a mezzo di un fitto intreccio di viuzze, quest'ultime spesso non carrabili.

La zona è comunque provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nelle immediate vicinanze è scarsa la disponibilità di servizi essenziali (negozi, farmacie, etc.) così come la possibilità di parcheggio su strada.

LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLO STABILE (foto da C23 a C28)

Il fabbricato è di remota costruzione ed è inserito negli aggregati edilizi costruiti all'estremità del centro storico del Comune di Vico del Gargano, in particolare in quelli edificati a mezza costa tra la Via Casale (a monte) e la Via De Nittis (a valle).

Lo stesso si sviluppa verticalmente con n. 2 piani fuori terra, quello più basso è in aderenza con il terrapieno di Via Casale.

La copertura è un lastrico solare, quest'ultimo accessibile a mezzo di una scalinata posta sul ballatoio di Via Casale (foto C27 e C28).

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, le tamponature esterne si presentano in pessimo stato di manutenzione/conservazione.

L'ABITAZIONE AL PIANO TERRA (foto da C29 a C37)

L'abitazione in esame, dettagliatamente rappresentata nella documentazione fotografica²⁸ e nella planimetria²⁹ allegata, è posta al piano terra del fabbricato sito in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 36.

²⁸ Allegato C – Rilievo fotografico

²⁹ Allegato B – Planimetria immobile (stato di fatto)



La stessa confina:

- a nord-est e sud-est con Via Casale;
- a sud-ovest e nord-ovest con altre unità immobiliari.

A tale abitazione si accede dalla prima porta a sinistra posta sul ballatoio di Via Casale (foto C25 e C26).

Trattasi di un monocale con bagno cieco avente una pianta pseudo rettangolare, un'altezza interna utile pari a circa 2,95 m ed una superficie commerciale di circa 19 mq.³⁰

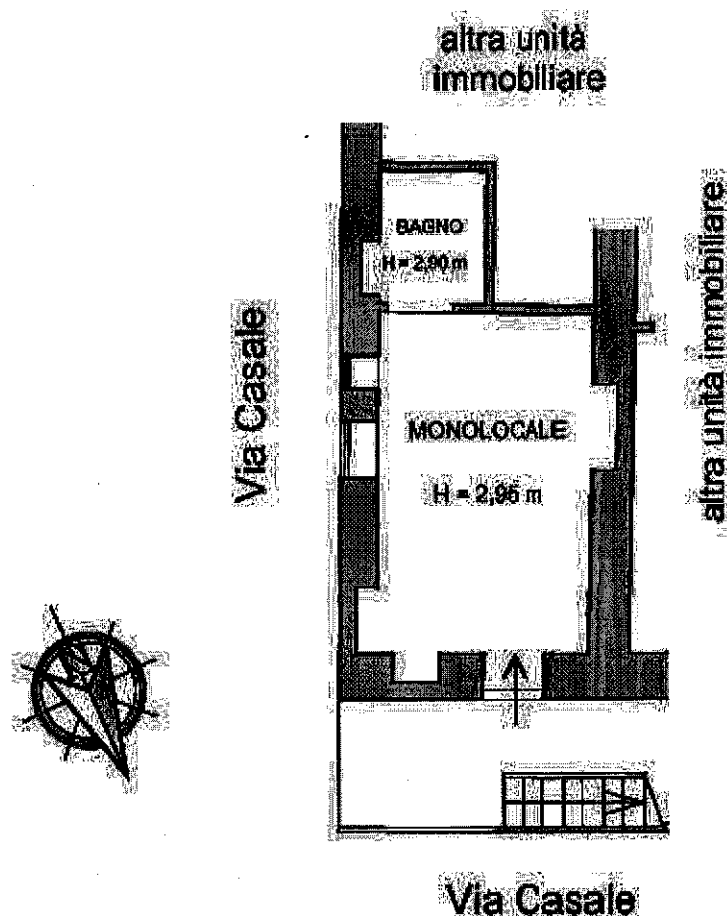


Figura 14 – LOTTO 2 – planimetria monocale a piano terra

Come meglio precisato nel successivo cap. 2.15, le dimensioni in pianta dell'abitazione sono risultate difformi rispetto a quanto riportato nella più recente planimetria catastale (2004), in particolare si è accertata una considerevole riduzione della superficie commerciale complessiva dell'immobile costituente il LOTTO 2.

³⁰ Allegato B – Planimetrie immobili (stato di fatto)



Ritornando alla descrizione dell'abitazione, entrando dal portoncino di ingresso di Via Casale n. 36 si accede direttamente nell'unico ambiente che caratterizza tale immobile (foto da C30 a C34).

In tale vano, che sviluppa una superficie calpestabile di circa 12 mq, spicca la presenza dell'angolo cottura ricavato all'interno di apposite nicchie nella muratura (foto C32). L'aerazione/illuminazione avviene sia dal portoncino d'ingresso sia da n. 2 minuscole finestrelle ricavate nella parete a sud-est (foto C33).

Il bagno cieco ha una superficie di circa 2,0 mq, pavimento e pareti piastrellate nonché dotato di lavabo, bidet, w.c. e piatto doccia (foto C35 e C36). Al suo interno è stato installato un boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria (foto C37).

Si segnala che il suddetto bagno è attraversato da un tubo di aereazione/scarico fumi proveniente dall'unità abitativa confinante (foto C35).

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, l'abitazione presenta finiture interne di mediocre qualità ed in particolare troviamo:

- pavimento in ceramica;
- pareti e soffitti semplicemente dipinti;
- bagno con pavimento e pareti rivestite con piastrelle di ceramica, completo di lavabo, bidet, wc e piatto doccia;
- porte interne in legno;
- porta in legno massello all'ingresso;
- infissi esterni in legno e vetro singolo.

L'abitazione in questione è dotata dei seguenti impianti tecnologici:

- idrico collegato alla rete urbana;
- fognante collegato alla pubblica fogna;
- elettrico sottotraccia, completo di cassette di derivazione e prese di corrente nonché collegato al rete urbana;
- climatizzatore split a muro senza unità esterna;
- acqua calda sanitaria a mezzo di boiler elettrico.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'abitazione in oggetto si può considerare mediocre.



2.9 Valutazione della superficie commerciale

Di seguito viene specificata, in forma tabellare, la superficie rilevata in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 5 del Manuale della Banca Dati dell'OMI.

ABITAZIONE IN VIA CASALE N. 36 – VICO DEL GARGANO

Destinazione	Sup. lorda	Coeff. ³¹	Sup. commerc.
	mq		mq
Vani principali ed accessori diretti	19,0	100%	19,00
Totale			19,0

2.10 Stima complessiva del LOTTO 2

CRITERIO DI STIMA

Metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

FONTI DI INFORMAZIONE

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - anno 2020 - II° semestre:

Provincia:	Foggia
Comune:	Vico del Gargano
Fascia/Zona:	Semicentrale/CENTRO STORICO-VIA SALITA DELLA BELLA, V. MASTROMATTEO, C.SO RE UMBERTO -P-, V. CONCERIA, V. DE NITTIS, V. SOTTOMURA
Codice zona:	C2
Microzona:	0
Tipologia prevalente:	Abitazioni civili
Destinazione:	Residenziale

Tipologia	Stato conservativo ³²	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N) ³³
		min	max	
Abitazioni civili	Normale	550	800	L

³¹ Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – allegato 5

³² Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.

³³ Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).



Principali siti specializzati nel settore della compravendita immobiliare - Agosto 2021

Provincia: Foggia
 Comune: Vico del Gargano
 Zona: Centro storico
 Tipologia: Appartamenti
 Destinazione: Residenziale

Fonte	Tipologia	Valore medio di mercato (€/mq)
Immobiliare.it	Abitazioni	600
Borsino Immobiliare	Abitazioni	629

Atto di Compravendita del 26.07.2004

Come si evince dall'Atto di Compravendita in oggetto, nel 2004 la società [REDACTED] ha acquistato l'abitazione in esame ed il sottostante locale deposito (LOTTO 3) al prezzo complessivo di € 13.150.

Tutto ciò premesso ed alla luce delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, del range di valori O.M.I. nonché dei valori correnti del mercato immobiliare del Comune di Vico del Gargano, il sottoscritto ha ritenuto ragionevole utilizzare un valore di mercato pari a 400 €/mq.

VALORE IMMOBILE

Immobile	Sup. commerciale (mq)	Valore (€)
Appartamento	19,0	7.600,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Al suddetto valore dell'immobile si devono detrarre:

- € 2.000,00 di spese per la sanatoria delle opere abusive e per l'ottenimento dell'agibilità (vedere § 2.15).
- € 500,00 di spese per le variazioni catastali (vedere § 2.15).



PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 2

Il valore complessivo del LOTTO 2, al netto di adeguamenti e correzioni della stima, è pari a € 5.100,00.

2.11 Verifica della comoda separabilità

Nel caso in esame non occorre effettuare tale verifica in quanto il LOTTO 2 è di proprietà esclusiva del debitore esecutato.

2.12 Individuazione dello stato di possesso

L'immobile facente parte del LOTTO 2 è in possesso della PETER PAN s.r.l. Si ricorda che è stato nominato quale custode del compendio pignorato l'avv. Ciro CONSOLE.

2.13 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Si segnala che il fabbricato in questione ricade nella Zona Urbanistica - CU 01 del PUG - Contesto Urbano Storico del P.U.G. del Comune di Vico del Gargano.

2.14 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

TRASCRIZIONE del 17/10/2019 - Registro Particolare 6903 Registro Generale 8693 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 4971/2019 del 16/09/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2.15 Verifica della regolarità urbanistico-edilizia e catastale**CONFORMITÀ URBANISTA-EDILIZIA**

Lo stabile in oggetto è di remota costruzione ovvero edificato certamente prima del 01.09.1967 nel contesto urbano storico del Comune di Vico del Gargano.

In fase di sopralluogo si è accertato che le dimensioni in pianta dell'abitazione sono difformi rispetto a quanto riportato nella più recente planimetria catastale (2004), in particolare si è rilevata una considerevole riduzione della superficie commerciale complessiva dell'immobile costituente il LOTTO 2.

Come si evince dal confronto tra la planimetria dello stato di fatto e quella catastale, una porzione dell'originaria abitazione è stata frazionata a favore della unità immobiliare confinante (figura 15).

Tale circostanza è evidenziata anche dal diverso rivestimento esterno della tamponatura a sud-est prospiciente Via Casale, infatti la parte mantenuta si spinge ben oltre la proiezione verticale della copertura piana del fabbricato in esame (figura 16).



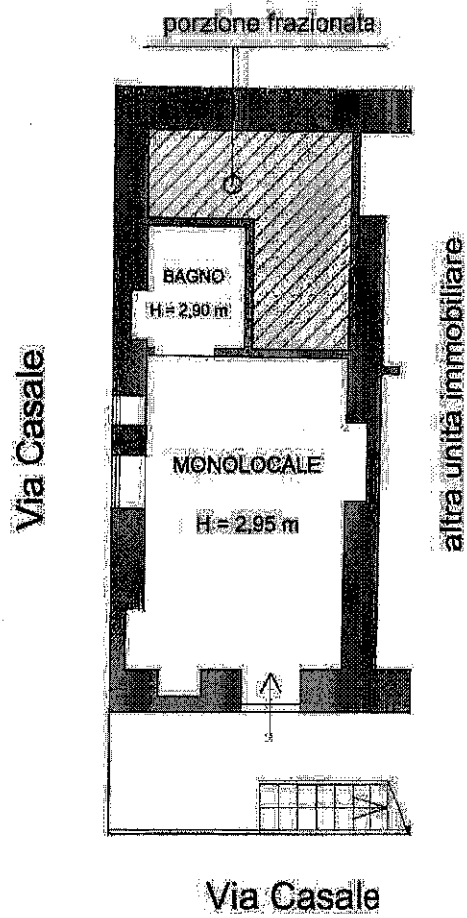


Figura 15 - LOTTO 2 - planimetria stato di fatto

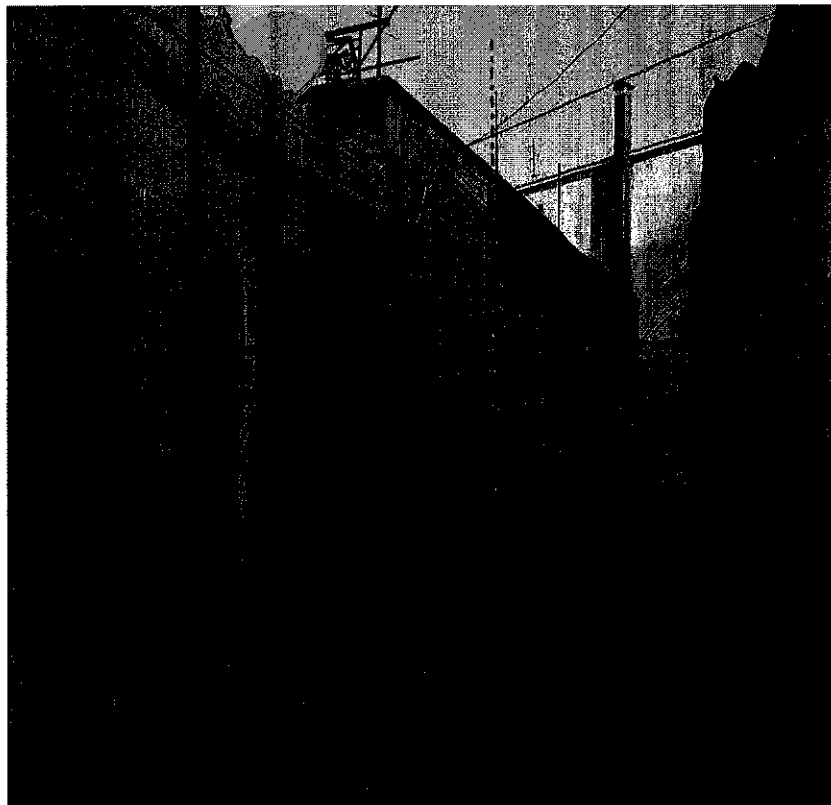


Figura 16 - LOTTO 2 - prospetto Via Casale

Firmato Da: MENNITTI ALFONSO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 704463736 19d61d2699ef0838a37bb3e



Visto che nessuna pratica edilizia al tal riguardo è stata ritrovata presso il S.U.E. del Comune di Vico del Gargano³⁴, si ritiene ragionevole pensare che tali lavori edili di frazionamento della proprietà siano stati eseguiti senza titolo abilitativo.

CONFORMITÀ CATASTALE

Sulla scorta della documentazione amministrativa³⁵ acquisita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali, il sottoscritto ritiene di poter dichiarare quanto segue:

- l'immobile in oggetto è accatastato;
- la planimetria catastale è difforme da quanto verificato in sede di sopralluogo.

PRATICHE EDILIZIE

Presso l'Ufficio S.U.E. del Comune di Vico del Gargano (FG) non è stata ritrovata nessuna pratica edilizia relativa all'immobile in esame.

2.16 Attestato di Prestazione Energetica

Sulla scorta del rilievo effettuato in data 27.04.2021, il sottoscritto ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)³⁶ dell'abitazione in esame.

Nel rispetto della normativa vigente, in data 30.09.2021 suddetto documento tecnico è stato trasmesso al Sistema Informativo APE PUGLIA.

2.17 Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18.12.2008 n. 199

Sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di vendita, il sottoscritto ritiene che non sussistano le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18.12.2008 n. 199.

2.18 Specchio riepilogativo LOTTO 2

LOTTO 2	
<i>TIPOLOGIA DEL BENE</i>	Il LOTTO 2 è costituito da un'abitazione al piano terra di fabbricato sito nella zona storica del Comune di Vico del Gargano (FG) ovvero alla Via Casale n. 36.
<i>SOMMARIA DESCRIZIONE</i>	L'abitazione in questione è un monolocale con annesso bagno, presenta una pianta pseudo rettangolare, ha un'altezza interna utile pari a circa 2,95 m e sviluppa una superficie commerciale di circa 19 mq.

³⁴ Allegato D - Documentazione urbanistico-edilizia

³⁵ Allegato A - Documentazione catastale

³⁶ Allegato H - Attestato di Prestazione Energetica



<i>COMUNE DI UBICAZIONE</i>	Vico del Gargano (FG)
<i>INDIRIZZO</i>	Via Casale n. 36
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE</i>	19 mq
<i>CONFINI</i>	L'immobile confina: - a nord-est e sud-est con Via Casale; - a sud-ovest e nord-ovest con altre unità immobiliari.
<i>DATI CATASTALI</i>	Abitazione in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 36 - piano terra - foglio 63, p.lla 1171, sub. 2 - zona cens. 1 - cat. A/4 - cl. 4 - consistenza 1 vano - sup. catastale totale 29 mq (28 mq escluso aree scoperte) - rendita € 72,30.
<i>ATTUALI PROPRIETARI</i>	[REDACTED]
<i>TITOLO DI PROVENIENZA</i>	Atto di Compravendita del 16.07.2004 a rogito del Notaio [REDACTED] di Vico del Gargano, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Sezione staccata di Lucera il 02.08.2004 ai nn. 7541/5751.
<i>ISCRIZIONI GRAVANTI</i>	Nessuna.
<i>TRASCRIZIONI GRAVANTI</i>	TRASCRIZIONE del 17/10/2019 - Registro Particolare 6903 Registro Generale 8693 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 4971/2019 del 16/09/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
<i>STATO DI POSSESSO</i>	L'immobile facente parte del LOTTO 2 è in possesso della [REDACTED]
<i>REGOLARITÀ URBANISTICA-EDILIZIA</i>	Immobile edificato prima del 01.09.1967 nel contesto urbano storico del Comune di Vico del Gargano.
<i>AGIBILITÀ</i>	Immobile sprovvisto di certificato di agibilità.
<i>CONFORMITÀ CATASTALE</i>	Immobile accatastato ma con planimetria catastale difforme a quanto verificato in sede di sopralluogo.
<i>PREZZO A BASE D'ASTA</i>	€ 5.100,00.



LOTTO 3

LOCALE DEPOSITO A PIANO TERRA VIA CASALE N. 40 – VICO DEL GARGANO (FG)

3.0 Immobili pignorati che costituiscono il LOTTO 3

Il LOTTO 3 è costituito da un locale deposito a piano terra sito in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 40.

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano (FG) come segue:

- Locale deposito in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 40 – piano terra - foglio 63, p.lla 1171, sub. 3 – zona cens. 1 - cat. C/2 – cl. 2 – consistenza 20 mq – sup. catastale totale 31 mq – rendita € 84,70.

3.1 Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 del CPC

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del CPC risulta completa, in particolare si segnala si segnalano le ispezioni ipotecarie, le visure storiche e la nota di trascrizione dell'Atto di pignoramento del 17.10.2019.

Relativamente all'atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento, si segnala che, nonostante le ispezioni ipotecarie in atti e le ricerche effettuate dal sottoscritto nel corso del presente incarico, non è stato possibile identificare tale documento.

3.2 Attuali e precedenti proprietari

DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE DEI VIGENTI REGISTRI CATASTALI (ATTUALI PROPRIETARI)

L'attuale proprietario del locale deposito a piano terra sito alla Via Casale n. 40 di Vico del Gargano (FG), immobile censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune come segue:

- Locale deposito in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 40 – piano terra - foglio 63, p.lla 1171, sub. 3 – zona cens. 1 - cat. C/2 – cl. 2 – consistenza 20 mq – sup. catastale totale 31 mq – rendita € 84,70.

è la società

proprietaria per 1/1.



CRONOSTORIA AL VENTENNIO

Sulla base della documentazione in atti, a tutto il 17.10.2019 (data della trascrizione dell'atto pignoratorio) il proprietario del locale deposito a piano terra sito alla Via Casale n. 40 di Vico del Gargano (FG), immobile censito al Catasto Fabbricati dello stesso Comune come segue:

- Locale deposito in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 40 - piano terra - foglio 63, p.lla 1171, sub. 3 - zona cens. 1 - cat. C/2 - cl. 2 - consistenza 20 mq - sup. catastale totale 31 mq - rendita € 84,70;

è la società [REDACTED],
proprietaria per 1/1.

PROVENIENZE

Atto di Compravendita del 16.07.2004³⁷ a rogito del Notaio [REDACTED] di Vico del Gargano, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Sezione staccata di Lucera il 02.08.2004 ai nn. 7541/5751.

a favore: [REDACTED]

per 1/1.

contro: [REDACTED];
[REDACTED];
[REDACTED].

Denuncia di successione del 26.06.2004 rep. n. 621/193, a causa di morte di Antonio PUPILLO deceduto il 21.08.1995, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Sezione staccata di Lucera il 25.11.2004 ai nn. 11281/8668.

a favore: [REDACTED];
[REDACTED];
[REDACTED].

contro: [REDACTED];
[REDACTED].

³⁷ Allegato E - Atti di compravendita



3.3 Verifica della corrispondenza dei dati catastali

Il sottoscritto ha verificato la corrispondenza dei dati catastali dell'immobile oggetto stima con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ovvero i dati relativi al seguente immobile:

- Locale deposito in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 40 – piano terra – foglio 63, p.lla 1171, sub. 3 – zona cens. 1 – cat. C/2 – cl. 2 – consistenza 20 mq – sup. catastale totale 31 mq – rendita € 84,70.

Nel seguito si riporta quanto indicato nella visura storica in atti.

A tal proposito si segnala che su tale visura storica sono state annotate delle riserve "1 Atti passaggi intermedi non esistenti" ed in particolare non compaiono tra gli intestatari gli eredi di [REDACTED]

Catasto Fabbricati: Comune di Vico del Gargano – foglio 63, p.lla 1171, sub. 3

Intestatario: [REDACTED]

SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Unità immobiliare dal 28.08.2013

foglio 63, p.lla 1171, sub. 3 – zona cens. 1 – cat. C/2 – cl. 2 – consistenza 20 mq – sup. catastale totale 31 mq – rendita € 84,70.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 28.08.2013 – Superfici art. 14 DL 201/2011.

Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Situazione dell'unità immobiliare dal 10.10.2006

foglio 63, p.lla 1171, sub. 3 – zona cens. 1 – cat. C/2 – cl. 2 – consistenza 20 mq – rendita € 84,70.

Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 16.07.2004 protocollo n. FG0200303 in atti dal 10.10.2006 CANC. PASS. INT. DA ESAM. TRASC. 5751/04 (n. 27849.1/2006).

Riserve: 1 Atti passaggi intermedi non esistenti

Situazione dell'unità immobiliare dal 29.09.2006

foglio 63, p.lla 1171, sub. 3 – zona cens. 1 – cat. C/2 – cl. 2 – consistenza 20 mq – rendita € 84,70.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 29.09.2004 protocollo n. FG0204195 in atti dal 29.09.2004 RETT. CLASS. PROP. PROT. FG125590/04 (n. 16946.1/2004).

Situazione dell'unità immobiliare dal 20.05.2004

foglio 63, p.lla 1171, sub. 3 – z. cens. 1 – cat. C/2 – cl. 2 – consist. 20 mq – rendita € 71,27.



Dati derivanti da: (ALTRE) del 20.05.2004 protocollo n. FG0125590 in atti dal 20.05.2004 PASSAGGIO DA RURALE AD URBANO (n. 839.1/2004).

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

Situazione degli intestatari dal 16.07.2004

[REDACTED], proprietaria per 1/1.

Dati derivanti da: VOLTURA D'UFFICIO del 16.07.2004 - protocollo n. FG0200303 - Voltura in atti dal 10.10.2006 - Repertorio n. 10565 - Rogante Notaio [REDACTED] di Vico del Gargano - CANC. PASS. INT. DA ESAM. TRASC. 5751/04 (n. 27849.1/2006).

Situazione degli intestatari dal 16.07.2004

[REDACTED], proprietaria per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16.07.2004 - Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04.08.2004 - Repertorio n. 10565 - Rogante Notaio [REDACTED] di Vico del Gargano - COMPRAVENDITA (passaggi intermedi da esaminare) (n. 5751.1/2004).

Situazione degli intestatari da 20.05.2004

[REDACTED] - proprietà per 1000/1000 fino al 16.07.2004.

Dati derivanti da: (ALTRE) del 20.05.2004 protocollo n. FG0125590 in atti dal 20.05.2004 PASSAGGIO DA RURALE AD URBANO (n. 839.1/2004).

3.4 Verifica della sussistenza di altre procedure esecutive

Sulla scorta della documentazioni in atti nonché dell'ispezione ipotecaria telematica³⁸ eseguita in data 26.09.2021, il sottoscritto ritiene di poter escludere che sussistano altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati.

3.5 Verifica del regime patrimoniale del debitore

[REDACTED]

3.6 Identificazione del bene oggetto di vendita

Il LOTTO 3 è costituito da un locale deposito a piano terra sito in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 40.

Unità censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano come segue:

³⁸ Allegato H - Ispezione ipotecaria



- Locale deposito in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 40 – piano terra – foglio 63, p.lla 1171, sub. 3 – zona cens. 1 – cat. C/2 – cl. 2 – consistenza 20 mq – sup. catastale totale 31 mq – rendita € 84,70.

Trattasi di un locale deposito avente una pianta pseudo rettangolare, un'altezza interna utile pari a circa 2,70 m ed una superficie commerciale di circa 31 mq.³⁹

Il locale in oggetto confina:

- a nord-est e con Via Casale;
- a sud-est con terrapieno di Via Casale;
- a sud-ovest con altra proprietà;
- a nord-ovest con altra proprietà.

3.7 Esatta individuazione del LOTTO 3

Il LOTTO 3 è costituito da un locale deposito a piano terra sito nel contesto urbano storico del Comune di Vico del Gargano (FG) e più precisamente alla Via Casale n. 40.

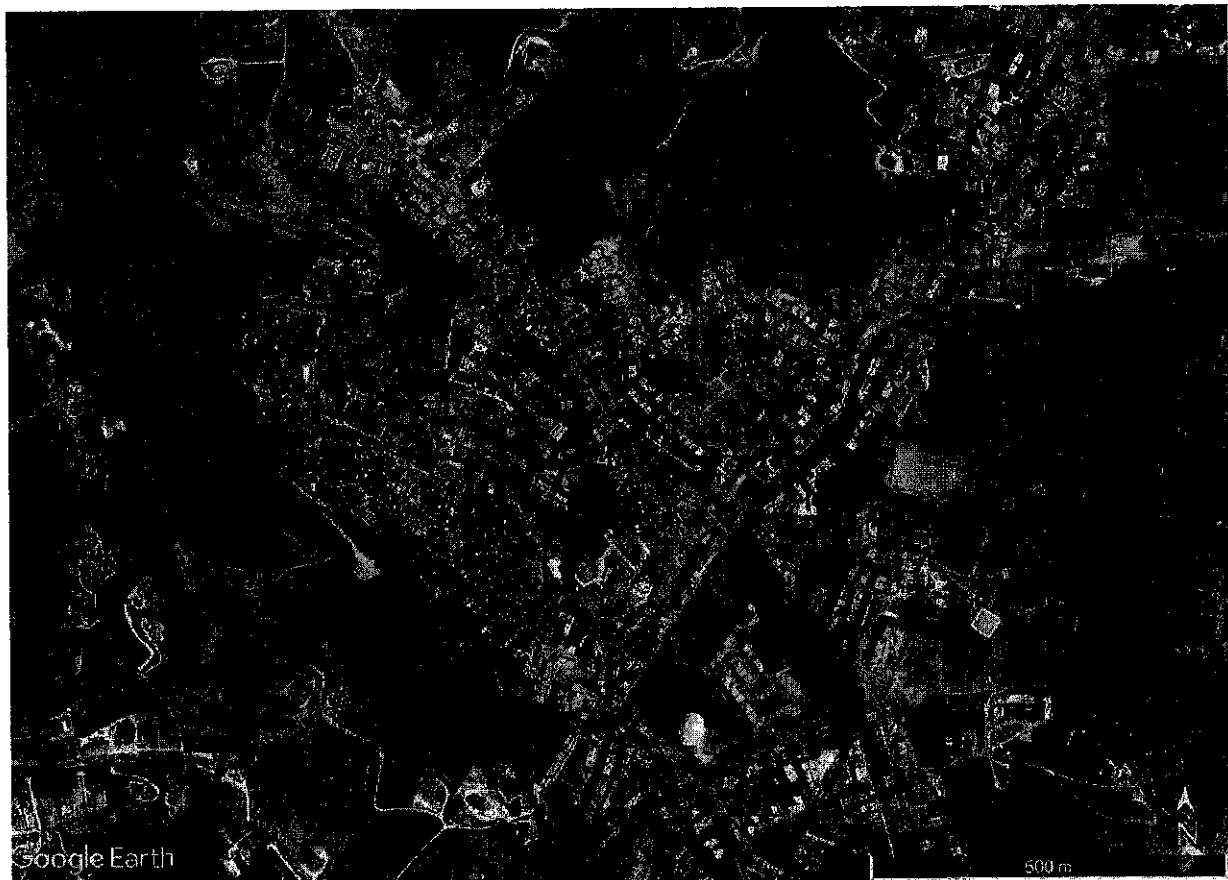


Figura 17 – Ortofoto del Comune di Vico del Gargano – scala 1:5.000

³⁹ Allegato B – Planimetrie immobili (stato di fatto)





Figura 18 - Stralcio ortofoto del Comune di Vico del Gargano - scala 1:500

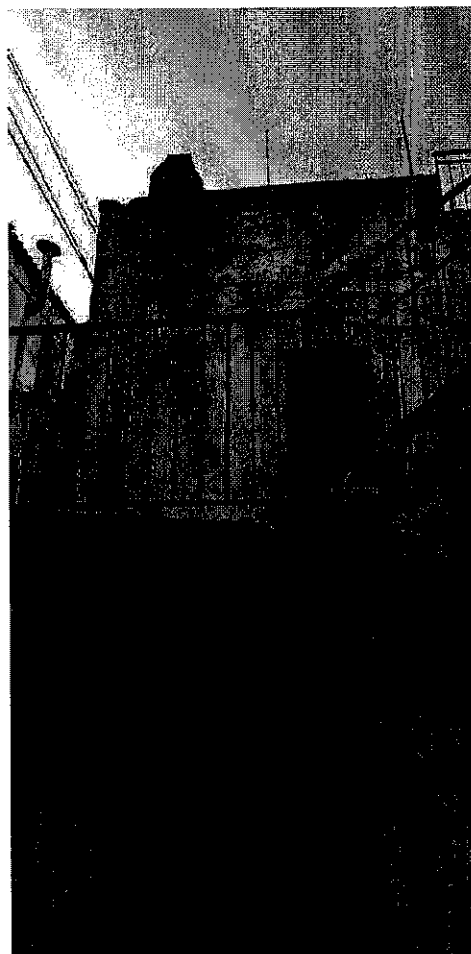


Figura 19 - Fabbricato di Via Casale n. 40 - Vico del Gargano (FG)



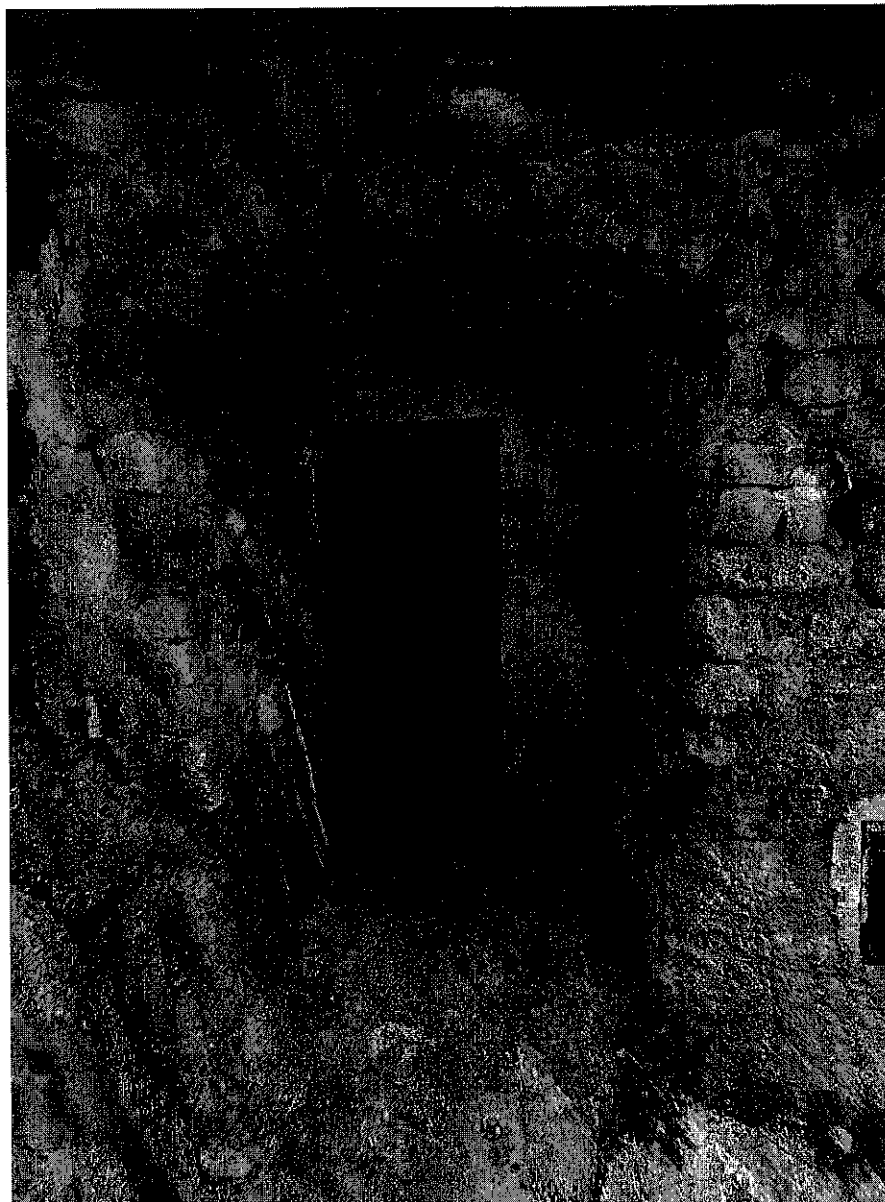


Figura 20 - LOTTO 3 - Accesso al locale deposito - civico n. 40 di Via Casale

L'unità immobiliare che costituisce il LOTTO 3 è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano (FG) come segue:

- Locale deposito in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 40 - piano terra - foglio 63, p.lla 1171, sub. 3 - zona cens. 1 - cat. C/2 - cl. 2 - consistenza 20 mq - sup. catastale totale 31 mq - rendita € 84,70.



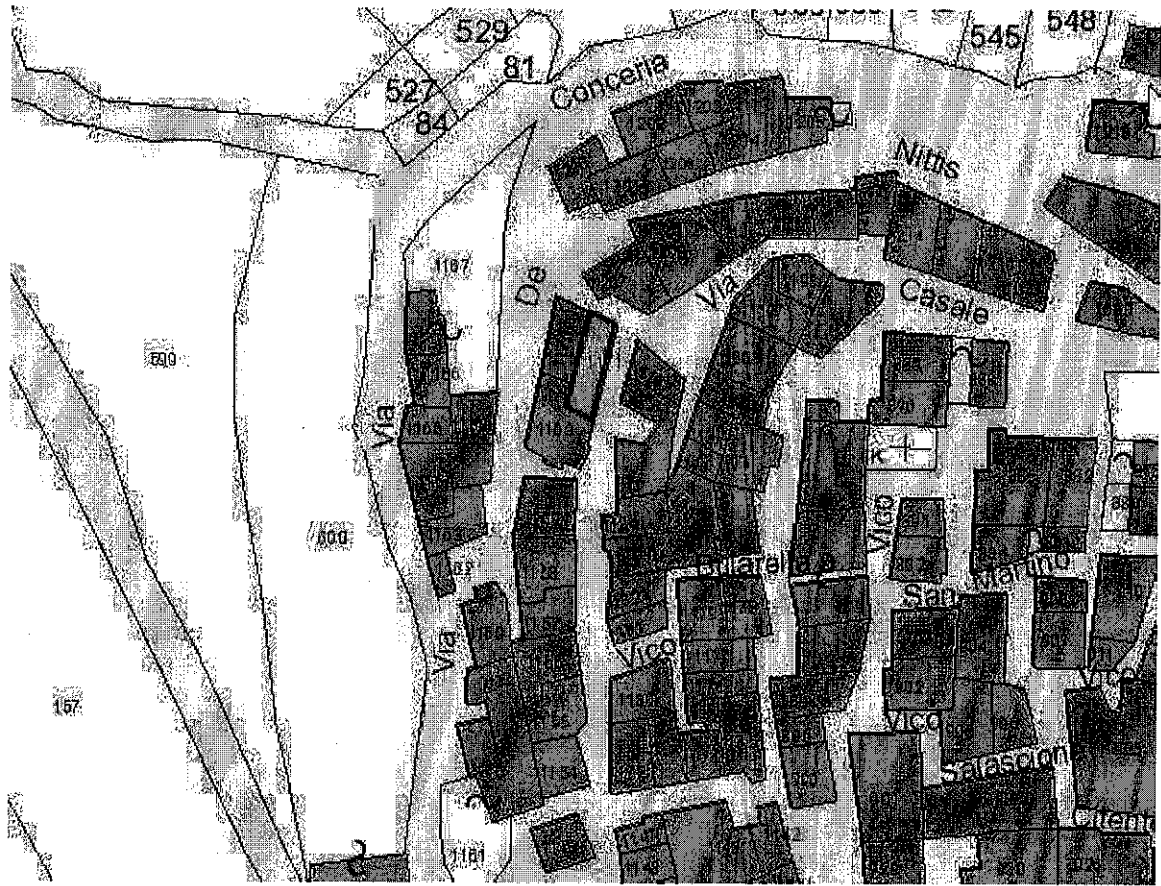


Figura 21 - Stralcio planim. catastale del Comune di Vico del Gargano - foglio 63, p.lla 1171



Figura 22 - Stralcio ortofoto catastale del Comune di Vico del Gargano - foglio 63, p.lla 1171



3.8 Descrizione analitica del bene oggetto di vendita

Il LOTTO 3 è costituito da un locale deposito a piano terra sito in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 40.

Unità censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano come segue:

- Locale deposito in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 40 - piano terra - foglio 63, p.lla 1171, sub. 3 - zona cens. 1 - cat. C/2 - cl. 2 - consistenza 20 mq - sup. catastale totale 31 mq - rendita € 84,70.

LA ZONA ABITATIVA

L'immobile è posto all'estremità nord-ovest del Comune di Vico del Gargano. Trattandosi del contesto urbano storico della città, la tipologia costruttiva è caratterizzata da antichi aggregati edilizi a cui è possibile accedere a mezzo di un fitto intreccio di viuzze, quest'ultime spesso non carrabili.

La zona è comunque provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nelle immediate vicinanze è scarsa la disponibilità di servizi essenziali (negozi, farmacie, etc.) così come la possibilità di parcheggio su strada.

LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLO STABILE (foto C38 e C41)

Il fabbricato è di remota costruzione ed è inserito negli aggregati edilizi costruiti all'estremità del centro storico del Comune di Vico del Gargano, in particolare in quelli edificati a mezza costa tra la Via Casale (a monte) e la Via De Nittis (a valle).

Lo stesso si sviluppa verticalmente con n. 2 piani fuori terra, quello più basso è in aderenza con il terrapieno di Via Casale.

La copertura è un lastrico solare, quest'ultimo accessibile a mezzo di una scalinata posta sul ballatoio di Via Casale.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, le tamponature esterne si presentano in pessimo stato di manutenzione/conservazione.

IL DEPOSITO AL PIANO TERRA (foto da C41 a C44)

Il locale deposito in esame, dettagliatamente rappresentata nella documentazione fotografica⁴⁰ e nella planimetria⁴¹ allegata, è posta al piano terra del fabbricato sito in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 40.

Il locale in oggetto confina:

⁴⁰ Allegato C - Rilievo fotografico

⁴¹ Allegato B - Planimetria immobile (stato di fatto)



- a nord-est e con Via Casale;
- a sud-est con terrapieno di Via Casale;
- a sud-ovest con altra proprietà;
- a nord-ovest con altra proprietà.

Il deposito in esame ha pianta pseudo rettangolare, un'altezza interna utile pari a circa 2,70 m ed una superficie commerciale di circa 31 mq.⁴²

Verso il terrapieno di Via Casale, scavando nella muratura, è stato ricavato un angusto ambiente di circa 6 mq ed altezza interna utile massima di circa 1,70 m.

Trattandosi molto probabilmente di una vecchia stalla, al centro del locale è presente una mangiatoia in muratura.

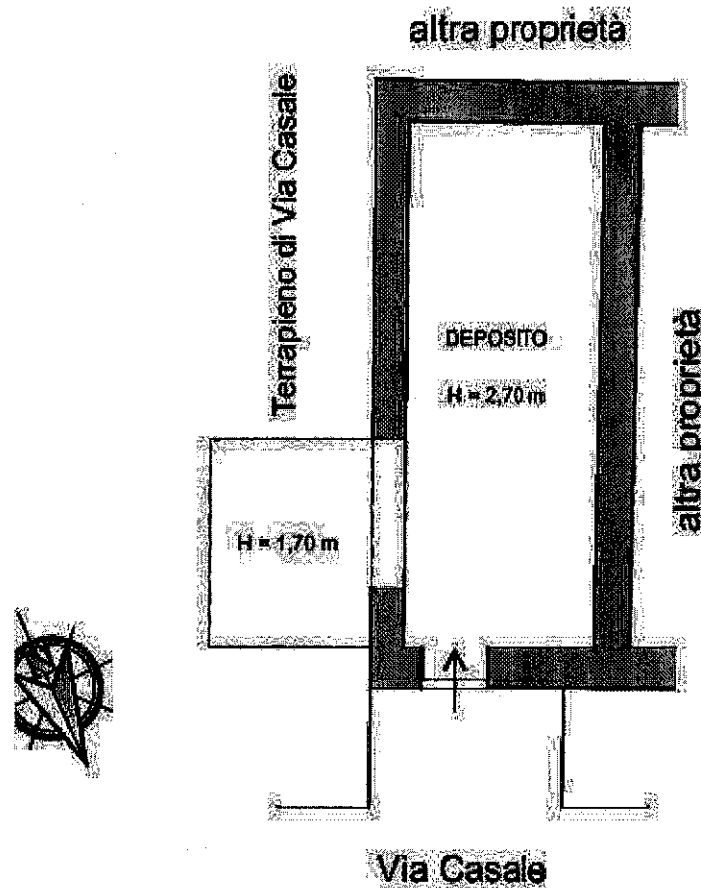


Figura 23 – LOTTO 3 – planimetria deposito a piano terra

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, il locale si presenta al rustico e in completo stato di abbandono ovvero in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

⁴² Allegato B – Planimetrie immobili (stato di fatto)



Inoltre lo stesso non è dotato di nessun impianto tecnologico.

3.9 Valutazione della superficie commerciale

Di seguito viene specificata, in forma tabellare, la superficie rilevata in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 5 del Manuale della Banca Dati dell'OMI.

ABITAZIONE IN VIA CASALE N. 36 – VICO DEL GARGANO

Destinazione	Sup. lorda	Coeff ⁴³	Sup. commerc.
	mq		mq
Vani principali ed accessori diretti	31,0	100%	31,00
Totale			31,0

3.10 Stima complessiva del LOTTO 3

CRITERIO DI STIMA

Metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

FONTI DI INFORMAZIONE

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - anno 2020 - II° semestre:

Provincia: Foggia
 Comune: Vico del Gargano
 Fascia/Zona: Semicentrale/CENTRO STORICO-VIA SALITA DELLA BELLA, V. MASTROMATTEO, C.SO RE UMBERTO -P-, V. CONCERIA, V. DE NITTIS, V. SOTTOMURA
 Codice zona: C2
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo ⁴⁴	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N) ⁴⁵
		min	max	
Abitazioni civili	Normale	550	800	L

⁴³ Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - allegato 5

⁴⁴ Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.

⁴⁵ Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).



Principali siti specializzati nel settore della compravendita immobiliare – Agosto 2021

Provincia: Foggia
 Comune: Vico del Gargano
 Zona: Centro storico
 Tipologia: Magazzini

Fonte	Tipologia	Valore medio di mercato (€/mq)
Borsino Immobiliare	Magazzini	290

Atto di Compravendita del 26.07.2004

Come si evince dall'Atto di Compravendita in oggetto, nel 2004 la società PETER PAN s.r.l. ha acquistato il locale deposito in esame e l'abitazione sovrastante (LOTTO 2) al prezzo complessivo di € 13.150.

Tutto ciò premesso ed alla luce delle particolari condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, del range di valori O.M.I. nonché dei valori correnti del mercato immobiliare del Comune di Vico del Gargano, il sottoscritto ha ritenuto ragionevole utilizzare un valore di mercato pari a **80 €/mq**.

VALORE IMMOBILE

Immobile	Sup. commerciale (mq)	Valore (€)
Deposito	31,0	2.480,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Nessuno

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 3

Il valore complessivo del LOTTO 3, al netto di adeguamenti e correzioni della stima, è pari a **€2.480,00**.

3.11 Verifica della comoda separabilità

Nel caso in esame non occorre effettuare tale verifica in quanto il LOTTO 3 è di proprietà esclusiva del debitore esecutato.



3.12 Individuazione dello stato di possesso

L'immobile facente parte del LOTTO 3 è in possesso della ██████████ Si ricorda che è stato nominato quale custode del compendio pignorato l'avv. Ciro CONSOLE.

3.13 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Si segnala che il fabbricato in questione ricade nella Zona Urbanistica - CU 01 del PUG - Contesto Urbano Storico del P.U.G. del Comune di Vico del Gargano.

3.14 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

TRASCRIZIONE del 17/10/2019 - Registro Particolare 6903 Registro Generale 8693 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 4971/2019 del 16/09/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3.15 Verifica della regolarità urbanistico-edilizia e catastale

CONFORMITÀ URBANISTA-EDILIZIA

Lo stabile in oggetto è di remota costruzione ovvero stato edificato certamente prima del 01.09.1967 nel contesto urbano storico del Comune di Vico del Gargano.

Lo stato dei luoghi riscontrato non ha evidenziato particolari difformità rispetto alla originaria conformazione/destinazione del locale in esame.

CONFORMITÀ CATASTALE

Sulla scorta della documentazione amministrativa⁴⁶ acquisita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali, il sottoscritto ritiene di poter dichiarare quanto segue:

- l'immobile in oggetto é accatastato;
- la planimetria catastale è conforme a quanto verificato in sede di sopralluogo.

PRATICHE EDILIZIE

Presso l'Ufficio S.U.E. del Comune di Vico del Gargano (FG) non è stata ritrovata nessuna pratica edilizia relativa all'immobile in esame.

3.16 Attestato di Prestazione Energetica

Per l'immobile in esame non occorre predisporre l'Attestato in oggetto.

⁴⁶ Allegato A - Documentazione catastale



3.17 Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18.12.2008 n. 199

Sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di vendita, il sottoscritto ritiene che non sussistano le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18.12.2008 n. 199.

3.18 Specchio riepilogativo LOTTO 3

LOTTO 3	
<i>TIPOLOGIA DEL BENE</i>	Il LOTTO 3 è costituito da un locale deposito al piano terra di fabbricato sito nella zona storica del Comune di Vico del Gargano (FG) ovvero alla Via Casale n. 40.
<i>SOMMARIA DESCRIZIONE</i>	Deposito ha pianta pseudo rettangolare, altezza interna utile pari a circa 2,70 m e superficie commerciale di circa 31 mq.
<i>COMUNE DI UBICAZIONE</i>	Vico del Gargano (FG)
<i>INDIRIZZO</i>	Via Casale n. 40
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE</i>	31 mq
<i>CONFINI</i>	L'immobile confina: - a nord-est e sud-est con Via Casale; - a sud-ovest e nord-ovest con altre unità immobiliari.
<i>DATI CATASTALI</i>	Locale deposito in Vico del Gargano (FG) alla Via Casale n. 40 - piano terra - foglio 63, p.lla 1171, sub. 3 - zona cens. 1 - cat. C/2 - cl. 2 - consistenza 20 mq - sup. catastale totale 31 mq - rendita € 84,70.
<i>ATTUALI PROPRIETARI</i>	[REDACTED]
<i>TITOLO DI PROVENIENZA</i>	Atto di Compravendita del 16.07.2004 a rogito del Notaio [REDACTED] di Vico del Gargano, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Sezione staccata di Lucera il 02.08.2004 ai nn. 7541/5751.
<i>ISCRIZIONI GRAVANTI</i>	Nessuna.
<i>TRASCRIZIONI GRAVANTI</i>	TRASCRIZIONE del 17/10/2019 - Registro Particolare 6903 Registro Generale 8693 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 4971/2019 del 16/09/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
<i>STATO DI POSSESSO</i>	L'immobile facente parte del LOTTO 2 è in possesso della [REDACTED]
<i>REGOLARITÀ URBANISTICA-</i>	Immobile edificato prima del 01.09.1967 nel contesto urbano



<i>EDILIZIA</i>	storico del Comune di Vico del Gargano.
<i>AGIBILITÀ</i>	Immobile edificato prima del 01.09.1967 nel contesto urbano storico del Comune di Vico del Gargano.
<i>CONFORMITÀ CATASTALE</i>	Immobile accatastato e con planimetria catastale conforme a quanto verificato in sede di sopralluogo.
<i>PREZZO A BASE D'ASTA</i>	€ 2.480,00.

Il sottoscritto deposita la presente Relazione di Stima relativa ai LOTTO 1-2-3 costituita da cinquantasei pagine e da n° 8 allegati (identificati dalla A alla H), rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

L'esperto invierà copia di tale Relazione di Stima al creditore procedente ed al debitore esecutato almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

In fede.

Foggia, il 30 settembre 2021

L'esperto incaricato
dott. ing. Alfonso MENNITTI

