

STUDIO TECNICO  
ARCH. ROBERTA MARFELLA

[REDACTED]

---

TRIBUNALE DI FOGGIA

All'Ill.mo Signor Giudice dell'esecuzione  
Dott.ssa Patti Valentina

---

Consulenza tecnica relativa alla procedura immobiliare

[REDACTED]

Procedura n. 68/1993 R.G. Esec. Trib. FG

---

Foggia, 29/12/2018



**All'III.mo Signor Giudice dell'esecuzione  
Dott.ssa Patti Valentina**

OGGETTO: **Consulenza tecnica relativa alla procedura immobiliare**

[REDACTED]  
**Procedura n. 68/1993 R.G. Esec. Trib. FG**

**Premessa**

La sottoscritta arch. Roberta Marfella, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Foggia al n. 1091, [REDACTED], riceveva incarico dal Tribunale di FOGGIA nella persona del Giudice dott.ssa Valentina PATTI, con decreto emesso in data 21.7.2018, di redigere la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, al fine di stimare i beni pignorati nella suddetta procedura immobiliare R.G. Esec. N. 68/1993, espone quanto segue:

**Generalità**

Il [REDACTED] risulta intestatario per la piena proprietà dell'intero dei seguenti immobili:

- n. 1 unità immobiliare (appartamento);
- n. 2 unità immobiliari (deposito);

siti in Bovino al Viale Giovanni Boccaccio snc, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Il [REDACTED] risulta intestatario per la quota pari ad 2/6 del diritto di proprietà dei seguenti immobili:

- n. 1 unità immobiliare (deposito);
- n. 4 unità immobiliari (box-auto);

siti in Bovino al Viale Giovanni Boccaccio snc, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Il [REDACTED] risulta intestatario dell'intera quota del diritto di proprietà dei seguenti immobili:

- terreni;

ubicati in Bovino in Località Mezzana Pilone, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Il [REDACTED] risulta intestatario per la quota pari ad 1/2 del diritto di livello dei seguenti immobili:

- terreni;

ubicati in Bovino in Località Serro Scalieri, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



Il [REDACTED] risulta intestatario per la piena proprietà dell'intero del seguente immobile:

- terreno;

ubicato in Bovino in Località Bufalaria, [REDACTED]  
[REDACTED].

### Quadro delle attività svolte

Al fine dell'espletamento dell'incarico nei termini assegnati sono state condotte le seguenti attività:

- partecipazione all'udienza di giuramento;
- esame degli atti del procedimento;
- acquisizione delle planimetrie catastali, visure storiche, estratti di mappa in data 11.10.2018;
- domanda di accesso agli atti degli immobili di cui sopra per la visione e copia dei documenti all'Ufficio Tecnico del Comune di Bovino in data 18.10.2018;
- richiesta del Certificato di destinazione Urbanistica, in data 18.10.2018;
- comunicazione inizio delle operazioni peritali mediante pec del 13.11.2018;
- ricognizione e sopralluoghi sugli immobili al F. 43, particella 246 sub. 5, 10, 11, 20, al F. 16, particella 171, 250, al F. 25, particella 208, 273, 303 e al F. 4, particella 78 con relativo rilievo fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica alle planimetrie acquisite anche tramite l'esecuzione dei rilievi metrici, nonché verifica sullo stato di possesso dei beni;
- ricognizione e sopralluoghi sugli immobili al F. 43, particella 246 sub. 16, 17, 18, 19 con relativo rilievo fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica alle planimetrie acquisite anche tramite l'esecuzione dei rilievi metrici, nonché verifica sullo stato di possesso dei beni;
- accesso presso i competenti uffici comunali al fine di ottenere copia del Permesso di Costruire e Varianti, informazioni in ordine all'eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche in sanatoria e ritiro del Certificato di destinazione Urbanistica in data 7.12.2018;
- verifica e individuazione degli immobili oggetto del pignoramento;
- verifica e identificazione catastale degli immobili;
- accertamento delle regolarità degli immobili sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le prescrizioni di progetto riportate nel Permesso di Costruire e Varianti al Permesso di Costruire;
- ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, Internet, dati ISTAT, pubblicazioni specializzate, ecc.);
- predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati.

### Studio degli atti contenuti nel fascicolo processuale

Con Atto di Precetto, in forza di contratto di mutuo agrario, notificato in data 23.12.1992, l'Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.A., [REDACTED], intimava al mutuatario, [REDACTED] di pagare in proprio favore, la complessiva somma di €. 127.330.120 oltre le rate successive e gli interessi di mora e spese.

Con Atto di Pignoramento notificato in data 23.12.1992, su istanza del Consorzio Agrario Provinciale di Foggia, [REDACTED] nella proc. N. 678/1992, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia procedeva al pignoramento delle seguenti unità immobiliari di proprietà [REDACTED]:

- terreno in Foggia alla Contrada Ponte di Bovino e Torrente Cervaro censito in Catasto Terreni del Comune di Bovino al Fg 4, p.IIa 27, 78;



- **casa in Bovino alla Via Boccaccio n. 3 con terreno circostante censito in Catasto Terreni del Comune di Bovino al Fg 43, p.lla 25,220,246.**
- **appartamento in Bovino – 1 piano – 4 vani ed accessori – int. 4.**

Con Atto di Pignoramento del 1.2.1993, notificato in data 5.2.1993, su istanza dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.A., nella proc. N. 68/1993, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia procedeva al pignoramento delle seguenti unità immobiliari:

- **terreno riportato in Catasto Terreni del Comune di Bovino al Fg 4, p.lla 27,78;**
- **casa, non ancora censita al N.C.E.U., denunciata all'U.T.E. di Foggia in data 6 ottobre 1980 con mod. 97 prot. 101 entrostante a terreno censito in Catasto Terreni del Comune di Bovino al Fg 43, p.lla 25,220,246.**

Con istanza di vendita depositata il 19.3.1993 nella procedura esecutiva immobiliare n. 68/1993, l'Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.A., chiedeva procedersi alla vendita del compendio immobiliare pignorato in danno [REDACTED].

Con Atti di Intervento depositati il 5.3.1993, il 25.3.1993 ed il 15.11.1994 l'Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.A., creditore nei confronti [REDACTED], si inseriva nella procedura espropriativa n. 678/1992 R.G. Es.

Con Atto di Intervento depositato il 6.12.1993 la Banca Popolare Dauna, [REDACTED], creditrice nei confronti [REDACTED], si inseriva nella procedura espropriativa n. 68/93 R.G. Es.

Con Atto di Intervento depositato il 21.12.1993 il Banco di Napoli S.p.A., [REDACTED], creditore nei confronti [REDACTED], si inseriva nella procedura espropriativa n. 68/93 R.G. Es.

Con Atto di Pignoramento notificato in data 14.1.1994, su istanza del Consorzio Agrario Provinciale di Foggia, [REDACTED] nella proc. N. 45/1994, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia procedeva al pignoramento delle seguenti unità immobiliari di proprietà [REDACTED]:

- **appartamento più due ripostigli in Comune di Bovino alla Via Boccaccio. Censiti rispettivamente con scheda n. 101 e nn. 106, 107 del 10.10.1980.**

Con Atto di Intervento depositato il 4.3.1994 il Banco di Napoli S.p.A., [REDACTED], creditore nei confronti del [REDACTED], si inseriva nella procedura espropriativa n. 45/94 R.G. Es.

Con Atto di Intervento depositato il 16.6.1994 il Banco di Napoli S.p.A., [REDACTED], creditore nei confronti [REDACTED], si inseriva nella procedura espropriativa n. 678/1992 R.G. Es.

Con Atto di Intervento depositato il 1.8.1994 il [REDACTED], [REDACTED], creditore nei confronti [REDACTED], si inseriva nella procedura espropriativa n. 45/94 R.G. Es.

Con Atti di Intervento depositati il 10.11.1994 l'Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.A., creditore nei confronti [REDACTED], si inseriva nella procedura espropriativa n. 68/1993 e n. 57/94 R.G. Es.

Con Atto di Intervento depositato il 15.11.1994 l'Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.A., creditore nei confronti [REDACTED], si inseriva nella procedura espropriativa n. 45/1994 R.G. Es.

Con Atto di Intervento depositato il 7.12.1994 il Consorzio Agrario Provinciale di Ascoli Piceno, [REDACTED], creditore nei confronti [REDACTED], si inseriva nella procedura espropriativa n. 68/93, n. 678/92 e n. 45/1994 R.G. Es.

Con Atto di Intervento depositato il 22.5.1995 la Banca Popolare della Murgia, [REDACTED], creditrice nei confronti [REDACTED], si inseriva nella procedura espropriativa n. 68/93 R.G. Es.



Con Atto di Intervento depositato il 24.4.1996 il Credito Italiano S.p.A., [REDACTED], creditore nei confronti [REDACTED], si inseriva nella procedura espropriativa n. 45/1994 R.G. Es.

In data 16.4.1997, alla procedura n. 68/1993 R.G. Es. venivano riunite altre tre procedure esecutive e precisamente:

- 1) procedura n. 57/94 R.G.E. azionata su impulso dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.A.;
- 2) procedura n. 45/94 R.G.E. e n. 678/92 R.G.E. entrambe azionate su impulso del Consorzio Agrario Provinciale di Foggia.

Riunite tutte le indicate procedure nella 68/93 R.G.E., vennero disposti e concessi diversi rinvii onde consentire al creditore procedente di depositare la documentazione indispensabile per porre in essere le successive fasi processuali, nomina dell'esperto ed ordinanza di vendita.

In data 22.9.1999 veniva nominato quale esperto stimatore l'ing. Gerardo Finelli, il quale prestava giuramento in data 22.5.2001.

All'udienza del 18.5.2004 [REDACTED] si costituivano i giudici nelle esecuzioni riunite in surrogazione dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.A., in ragione della cessione di crediti intervenuta a ministero del notaio Clorina Calderisi in data 3.7.2002.

Con Atto di Intervento depositato il 15.7.2004 la Banca Popolare di Puglia e Basilicata, [REDACTED], creditrice nei confronti [REDACTED], si inseriva nella procedura espropriativa n. 68/93 R.G. Es.

Con ordinanza depositata in data 25.1.2006, il G.E. autorizzava la vendita dei beni pignorati delegando per il compimento delle relative operazioni il notaio Daniela Trinastich.

In data 7.9.2007, si costituiva [REDACTED] e depositava atto di opposizione alla prosecuzione della procedura e vendita dei beni staggiti.

In pari data il G.E. sospendeva il processo esecutivo.

In data 22.10.2007 la Unicredit Banca S.p.A., [REDACTED] interveniva in n. 2 espropriazioni immobiliari promosse dal Consorzio Agrario Provinciale ed iscritte, rispettivamente, ai nn. 45/1994 e 678/1992, di poi riunite, insieme ad altre, alla procedura n. 68/1993, si costituiva e richiedeva la revoca del provvedimento di sospensione e di prosieguo della procedura.

In data 24.10.2007 la Sagrantino Italy s.r.l., quale successore a titolo particolare dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.A., [REDACTED], si costituiva e chiedeva la revoca della sospensione e la prosecuzione delle operazioni di vendita.

In data 31.10.2007 l'Intesa Sanpaolo s.p.a., in sostituzione del Banco di Napoli s.p.a., rappresentata [REDACTED], depositava memorie difensive e rigetto dell'opposizione.

In data 24.1.2008 il Consorzio Agrario Provinciale di Foggia, depositava l'istanza di rinuncia agli atti di intervento nell'espropriazioni immobiliari contro [REDACTED] n. 68/93, n. 678/92, n. 45/94, n. 57/94 R.G. Es.

Con ordinanza del 5-6.3.2008 il G.E. confermava la sospensione del processo esecutivo disposto con decreto del 7.9.2007.

In data 9.4.2008 la Unicredit Banca S.p.A. depositava l'istanza di rinuncia agli atti di intervento nelle espropriazioni immobiliari contro [REDACTED] nn. 45/94 e 678/92, riunite alla procedura n. 68/1993.

Con atto di citazione in data 26 maggio 2008 [REDACTED], in ottemperanza all'ordinanza del 5.3.2008 del G.E., introduceva il giudizio di merito sull'opposizione, a suo tempo proposta, alla esecuzione n. 68/1993 R.G. Es., riunita alle procedure n. 678/92 R.G. Es., n. 45/94 R.G. Es. e 57/94 R.G. Es. chiedendo che fosse accertata e dichiarata l'inesistenza, la nullità, l'inefficacia delle procedure esecutive nn. 68/93, 678/92, 45/94 e 57/94 R.G. Es.

Con comparsa in data 9.9.2008 si costituiva in giudizio la Sagrantino Italy s.r.l., impugnando e contestando l'avverso atto di citazione, depositato [REDACTED], perche del tutto infondato in fatto ed in



diritto e richiamando tutte le difese già articolate sia nella comparsa di costituzione e risposta nella fase di opposizione che nelle memorie successive della fase dell'opposizione.

Con Atto di Intervento depositato il 27.8.2008 la società Equitalia E.TR. s.p.a., si inseriva nella procedura espropriativa n. 68/93 R.G. Es. cui riunita la n. 45/94 e n. 57/94 R.G. Es.

Con ricorso proposto depositato in data 7.9.2009, [REDACTED] chiedeva la nullità e l'estinzione della procedura.

Si costituivano in giudizio anche la Banca Popolare di Bari e la Banca Popolare di Puglia e Basilicata, resistendo alla domanda proposta [REDACTED] e la causa, sulle conclusioni rassegnate dalle parti al verbale di udienza del 24.11.2011, veniva riservata per la decisione con assegnazione dei termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e repliche.

Con sentenza n. 165/2013 depositata in data 5.2.2013 il Tribunale di Foggia – Seconda Sezione Civile – rigettava l'opposizione e compensava le spese di giudizio.

Con Atto di Intervento depositato il 3.4.2013 l'Intesa San Paolo Group Services S.c.p.a., in nome e per conto della S.G.A. s.p.a., [REDACTED], si costituiva nelle procedure esecutive immobiliari n. 68/93 R.G. Es. e in quelle in essa riunite n. 678/92, n. 57/94 e n. 45/94 R.G. Es. pendenti innanzi al Tribunale di Foggia in danno [REDACTED], reiterando tutte le istanze e richieste già formulate dal precedente difensore [REDACTED].

Con ricorso in data 12.4.2013 la Sagrantino Italy s.r.l. riassumeva il procedimento sospeso chiedendo la revoca della sospensione disposta con decreto del 7.9.2007, confermata in data 5-6.3.2008, e l'emanazione dei provvedimenti idonei alla prosecuzione del procedimento esecutivo con la fissazione della vendita dei beni pignorati.

In data 17.5.2013 il G.E. visto il ricorso in riassunzione della Sagrantino Italy s.r.l. e la sentenza di rigetto dell'opposizione n. 165/2013, fissava la prosecuzione del processo esecutivo.

Con ricorso straordinario ex art. 111 comma 7 Cost. del 3.12.2013, i [REDACTED] chiedeva alla Corte di Cassazione di accogliere il ricorso della sentenza n. 165/2013 pronunciata dal Tribunale di Foggia Seconda Sezione Civile il 25.1.2013 e di condannare i resistenti alla refusione delle spese del procedimento.

Con Atto di Intervento depositato il 5.12.2013 il [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], si inseriva nella procedura espropriativa n. 68/93 R.G. Es.

Con ordinanza depositata in data 20.12.2013 e notificata in data 14.1.2014 il G.E., previa revoca del decreto del 20.5.2013, rigettava l'istanza di riassunzione del processo esecutivo proposta in data 12.4.2013 da Sagrantino Italy s.r.l.

In data 3.2.2014 la Sagrantino Italy s.r.l., [REDACTED], depositava atto di opposizione ex art. 617 c.p.c. avverso il predetto provvedimento e chiedeva la revoca della sospensione disposta con decreto del 7.9.2007, confermato in data 5-6.3.2008 nonché la prosecuzione del procedimento esecutivo con la fissazione della vendita dei beni pignorati.

In data 13.2.2014 la Banca Popolare Dauna s.p.a. depositava l'istanza di rinuncia agli atti di intervento nell'espropriazione immobiliare contro [REDACTED] n. 68/93 R.G. Es.

Con Atto di Intervento depositato il 3.4.2014 la società I.FI.M. S.p.A., in luogo della Banca Popolare di Bari, creditrice nei confronti [REDACTED], si inseriva nella procedura espropriativa n. 68/93, n. 57/94 e n. 678/92 R.G. Es. ed in pari data depositava l'istanza di rinuncia agli atti di intervento.

Con Atto di Intervento depositato il 20.5.2014 la società I.FI.M. S.p.A., in luogo della Banca Popolare di Bari, creditrice nei confronti [REDACTED], si inseriva nella procedura espropriativa n. 45/94 R.G. Es. ed in pari data depositava l'istanza di rinuncia agli atti di intervento.

Con comparsa di costituzione e risposta, depositata in data 20.5.2014, [REDACTED], rappresentato e difeso [REDACTED], impugnava e contestava l'integrale contenuto dell'atto di opposizione depositato dalla Sagrantino Italy s.r.l. in data 3.2.2014 e ne chiedeva il rigetto.

Con ordinanza depositata in data 17.6.2014 il G.E., rigetta l'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva dell'ordinanza del 20.12.2013, fissa termine perentorio sino al 10.9.2014 per l'introduzione del giudizio di merito sulla opposizione nei termini e con le modalità di cui all'art. 618, co. 2 c.p.c. e condanna la



Sagrantino Italy s.r.l. alla rifusione, in favore [REDACTED], delle spese processuali della fase del giudizio di opposizione all'esecuzione.

Con sentenza n. 25065/2015 dell'11.12.2015 la Suprema Corte di Cassazione rigettava definitivamente l'opposizione.

Con Atto di Pignoramento notificato in data 8.3.2016, su istanza della Lutezia SPV s.r.l, nella sua qualità di cessionaria dei crediti della Sagrantino Italy s.r.l., [REDACTED] nella proc. N. 144/2016, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia procedeva al pignoramento delle seguenti unità immobiliari di proprietà [REDACTED]:

- **diritti di proprietà del terreno in località Mezzana Pilone riportato in Catasto Terreni del Comune di Bovino al Fg 16, p.Ila 171,250;**
- **diritti di livello per ½ del terreno in località Serro Scalieri con fabbricato rurale riportato in Catasto Terreni del Comune di Bovino al Fg 25, p.Ila 208,273,303;**
- **diritto di proprietà del fabbricato sito in Bovino alla Via Boccaccio riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Bovino al Fg 43, p.Ila 246, sub. 5, 10 e 11;**
- **diritto di proprietà pari ad 1/3 del fabbricato sito in Bovino alla Via Boccaccio riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Bovino al Fg 43, p.Ila 246, sub. 16, 1 e 2;**
- **diritti di proprietà del terreno in località Bufalaria riportato in Catasto Terreni del Comune di Bovino al Fg 4, p.Ila 78.**

Con istanza di vendita depositata il 29.3.2016 nella procedura esecutiva immobiliare n. 144/2016, la Lutezia SPV s.r.l, chiedeva procedersi alla vendita del compendio immobiliare pignorato in danno de [REDACTED].

Con ricorso in data 1.4.2016 la Sagrantino Italy s.r.l. riassumeva il procedimento sospeso chiedendo la revoca della sospensione disposta con decreto del 7.9.2007, confermata in data 5-6.3.2008, e l'emanazione dei provvedimenti idonei alla prosecuzione del procedimento esecutivo con la fissazione della vendita dei beni pignorati.

Con Atto di Intervento depositato il 16.9.2016 la società Equitalia Servizi di riscossione S.p.A. si inseriva nella procedura espropriativa n. 68/93 R.G. Es.

Con Atto di Intervento depositato il 30.11.2016 la Lutezia SPV s.r.l. in sostituzione della Sagrantino Italy s.r.l., si inseriva nella procedura espropriativa n. 68/93 R.G. Es. riunita alla n. 678/92, n. 45/94, n. 57/94 R.G. Es. ed in quelle ancora eventualmente riunite, confermando e facendo proprie tutte le difese ed istanze in atti.

In data 16.3.2017, alla procedura n. 144/2016 R.G. Es. veniva riunita alla procedura esecutiva n. 68/1993 R.G. Es.

Con Atto di Intervento depositato il 4.10.2017 l'Agenzia delle Entrate - Riscossione si inseriva nella procedura espropriativa n. 68/93 R.G. Es.

In data 21.7.2018 il G.E., esaminati gli atti e rilevato il mancato deposito della perizia, revocava l'incarico all'esperto designato e designava in sostituzione l'arch. Roberta Marfella.

La procedura veniva rinviata al 6.6.2019.

## **Sopralluogo e ispezione del bene oggetto di esecuzione**

Al fine di svolgere l'incarico affidatole in tutta scienza e coscienza e rispondere compiutamente ai quesiti posti, il giorno 16.11.2018, la sottoscritta si recava alle ore 9.30 presso i luoghi oggetto di causa, siti in Bovino alla Via Giovanni Boccaccio, così come comunicato con pec del 13.11.2018. Ivi giunta riusciva a visionare gli immobili riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Bovino al Foglio 43, Particella 246, subalterno 5, 10, 11 e 20 e gli immobili riportati in Catasto Terreni del Comune di Bovino al Foglio 16, Particella 171, 250, al Foglio 25, particella 208, 273, 303 ed al foglio 4, particella 78 provvedendo al rilievo metrico e fotografico, mentre non riusciva ad eseguire il sopralluogo agli immobili riportati in Catasto Urbano del Comune di Bovino al Foglio 43, particella 246, subalterno 16, 17, 18, 19, perché in possesso di



persone estranee alla procedura nonché proprietarie di 1/6 degli immobili in questione, rimandando ad altra data il sopralluogo degli stessi al fine di riuscire ad entrare in possesso delle chiavi per potervi accedere (allegato n. 1 – verbale n. 1).

Il giorno 7.12.2018 alle ore 11.00, previo accordo telefonico, riusciva ad eseguire l'accesso agli immobili siti in Bovino alla via Giovanni Boccaccio riportati in Catasto Urbano al Foglio 43, particella 246, subalterno 16, 17, 18, 19 effettuando il rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari al fine di verificare la consistenza, lo stato di manutenzione e le condizioni statiche sia delle porzioni immobiliari che dell'intero compendio immobiliare in cui esse risultavano comprese (allegato n. 1 – verbale n. 2).

La sottoscritta, il giorno 28.10.2018, consegnava domanda di accesso agli atti degli immobili di cui sopra per la visione e copia dei documenti all'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia (allegato n. 2) e in data 7.12.2018 si recava presso gli uffici tecnici preposti al fine di verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'intero fabbricato sito alla Via Boccaccio e delle porzioni immobiliari oggetto della presente relazione di perizia ottenendo copia dei seguenti atti:

- Licenza edilizia n. 521 del 22.4.1969;
- Elaborati grafici: piante, sezioni e prospetti datati 18.3.1969;
- Relazione tecnica datata 18.3.1969;
- Licenza edilizia di rinnovo n. 521 del 26.8.1971;
- Licenza edilizia di rinnovo n. 521 del 30.9.1972;
- Collaudo statico del 20.11.1976;
- Concessione edilizia n. 26 del 29.6.1977;
- Permesso di abitabilità datato 8.8.1980, prot. 2128;
- Richiesta condono edilizio prot. 30 del 3.1.1986;
- Richiesta integrazione documentale sulla domanda di sanatoria del 9.5.1996 prot. 3533 e integrazioni.

Si estraevano copie degli estratti di mappa, delle planimetrie catastali e delle visure storiche presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Foggia il giorno 11.10.2018 (allegati n. 3-4-5).

Il giorno 28.10.2018 la sottoscritta richiedeva il certificato di destinazione urbanistica presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bovino inerente i beni pignorati e ritirava lo stesso in data 7.12.2018, che si allega in copia (allegato n. 6).

### **I quesiti posti dalla S.V. Ill.ma erano i seguenti:**

#### **1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E DELL'ESTRATTO CATASTALE**

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo, risulta completa la documentazione ipocatastale.

Dal Certificato Notarile depositato il 27.5.2016 nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato, gli immobili sopra descritti sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Nota di iscrizione di ipoteca volontaria presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 12.10.2006 ai nn. 23135/4440 a favore di Sanpaolo Imi S.p.A. e contro [REDACTED] gravante sui beni identificati al foglio 43, particella 25, subalterni 5, 10 e 11;
- Nota di iscrizione di ipoteca volontaria presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 9.9.2009 ai nn. 21563/4082 a favore [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sui beni identificati al foglio 43, particella 246, subalterni 5 e al foglio 4, particella 78;





- Nota di trascrizione di pignoramento presso l'Agencia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 8.1.2013 ai nn. 649/419 a favore del Consorzio Agrario Provinciale e contro [REDACTED] gravante sui beni identificati al foglio 4, particella 27 - 78 ed al foglio 43, particella 25, 220 e 246;
- Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale presso l'Agencia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 23.5.2013 ai nn. 10451/1095 a favore della Società per la Gestione di Attività S.G.A. S.p.A. contro [REDACTED] gravante sui beni identificati al foglio 16, particella 171 - 270 ed al foglio 25, particella 208, 273 e 303;
- Nota di trascrizione di pignoramento presso l'Agencia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 30.1.2014 ai nn. 2118/1819 a favore del Consorzio Agrario Provinciale di Foggia e contro [REDACTED] gravante sui beni identificati al foglio 43, particella 246, subalterno 5,10 e 11;
- Nota di trascrizione di pignoramento presso l'Agencia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 30.1.2014 ai nn. 2119/1820 a favore dell'Istituto Bancario Sanpaolo di Torino e contro [REDACTED] gravante sui beni identificati al foglio 43, particella 246, subalterno 5,10 e 11;
- Nota di trascrizione di servitù di elettrodotto presso l'Agencia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 2.7.2007 ai nn. 16883/11436 a favore dell'Enel Distribuzione S.p.A. contro [REDACTED] gravante sui beni identificati al foglio 4, particella 78;
- Nota di iscrizione di ipoteca legale presso l'Agencia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 17.4.2009 ai nn. 9907/1793 a favore di Equitalia Foggia S.p.A. contro [REDACTED] gravante sui beni identificati al foglio 16, particella 171 - 250 ed al foglio 43, particella 25, subalterno 5, 10 e 11;
- Nota di trascrizione di pignoramento presso l'Agencia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare del 18.3.2016 ai nn. 5283/3993 a favore della Luterzia SPV S.r.l. e contro [REDACTED] gravante sui beni identificati al foglio 43, particella 246, subalterno 5,10, 11, 16, 1, 2, al foglio 16, particella 171, 250, al foglio 4, particella 78 e al foglio 25, particella 273, 208, 303.

## 2. RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI NELL'ULTIMO VENTENNIO

Circa le vicende traslative nel ventennio anteriore al pignoramento è emerso, dal Certificato Notarile depositato il 27.5.2016, quanto segue:

- gli immobili identificati in Catasto Terreni del Comune di Bovino al foglio 16, particella 171 e 250 appartenenti per l'intera proprietà [REDACTED] pervennero giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Roberto Ritondale del 22 agosto 1970, [REDACTED]
- gli immobili identificati in Catasto Terreni del Comune di Bovino al foglio 25, particella 208, 273 e 303 appartenenti per la quota pari ad  $\frac{1}{2}$  del diritto di livello [REDACTED] e per la restante quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di livello [REDACTED], gravati dal diritto del concedente a favore del Comune di Bovino pervennero giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Roberto Ritondale del 19 ottobre 1971, [REDACTED]



- gli immobili identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Bovino al foglio 43, particella 246, subalterno 5, 10 e 11 appartenenti per l'intera proprietà [REDACTED] pervennero giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Aurelio Trombetta del 3 novembre 1981, trascritto a Lucera il 6 novembre 1981, [REDACTED]
- gli immobili identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Bovino al foglio 43, particella 246, subalterno 16, 1 e 2 appartenenti per la quota pari ad 1/3 dell'intero [REDACTED] pervennero giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Aurelio Trombetta del 3 novembre 1981, [REDACTED]
- l'immobile identificato in Catasto Terreni del Comune di Bovino al foglio 4, particella 78 appartenente per l'intera proprietà [REDACTED] pervenne giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Pepe del 27 ottobre 1988, [REDACTED]

### 3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Ai fini della vendita sono stati individuati otto lotti:

#### LOTTO UNO:

- **Unità Immobiliare (abitazione) posta al Piano Secondo di una palazzina, sita in Bovino, alla Via Giovanni Boccaccio n. 3**, situata in zona periferica a circa m 700 dal centro urbano della città.

Tale unità immobiliare ha accesso dalla prima porta a sinistra sul corrispondente pianerottolo, è composta da cinque vani più accessori ed è confinante con il vano scala, con l'unità immobiliare al sub. 6 proprietà di terzi e con l'unità immobiliare alla particella 25 proprietà di terzi.

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 43 – P.IIa 246 – Sub. 5 – Viale Giovanni Boccaccio – P1 – Cat. A/3 – Cl. 3 – Consistenza 6,5 vani – Superficie catastale 136 m<sup>2</sup> – R.c. €. 453,19.**

L'unità immobiliare è attualmente intestata a:

■ [REDACTED]

- **Unità Immobiliare (locale deposito) posto al Piano Quarto di una palazzina, sita in Bovino, alla Via Giovanni Boccaccio n. 3**, situata in zona periferica a circa m 700 dal centro urbano della città.

Tale unità immobiliare ha accesso mediante la prima porta a destra varcando il corridoio posto a sinistra sul corrispondente pianerottolo. E' composta da un vano unico ed è confinante con il corridoio, con l'unità immobiliare pignorata al sub. 16 proprietà di 2/6 dell'esecutato e con l'unità immobiliare al sub. 8 proprietà di terzi.

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 43 – P.IIa 246 – Sub. 10 – Viale Giovanni Boccaccio – PS1 – Cat. C/2 – Cl. 1 – Consistenza 23 m<sup>2</sup> – Superficie catastale 28 m<sup>2</sup> – R.c. €. 55,83.**

L'unità immobiliare è attualmente intestata a:

■ [REDACTED]



- **Unità Immobiliare (locale deposito) posto al Piano Quarto di una palazzina, sita in Bovino, alla Via Giovanni Boccaccio n. 3**, situata in zona periferica a circa m 700 dal centro urbano della città.

Tale unità immobiliare ha accesso mediante la prima porta a sinistra varcando il corridoio posto a sinistra sul corrispondente pianerottolo. E' composta da un vano unico ed è confinante con il corridoio, con il vano scala e con l'unità immobiliare al sub. 9 proprietà di terzi.

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 43 – P.Illa 246 – Sub. 11 – Viale Giovanni Boccaccio – PS1 – Cat. C/2 – Cl. 1 – Consistenza 23 m<sup>2</sup> – Superficie catastale 22 m<sup>2</sup> – R.c. €. 55,83.**

L'unità immobiliare è attualmente intestata a:

■ [REDACTED]

- **Quota di proprietà pari a 2/6 sull'intero dell'unità immobiliare (locale deposito) posto al Piano Quarto di una palazzina, sita in Bovino, alla Via Giovanni Boccaccio n. 3**, situata in zona periferica a circa m 700 dal centro urbano della città.

Tale unità immobiliare ha accesso mediante la seconda porta a destra sul corrispondente pianerottolo. E' composta da un vano unico ed è confinante con il vano scala, con l'unità immobiliare pignorata al sub. 10 proprietà dell'esecutato e con l'unità immobiliare al sub. 14 proprietà di terzi.

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 43 – P.Illa 246 – Sub. 16 – Viale Giovanni Boccaccio – PS1 – Cat. C/2 – Cl. 1 – Consistenza 12 m<sup>2</sup> – Superficie catastale 13 m<sup>2</sup> – R.c. €. 29,13.**

L'unità immobiliare è attualmente intestata a:

■ [REDACTED]  
 ■ [REDACTED]  
 ■ [REDACTED]  
 ■ [REDACTED]  
 ■ [REDACTED]  
 ■ [REDACTED]

**LOTTO DUE:**

- **Quota di proprietà pari a 2/6 sull'intero dell'unità immobiliare (box-auto) posto al Piano Terra di una palazzina, sita in Bovino, alla Via Giovanni Boccaccio**, situata in zona periferica a circa m 700 dal centro urbano della città.

Tale unità immobiliare ha accesso mediante un'area che circonda l'intero fabbricato alla quale si arriva mediante la Via Boccaccio. E' composta da un vano unico con bagno e ripostiglio ed è confinante con l'area individuata con la particella 25 proprietà di terzi e con l'unità immobiliare pignorata al sub. 18 proprietà di 2/6 dell'esecutato.

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 43 – P.Illa 246 – Sub. 17 – Viale Giovanni Boccaccio – PT – Cat. C/6 – Cl. 3 – Consistenza 64 m<sup>2</sup> – Superficie catastale 76 m<sup>2</sup> – R.c. €. 211,54.**

L'unità immobiliare è attualmente intestata a:

■ [REDACTED]  
 ■ [REDACTED]  
 ■ [REDACTED]  
 ■ [REDACTED]  
 ■ [REDACTED]

■ [REDACTED]  
 ■ [REDACTED]



■ [REDACTED]

**LOTTO TRE:**

**Quota di proprietà pari a 2/6 sull'intero dell'unità immobiliare (box-auto) posto al Piano Terra di una palazzina, sita in Bovino, alla Via Giovanni Boccaccio,** situata in zona periferica a circa m 700 dal centro urbano della città.

Tale unità immobiliare ha accesso mediante un'area che circonda l'intero fabbricato alla quale si arriva mediante la Via Boccaccio. E' composta da un vano unico con wc ed è confinante con l'area individuata con la particella 25 proprietà di terzi, con le unità immobiliari pignorate al sub. 17 e 19 proprietà di 2/6 dell'esecutato e con il vano scala di accesso ai piani superiori del fabbricato.

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 43 – P.Illa 246 – Sub. 18 – Viale Giovanni Boccaccio – PT – Cat. C/6 – Cl. 3 – Consistenza 31 m<sup>2</sup> – Superficie catastale 36 m<sup>2</sup> – R.c. € 102,46.**

L'unità immobiliare è attualmente intestata a:

■ [REDACTED]  
■ [REDACTED]  
■ [REDACTED]  
■ [REDACTED]  
■ [REDACTED]

**LOTTO QUATTRO:**

**Quota di proprietà pari a 2/6 sull'intero dell'unità immobiliare (box-auto) posto al Piano Terra di una palazzina, sita in Bovino, alla Via Giovanni Boccaccio,** situata in zona periferica a circa m 700 dal centro urbano della città.

Tale unità immobiliare ha accesso mediante un'area che circonda l'intero fabbricato alla quale si arriva mediante la Via Boccaccio. E' composta da un vano unico con bagno ed è confinante con l'area individuata con la particella 25 proprietà di terzi e con le unità immobiliari pignorate al sub. 18 e 20 proprietà di 2/6 dell'esecutato e con il vano scala di accesso ai piani superiori del fabbricato.

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 43 – P.Illa 246 – Sub. 19 – Viale Giovanni Boccaccio – PT – Cat. C/6 – Cl. 3 – Consistenza 33 m<sup>2</sup> – Superficie catastale 38 m<sup>2</sup> – R.c. € 109,08.**

L'unità immobiliare è attualmente intestata a:

■ [REDACTED]  
■ [REDACTED]  
■ [REDACTED]  
■ [REDACTED]  
■ [REDACTED]

**LOTTO CINQUE:**

**Quota di proprietà pari a 2/6 sull'intero dell'unità immobiliare (box-auto) posto al Piano Terra di una palazzina, sita in Bovino, alla Via Giovanni Boccaccio,** situata in zona periferica a circa m 700 dal centro urbano della città.

■ [REDACTED]  
■ [REDACTED]



Tale unità immobiliare ha accesso mediante un'area che circonda l'intero fabbricato alla quale si arriva mediante la Via Boccaccio. E' composta da un vano unico con bagno ed è confinante con l'area individuata con la particella 25 proprietà di terzi e con l'unità immobiliare pignorata al sub. 19 proprietà di 2/6 dell'esecutato

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 43 – P.Illa 246 – Sub. 20 – Viale Giovanni Boccaccio – PT – Cat. C/6 – Cl. 3 – Consistenza 63 m<sup>2</sup> – Superficie catastale 75 m<sup>2</sup> – R.c. €. 208,24.**

L'unità immobiliare è attualmente intestata a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

#### LOTTO SEI:

Trattasi di un appezzamento costituito dalle particelle 208, 273 e 303 del Foglio 25 avente superficie pari a circa 6.269 m<sup>2</sup>. Detto terreno ha forma regolare, con giacitura in lieve pendio e vi si accede dal tratturo che si innesta dalla Strada Provinciale 121.

Alla data del sopralluogo il terreno si presentava incolto e abbandonato, ricoperto di fitta vegetazione, altresì non erano presenti alberi di ulivo.

Tale lotto è composto da:

- **Quota di proprietà pari a 1/2 sull'intero dell'unità immobiliare (terreno) sita in agro di Bovino alla località Serro Scalieri** a circa Km. 5,4 dal centro urbano della città.

Tale unità, attualmente, consiste in un terreno agricolo (incolto) con ingresso mediante un tratturo poderale che si innesta dalla Strada Provinciale 121, essa è confinante con il terreno pignorato individuato al Foglio 25, particella 208, con il tratturo poderale e con le particelle 38 e 171 di proprietà di terzi.

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 25 – P.Illa 273 – Qualità Classe SEMINATIVO 3 – Superficie (m<sup>2</sup>) 2.923 – R.D. €. 12,08 – R.A. €. 7,55 e Qualità Classe ULIVETO 2 – Superficie (m<sup>2</sup>) 44 – R.D. €. 0,23 – R.A. €. 0,12.**

L'unità immobiliare è attualmente intestata a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Si nota una incongruenza circa le quote della proprietà dei [REDACTED], che in catasto risultano essere pari ad 1/2 della nuda proprietà, mentre dal Certificato di Destinazione Urbanistica e dal Certificato Notarile allegato al fascicolo, il terreno risulta gravato da USO CIVICO in favore del Comune di BOVINO.

- **Quota di proprietà pari a 1/2 sull'intero dell'unità immobiliare (terreno) sita in agro di Bovino alla località Serro Scalieri** a circa Km. 5,4 dal centro urbano della città.

Tale unità, attualmente, consiste in un terreno agricolo (incolto) con ingresso mediante un tratturo poderale che si innesta dalla Strada Provinciale 121, essa è confinante con il terreno pignorato individuato al Foglio 25, particella 273, con il tratturo poderale e con le particelle 205, 206 e 38 di proprietà di terzi.



La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 25 – P.IIa 208 – Qualità Classe SEMINATIVO 3 – Superficie (m<sup>2</sup>) 3.214 – R.D. €. 13,28 – R.A. €. 8,30 e Qualità Classe ULIVETO 2 – Superficie (m<sup>2</sup>) 61 – R.D. €. 0,32 – R.A. €. 0,17.**

L'unità immobiliare è attualmente intestata a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Si nota una incongruenza circa le quote della proprietà dei s [REDACTED] [REDACTED], che in catasto risultano essere pari ad 1/2 della nuda proprietà, mentre dal Certificato di Destinazione Urbanistica e dal Certificato Notarile allegato al fascicolo, il terreno risulta gravato da USO CIVICO in favore del Comune di BOVINO.

- **Quota di proprietà pari a 1/2 sull'intero dell'unità immobiliare (fabbricato diruto) sito in agro di Bovino alla località Serro Scalieri** a circa Km. 5,4 dal centro urbano della città.

Tale unità, attualmente, consiste in un terreno agricolo con ingresso mediante un tratturo poderale che si innesta dalla Strada Provinciale 121, essa è confinante con il terreno pignorato individuato al Foglio 25, particella 208.

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 25 – P.IIa 303 – Qualità Classe FABB DIRUTO – Superficie (m<sup>2</sup>) 27.**

L'unità immobiliare è attualmente intestata a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Si nota una incongruenza circa le quote della proprietà dei [REDACTED] [REDACTED], che in catasto risultano essere pari ad 1/2 della nuda proprietà, mentre dal Certificato di Destinazione Urbanistica e dal Certificato Notarile allegato al fascicolo, il fabbricato diruto risulta gravato da USO CIVICO in favore del Comune di BOVINO.

#### LOTTO SETTE:

Trattasi di un appezzamento costituito dalle particelle 171 e 250 del Foglio 16 avente superficie pari a circa 5.804 m<sup>2</sup>. Detto terreno ha forma regolare, con giacitura lievemente acclive e vi si accede dal tratturo che si innesta dalla Strada Provinciale 110.

Alla data del sopralluogo il terreno si presentava incolto e abbandonato, ricoperto di fitta vegetazione.

Tale lotto è composto da:

- **Unità Immobiliare (terreno) sita in agro di Bovino alla località Mezzana Pilone** a circa Km. 8,1 dal centro urbano della città.

Tale unità, attualmente, consiste in un terreno agricolo (incolto) con ingresso mediante un tratturo poderale che si innesta dalla Strada Provinciale 110, essa è confinante con il terreno pignorato individuato al Foglio 16, particella 250, con il tratturo poderale e con le particelle 172, 173 e 197 di proprietà di terzi.

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 16 – P.IIa 171 – Qualità Classe SEMINATIVO 3 – Superficie (m<sup>2</sup>) 3.911 – R.D. €. 16,16 – R.A. €. 10,10 e Qualità Classe ULIVETO 2 – Superficie (m<sup>2</sup>) 72 – R.D. €. 0,37 – R.A. €. 0,20.**



L'unità immobiliare è attualmente intestata a:

■ [REDACTED]  
Si nota una incongruenza circa la quota della proprietà del [REDACTED], che in catasto risultano essere pari ad 1/1 del diritto proprietà, mentre dal Certificato di Destinazione Urbanistica il terreno risulta gravato da USO CIVICO in favore del Comune di BOVINO.

- **Unità Immobiliare (terreno) sita in agro di Bovino alla località Mezzana Pilone** a circa Km. 8,1 dal centro urbano della città.

Tale unità, attualmente, consiste in un terreno agricolo (incolto) con ingresso mediante un tratturo poderale che si innesta dalla Strada Provinciale 110, essa è confinante con il terreno pignorato individuato al Foglio 16, particella 171, con il tratturo poderale e con le particelle 284, 286 e 197 di proprietà di terzi.

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 16 – P.IIa 250 – Qualità Classe SEMINATIVO 4 – Superficie (m<sup>2</sup>) 1.821 – R.D. €. 3,76 – R.A. €. 4,23.**

L'unità immobiliare è attualmente intestata a:

■ [REDACTED]  
Si nota una incongruenza circa la quota della proprietà del [REDACTED], che in catasto risultano essere pari ad 1/1 del diritto proprietà, mentre dal Certificato di Destinazione Urbanistica il terreno risulta gravato da USO CIVICO in favore del Comune di BOVINO.

#### LOTTO OTTO:

Trattasi di un appezzamento costituito dalla particella 78 del Foglio 4 avente superficie pari a circa 60.000 m<sup>2</sup>. Detto terreno ha forma regolare, con giacitura prevalentemente pianeggiante e vi si accede dal tratturo che si innesta dalla Strada Provinciale Foggia Ponte di Bovino.

Alla data del sopralluogo il terreno si presentava arato.

Tale lotto è composto da:

- **Unità Immobiliare (terreno) sita in agro di Bovino alla località Bufalaria** a circa Km. 12,8 dal centro urbano della città.

Tale unità, attualmente, consiste in un terreno agricolo (seminativo) con ingresso mediante la Strada Provinciale Foggia Ponte di Bovino, essa è confinante con il terreno individuato al Foglio 4, particella 78, 240 e 242 di proprietà di terzi, la Strada Provinciale Foggia Ponte di Bovino e con il Torrente Cervaro.

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 4 – P.IIa 78 – Qualità Classe SEMIN IRRIG U – Superficie (m<sup>2</sup>) 60.000 – R.D. €. 387,34 – R.A. €. 201,42.**

L'unità immobiliare è attualmente intestata a:

■ [REDACTED]

#### 4. DESCRIZIONE DEL BENE

I beni oggetto di vendita appartenenti ai lotti da uno a cinque sono costituiti da un appartamento, tre locali ad uso deposito e quattro box-auto. Tali immobili fanno parte di un fabbricato per civili abitazioni sito in Bovino alla Via Giovanni Boccaccio, realizzato dalla Cooperativa "Europa 65".

Tale edificio è costituito da un piano terra destinato a box-auto, tre piani superiori destinati ad abitazioni civili ed un piano quarto mansardato di copertura destinato a locali di deposito e locale tecnico (allegato n. 7 - figura n. 1-2-3).



Ha una struttura portante in cemento armato e solai in latero-cemento, le compagnature sono realizzate con muratura di laterizio disposto a camera d'aria, la copertura è a falde inclinate.

Il fabbricato è stato realizzato tra gli anni 1973 e 1980, si riscontrano mediocri caratteristiche di finitura, presenta cattive condizioni di manutenzione, le facciate sono in pessimo stato di conservazione con un intonaco piuttosto deteriorato (crepe e parziali distacchi).

L'edificio è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico, igienico-sanitario, di riscaldamento. Non è dotato di ascensore.

#### LOTTO UNO:

- **Appartamento per civile abitazione posto al Piano Secondo di una palazzina, sita in Bovino, alla Via Giovanni Boccaccio n. 3:** individuato al Foglio 43, particella 246, sub. 5, in sede di sopralluogo effettuato in data 13.11.2018, non risultava corrispondente ai dati e alle planimetrie riportate nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bovino (allegato n. 8 – fig. n.1).

Tale unità immobiliare ha accesso dalla prima porta a sinistra sul corrispondente pianerottolo, è composta da un ingresso con disimpegno, una cucina, tre camere, un bagno ed un soggiorno.

Tutte le stanze, ad esclusione del disimpegno sono illuminate ed areate da finestre e porte-finestre.

Da una porta-finestra del soggiorno e di una camera da letto si accede ad un balcone di circa 6,50 mq, dall'altra porta-finestra del soggiorno si accede ad un balcone di circa 3,10 mq e dalla porta-finestra della cucina si accede ad un balcone chiuso da vetrate in anticorodal di circa 6,50 mq (allegato n. 7 - figura n. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,12, 13, 14).

L'unità immobiliare ha fatto riscontrare mediocri caratteristiche di finitura di tipo medio con pavimentazione e rivestimenti in ceramica. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati. L'appartamento presenta doppi infissi, esternamente in anticorodal ed internamente in legno mentre le porte interne sono in legno.

L'immobile in sede di sopralluogo si presentava in cattive condizioni di manutenzione, in quasi tutte le stanze, sulle pareti e sui soffitti, si notava una proliferazione di muffe ed efflorescenze dovute alla condensa, altresì i solai dei balconi presentavano parti di intonaco mancante con ferri e pignatte messi a nudo.

L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie coperta lorda di circa 134,00 mq a cui risulta annessa una superficie scoperta costituita dai balconi pari circa a mq 11,60 ed una superficie costituita da un balcone chiusa da vetrate pari circa a mq 6,50.

Pertanto la sua superficie commerciale risulta pari a :

$$\text{Scomm} = \text{Scop. (Abitazione)} + \frac{1}{3} \text{Sbalc.} + \frac{1}{2} \text{Sbalc.cop.} = 134,00 + 11,60/3 + 6,50/2 = \mathbf{141,12 \text{ mq}}$$

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 43 – P.IIa 246 – Sub. 5 – Viale Giovanni Boccaccio – P1 – Cat. A/3 – Cl. 3 – Consistenza 6,5 vani – Superficie catastale 136 m<sup>2</sup> – R.c. €. 453,19.**

- **Locale deposito posto al Piano Quarto di una palazzina, sita in Bovino, alla Via Giovanni Boccaccio n. 3:** individuato al Foglio 43, particella 246, sub. 10, in sede di sopralluogo effettuato in data 13.11.2018, non risultava corrispondente ai dati riportati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bovino (allegato n. 8 – fig. n. 2).





Tale unità immobiliare ha accesso mediante la prima porta a destra varcando il corridoio posto a sinistra sul corrispondente pianerottolo (allegato n. 7 - figura n. 15, 16).

Essa è composta da un ambiente unico ed ha fatto riscontrare caratteristiche di finitura di tipo medio con pavimenti in ceramica, pareti e soffitto intonacati, porta di accesso in legno, la stessa è dotata di impianto elettrico.

L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie coperta lorda circa di 32,75 mq con un'altezza media di m. 1,45.

Pertanto la sua superficie commerciale risulta pari a :

$$\text{Scomm} = 20\% \text{ Scop. lorda} = 20\% \times 32,75 = \mathbf{6,55 \text{ mq.}}$$

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 43 – P.IIa 246 – Sub. 10 – Viale Giovanni Boccaccio – PS1 – Cat. C/2 – Cl. 1 – Consistenza 23 m<sup>2</sup> – Superficie catastale 28 m<sup>2</sup> – R.c. €.** 55,83.

- **Locale deposito posto al Piano Quarto di una palazzina, sita in Bovino, alla Via Giovanni Boccaccio n. 3:** individuato al Foglio 43, particella 246, sub. 11, in sede di sopralluogo effettuato in data 13.11.2018, non risultava corrispondente ai dati riportati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bovino (allegato n. 8 – fig. n. 3).

Tale unità immobiliare ha accesso mediante la prima porta a sinistra varcando il corridoio posto a sinistra sul corrispondente pianerottolo (allegato n. 7 - figura n. 15, 17).

Essa è composta da un ambiente unico ed ha fatto riscontrare caratteristiche di finitura di tipo medio con pavimenti in ceramica, pareti e soffitto intonacati, porta di accesso in legno, la stessa è dotata di impianto elettrico.

L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie coperta lorda circa di 24,50 mq con un'altezza media di m. 1,10.

Pertanto la sua superficie commerciale risulta pari a :

$$\text{Scomm} = 20\% \text{ Scop. lorda} = 20\% \times 24,50 = \mathbf{4,90 \text{ mq.}}$$

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 43 – P.IIa 246 – Sub. 11 – Viale Giovanni Boccaccio – PS1 – Cat. C/2 – Cl. 1 – Consistenza 23 m<sup>2</sup> – Superficie catastale 22 m<sup>2</sup> – R.c. €.** 55,83.

- **Quota di proprietà pari a 2/6 sull'intero del locale deposito posto al Piano Quarto di una palazzina, sita in Bovino, alla Via Giovanni Boccaccio n. 3:** individuato al Foglio 43, particella 246, sub. 16, in sede di sopralluogo effettuato in data 7.12.2018, non risultava corrispondente ai dati riportati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bovino (allegato n. 8 – fig. n. 4).

Tale unità immobiliare ha accesso mediante la seconda porta a destra sul corrispondente pianerottolo (allegato n. 7 - figura n. 18, 19).

Essa è composta da un ambiente unico ed ha fatto riscontrare caratteristiche di finitura di tipo medio con pavimenti in ceramica, pareti e soffitto non intonacati, porta di accesso in legno, la stessa è dotata di impianto elettrico.

L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie coperta lorda circa di 17,00 mq con un'altezza media di m. 1,45.

Pertanto la sua superficie commerciale risulta pari a :

$$\text{Scomm} = 20\% \text{ Scop. lorda} = 20\% \times 17,00 = \mathbf{3,40 \text{ mq.}}$$



La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 43 – P.IIa 246 – Sub. 16 – Viale Giovanni Boccaccio – PS1 – Cat. C/2 – Cl. 1 – Consistenza 12 m<sup>2</sup> – Superficie catastale 13 m<sup>2</sup> – R.c. €. 29,13.**

#### **LOTTO DUE:**

**Quota di proprietà pari a 2/6 sull'intero del Box-auto posto al Piano Terra di una palazzina, sita in Bovino, alla Via Giovanni Boccaccio:** individuato al Foglio 43, particella 246, sub. 17, in sede di sopralluogo effettuato in data 7.12.2018, risultava corrispondente ai dati riportati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bovino (allegato n. 8 – fig. n. 5).

L'unità immobiliare è composta da un unico vano adibito a box-auto con annessi un bagno ed un ripostiglio, sviluppa una superficie coperta lorda di circa 76,00 mq ed ha fatto riscontrare caratteristiche di finitura di tipo medio con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, con pavimenti e rivestimento del bagno in ceramica, finestre e porte di accesso al box-auto in ferro.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico, igienico-sanitario. Tutti i vani sono illuminati ed areati da finestre (allegato n. 7 - figura n. 20, 21, 22).

L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie coperta circa di 76,00 mq che nella fattispecie coincide con la sua superficie commerciale che risulta pari a :

**Scomm = Scop. = 76,00 mq**

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 43 – P.IIa 246 – Sub. 17 – Viale Giovanni Boccaccio – PT – Cat. C/6 – Cl. 3 – Consistenza 64 m<sup>2</sup> – Superficie catastale 76 m<sup>2</sup> – R.c. €. 211,54.**

#### **LOTTO TRE:**

**Quota di proprietà pari a 2/6 sull'intero del Box-auto posto al Piano Terra di una palazzina, sita in Bovino, alla Via Giovanni Boccaccio:** individuato al Foglio 43, particella 246, sub. 18, in sede di sopralluogo effettuato in data 7.12.2018, risultava corrispondente ai dati riportati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bovino (allegato n. 8 – fig. n. 6).

L'unità immobiliare è composta da due vani comunicanti, il primo adibito a box-auto e il secondo con annesso un bagno presenta un angolo cottura, sviluppa una superficie coperta lorda di circa 37,00 mq ed ha fatto riscontrare caratteristiche di finitura di tipo medio con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, con pavimenti e rivestimento del in ceramica, finestra e porta di accesso al box-auto in ferro.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico, igienico-sanitario. Tutti i vani, tranne il bagno, sono illuminati ed areati da finestra e porta di accesso al box-auto (allegato n. 7 - figura n. 23, 24, 25).

L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie coperta circa di 37,00 mq che nella fattispecie coincide con la sua superficie commerciale che risulta pari a :

**Scomm = Scop. = 37,00 mq**

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 43 – P.IIa 246 – Sub. 18 – Viale Giovanni Boccaccio – PT – Cat. C/6 – Cl. 3 – Consistenza 31 m<sup>2</sup> – Superficie catastale 36 m<sup>2</sup> – R.c. €. 102,46.**



#### LOTTO QUATTRO:

**Quota di proprietà pari a 2/6 sull'intero del Box-auto posto al Piano Terra di una palazzina, sita in Bovino, alla Via Giovanni Boccaccio:** individuato al Foglio 43, particella 246, sub. 19, in sede di sopralluogo effettuato in data 7.12.2018, risultava corrispondente ai dati riportati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bovino (allegato n. 8 – fig. n. 7).

L'unità immobiliare è composta da due vani comunicanti, il primo adibito a box-auto con annesso un piccolo bagno e il secondo adibito a ripostiglio. All'ingresso è presente una botola in ferro per mezzo della quale si accede alle sottofondazioni. L'immobile posto al piano terra sviluppa una superficie coperta lorda di circa 38,00 mq ed ha fatto riscontrare caratteristiche di finitura di tipo medio con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, con pavimenti in ceramica, finestra e porta di accesso al box-auto in ferro.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico, igienico-sanitario. Tutti i vani, tranne il bagno, sono illuminati ed areati da finestra e porta di accesso al box-auto (allegato n. 7 - figura n. 26, 27, 28, 29).

L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie coperta circa di 38,00 mq che nella fattispecie coincide con la sua superficie commerciale che risulta pari a :

**Scomm = Scop. = 38,00 mq**

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 43 – P.IIa 246 – Sub. 19 – Viale Giovanni Boccaccio – PT – Cat. C/6 – Cl. 3 – Consistenza 33 m<sup>2</sup> – Superficie catastale 38 m<sup>2</sup> – R.c. € 109,08.**

#### LOTTO CINQUE:

**Quota di proprietà pari a 2/6 sull'intero del Box-auto posto al Piano Terra di una palazzina, sita in Bovino, alla Via Giovanni Boccaccio:** individuato al Foglio 43, particella 246, sub. 20, in sede di sopralluogo effettuato in data 16.11.2018, risultava corrispondente ai dati riportati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bovino (allegato n. 8 – fig. n. 8).

L'unità immobiliare è composta da un unico vano adibito a box-auto con annesso un bagno, sviluppa una superficie coperta lorda di circa 76,00 mq ed ha fatto riscontrare caratteristiche di finitura di tipo medio con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, con pavimenti e rivestimento del bagno in ceramica, finestre e porte di accesso al box-auto in ferro.

L'immobile è dotato dei seguenti impianti: elettrico, idrico, igienico-sanitario. Tutti i vani sono illuminati ed areati da finestre (allegato n. 7 - figura n. 30, 31, 32).

L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie coperta circa di 76,00 mq che nella fattispecie coincide con la sua superficie commerciale che risulta pari a :

**Scomm = Scop. = 76,00 mq**

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 43 – P.IIa 246 – Sub. 20 – Viale Giovanni Boccaccio – PT – Cat. C/6 – Cl. 3 – Consistenza 63 m<sup>2</sup> – Superficie catastale 75 m<sup>2</sup> – R.c. € 208,24.**

#### LOTTO SEI:

I beni oggetto di vendita costituiti da terreni e da un fabbricato diruto sono ubicati in zona agricola – E – del comune di Bovino alla Località "Serro Scaleri", a circa 5,4 Km dal centro urbano della città (allegato n. 7 - figura n. 33, 34, 35,36, 37).



La giacitura risulta in lieve pendio e vi si accede dal tratturo che si innesta dalla Strada Provinciale 121. Alla data del sopralluogo i terreni si presentavano incolti e abbandonati.

I terreni oggetto di vendita appartenenti al lotto sei sono gravati da usi civici a favore del Comune di Bovino, come legittimati con Ordinanza del 6.11.1930.

**Dall'indagine esperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bovino, la sottoscritta ha verificato che l'Amministrazione Comunale, ha avviato le procedure per la legittimazione dei suddetti terreni.**

Tale lotto è composto da:

- **Quota pari a 1/2 sull'intero dell'unità immobiliare (terreno) sita in agro di Bovino alla località Serro Scalieri:** individuata al Foglio 25, particella 273 è un appezzamento di terreno di natura agricola con ingresso mediante un tratturo poderale che si innesta dalla Strada Provinciale 121. Tale terreno è stato classato in catasto per mq 2.923,00 come seminativo di 3ª classe e per mq 44,00 in uliveto di 2ª classe, ma alla data del sopralluogo si è constatato che la parte di terreno classato come uliveto era privo di alberi di ulivo. L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie catastale di circa 2.967,00 mq.

**Scatastale = 2.967,00 mq**

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 25 – P.IIa 273 – Qualità Classe SEMINATIVO 3 – Superficie (m<sup>2</sup>) 2.923 – R.D. €. 12,08 – R.A. €. 7,55 e Qualità Classe ULIVETO 2 – Superficie (m<sup>2</sup>) 44 – R.D. €. 0,23 – R.A. €. 0,12.**

- **Quota pari a 1/2 sull'intero dell'unità immobiliare (terreno) sita in agro di Bovino alla località Serro Scalieri:** individuata al Foglio 25, particella 208 è un appezzamento di terreno di natura agricola con ingresso mediante un tratturo poderale che si innesta dalla Strada Provinciale 121. Tale terreno è stato classato in catasto per mq 3.214,00 come seminativo di 3ª classe e per mq 61,00 in uliveto di 2ª classe, ma alla data del sopralluogo si è constatato che la parte di terreno classato come uliveto era privo di alberi di ulivo. L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie catastale di circa 3.275,00 mq.

**Scatastale = 3.275,00 mq**

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 25 – P.IIa 208 – Qualità Classe SEMINATIVO 3 – Superficie (m<sup>2</sup>) 3.214 – R.D. €. 13,28 – R.A. €. 8,30 e Qualità Classe ULIVETO 2 – Superficie (m<sup>2</sup>) 61 – R.D. €. 0,32 – R.A. €. 0,17.**

- **Quota pari a 1/2 sull'intero dell'unità immobiliare (fabbricato diruto) sita in agro di Bovino alla località Serro Scalieri:** individuata al Foglio 25, particella 303 è un appezzamento di terreno di natura agricola con ingresso mediante un tratturo poderale che si innesta dalla Strada Provinciale 121. L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie catastale di circa 27,00 mq.

**Scatastale = 27,00 mq**

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 25 – P.IIa 303 – Qualità Classe FABB DIRUTO – Superficie (m<sup>2</sup>) 27.**



## LOTTO SETTE:

I beni oggetto di vendita costituiti da terreni ubicati in zona agricola – E – del comune di Bovino alla Località “Mezzana Pilone”, a circa 8,1 Km dal centro urbano della città (allegato n. 7 - figura n. 38, 39, 40, 41, 42).

La giacitura risulta lievemente acclive e vi si accede dal tratturo che si innesta dalla Strada Provinciale 110. Alla data del sopralluogo i terreni si presentavano incolti e abbandonati, ricoperti di fitta vegetazione.

I terreni oggetto di vendita appartenenti al lotto sette sono gravati da usi civici a favore del Comune di Bovino, come legittimati con Ordinanza del 6.11.1930.

**Dall’indagine esperita presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Bovino, la sottoscritta ha verificato che l’Amministrazione Comunale, ha avviato le procedure per la legittimazione dei suddetti terreni.**

Tale lotto è composto da:

- **Unità Immobiliare (terreno) sita in agro di Bovino alla località Mezzana Pilone:** individuata al Foglio 16, particella 171 è un appezzamento di terreno di natura agricola con ingresso mediante un tratturo poderale che si innesta dalla Strada Provinciale 110. Tale terreno è stato classato in catasto per mq 3.911,00 come seminativo di 3<sup>a</sup> classe e per mq 72,00 in uliveto di 2<sup>a</sup> classe.

L’unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie catastale di circa 3.983,00 mq.

**Scatatale = 3.983,00 mq**

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 16 – P.IIa 171 – Qualità Classe SEMINATIVO 3 – Superficie (m<sup>2</sup>) 3.911 – R.D. €. 16,16 – R.A. €. 10,10 e Qualità Classe ULIVETO 2 – Superficie (m<sup>2</sup>) 72 – R.D. €. 0,37 – R.A. €. 0,20.**

- **Unità Immobiliare (terreno) sita in agro di Bovino alla località Mezzana Pilone:** individuata al Foglio 16, particella 250 è un appezzamento di terreno di natura agricola con ingresso mediante un tratturo poderale che si innesta dalla Strada Provinciale 110. Tale terreno è stato classato in catasto come seminativo di 4<sup>a</sup>.

L’unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie catastale di circa 1.821,00 mq.

**Scatatale = 1.821,00 mq**

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 16 – P.IIa 250 – Qualità Classe SEMINATIVO 4 – Superficie (m<sup>2</sup>) 1.821 – R.D. €. 3,76 – R.A. €. 4,23.**

## LOTTO OTTO:

Il bene oggetto di vendita costituito da un terreno ubicato in zona agricola – E – del comune di Bovino alla Località “Bufalaria”, a circa 12,8 Km dal centro urbano della città (allegato n. 7 - figura n. 43, 44, 45, 46).

La giacitura risulta prevalentemente pianeggiante e vi si accede dal tratturo che si innesta dalla Strada Provinciale Foggia Ponte di Bovino.

Alla data del sopralluogo il terreno si presentava arato.



- **Unità Immobiliare (terreno) sita in agro di Bovino alla località Bufalaria:** individuata al Foglio 4, particella 78 è un appezzamento di terreno di natura agricola con ingresso mediante un tratturo poderale che si innesta dalla Strada Provinciale Foggia Ponte di Bovino. Tale terreno è stato classato in catasto come seminativo irriguo.

L'unità immobiliare in oggetto sviluppa una superficie catastale di circa 60.000,00 mq.

**Scatatale = 60.000,00 mq**

La stessa risulta individuata con i seguenti dati : **F. 4 – P.IIa 78 – Qualità Classe SEMIN IRRIG U – Superficie (m<sup>2</sup>) 60.000 – R.D. € 387,34 – R.A. € 201,42.**

## 1. STIMA DEL BENE IN BASE AL VALORE DI MERCATO

### LOTTO DA 1 A 5:

In ordine alla valutazione del prezzo di mercato praticato in libere contrattazioni di compravendita aventi per oggetto beni simili agli immobili in questione ed ubicati nella medesima zona ed in base ad uno stralcio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio in ordine ai valori di mercato min e max rilevati nella zona periferica della città per compravendite riferito al 1° semestre dell'anno 2018 (allegato n. 9), la sottoscritta ha potuto accertare, anche sulla scorta di conoscenze personali del mercato, che gli stessi risultano oscillare attorno al valore di **€ 800,00 al mq** riferito alla superficie commerciale, quest'ultima costituita dalla somma della superficie coperta lorda, della superficie scoperta computata per 1/3 e della superficie scoperta del balcone chiuso computata per 1/2 per l'**abitazione** e dal 20% della superficie coperta lorda per i **locali deposito e locale tecnico**. In considerazione delle caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, nonché, del loro scadente stato di manutenzione e conservazione, la sottoscritta ritiene congruo adottare un valore unitario a mq inferiore a quello del suddetto prezzo di mercato, ossia pari a **€ 650,00 al mq** riferito alla superficie commerciale.

Per gli immobili destinati ad uso **box-auto** per le compravendite, risultano oscillare attorno al valore di **€ 500,00 al mq** riferito alla superficie commerciale.

### LOTTO DA 6 A 8 :

- **Unità Immobiliari (terreni):** per la stima degli immobili di cui ai presenti lotti, è stato adottato il metodo sintetico comparativo, che consiste nel ricercare il più probabile valore di mercato nell'ambito della stessa area e per i terreni destinati alla medesima attività agricola.

Dall'indagine di mercato condotta attraverso l'acquisizione di informazioni in loco e presso alcune agenzie immobiliari, anche sulla scorta di conoscenze personali del mercato, si è avuto modo di appurare che per i terreni aventi caratteristiche generali (condizioni di mercato, normative, del credito, fiscali, ecc.), intrinseche (morfologia, destinazione urbanistica, stato d'uso e manutenzione, ecc.) ed estrinseche (accessibilità, salubrità, urbanizzazioni, servizi, ecc), il prezzo unitario a ettaro è quantificabile tra **€ 10.000,00/ha** ed **€ 25.000,00/ha** per i terreni e di **€ 200,00 al mq** per quanto riguarda il fabbricato diruto.



## 2. STATO DI POSSESSO DEL BENE

### LOTTO UNO:

Gli immobili individuati al Foglio 43, particella 246, sub. 5, 10 e 11 sono in possesso [REDACTED], degli stessi non è stato reperito nessun contratto di fitto.

L'immobile individuato al Foglio 43, particella 246, sub. 16 è in possesso [REDACTED]

[REDACTED], lo stesso è usato come locale tecnico dell'intero fabbricato.

### LOTTO DUE:

L'immobile individuato al Foglio 43, particella 246, sub. 17 è in possesso [REDACTED]

### LOTTO TRE:

L'immobile individuato al Foglio 43, particella 246, sub. 18 è in possesso [REDACTED]

### LOTTO QUATTRO:

L'immobile individuato al Foglio 43, particella 246, sub. 19 è in possesso [REDACTED]

### LOTTO CINQUE:

L'immobile individuato al Foglio 43, particella 246, sub. 20 è in possesso di [REDACTED]

### LOTTO SEI – SETTE:

Gli immobili individuati al Foglio 25, particella 273, 208, 303 ed al Foglio 16, particella 171, 250 sono incolti.

### LOTTO OTTO:

L'immobile individuato al Foglio 4, particella 78 è in possesso [REDACTED].

## 3. FORMALITA', VINCOLI OD ONERI

Dall'esame della documentazione agli atti, sugli immobili pignorati, risultano solo i trasferimenti di proprietà e le formalità già menzionati sopra nell'ambito della risposta al quesito n. 1 e del quesito n. 4.

Si precisa, altresì, che gli immobili (terreni) individuati al Foglio 25, particella 273, 208, 303 e al Foglio 16, particella 171, 250, come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato n. 6), risultano gravati da USO CIVICO in favore del Comune di BOVINO.

## 4. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, DICHIARAZIONE DI AGIBILITA', CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il giorno 18.10.2018, la sottoscritta, consegnava domanda di accesso agli atti per la visione e copia dei documenti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bovino (allegato n. 2) e il giorno 7.12.2018 esperiva ricerche presso gli uffici stessi al fine di verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'intero fabbricato e delle porzioni immobiliari oggetto della presente relazione di perizia ottenendo copia degli atti e del Certificato di Destinazione Urbanistica.



## LOTTO DA UNO A CINQUE:

I beni oggetto di vendita appartenenti ai lotti da uno a cinque sono costituiti da un appartamento, tre locali ad uso deposito e quattro box-auto. Tali immobili fanno parte di un fabbricato per civili abitazioni sito in Bovino alla Via Giovanni Boccaccio, realizzato dalla Cooperativa "Europa 65".

Al fine di verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'intero fabbricato e delle porzioni immobiliari oggetto della presente relazione di perizia si otteneva copia dei seguenti atti:

- Licenza edilizia n. 521 del 22.4.1969 (allegato n. 10);
- Collaudo statico del 20.11.1976 (allegato n. 11);
- Concessione edilizia n. 26 del 29.6.1977 (allegato n. 12);
- Permesso di abitabilità datato 8.8.1980, prot. 2128 (allegato n. 13);
- Richiesta condono edilizio prot. 30 del 3.1.1986 (allegato n. 14).

Il progetto per la costruzione del fabbricato per civili abitazioni veniva approvato dal Comune di Bovino con Licenza Edilizia n. 521 rilasciata il 22.4.1969 e rinnovata in data 26.8.1971 e in data 30.9.1972.

Con Concessione edilizia n. 26 del 29.6.1977 il Comune di Bovino autorizzava i lavori di trasformazione di quattro finestre a balconi al piano rialzato.

I lavori di costruzione ebbero inizio il 21.1.1973 e termine il 26.3.1980.

Le opere in cemento armato venivano collaudate in data 20.11.1973.

Il Comune di Bovino rilasciava il certificato di abitabilità in data 8.8.1980.

In data 3.1.1986 veniva presentata la domanda di sanatoria per la porzione di fabbricato posta al piano terra, ex piano interrato, realizzata in parziale difformità rispetto a quanto previsto dalla licenza edilizia n. 521, e precisamente veniva realizzata una maggiore superficie utile da destinare a superfici non residenziali a servizio delle abitazioni.

In data 9.5.1996 il Comune di Bovino per definire la suddetta pratica, richiedeva il pagamento degli oneri concessori e l'accatastamento. Gli stessi vennero trasmessi in data 16.6.2017.

Ad oggi, la pratica di sanatoria non è stata ancora rilasciata, in quanto l'accatastamento non corrisponde al progetto allegato alla domanda stessa, per poterla definire bisogna presentare una pratica edilizia in sanatoria per la nuova divisione e diversa distribuzione degli spazi interni.

### LOTTO UNO:

– **Unità Immobiliare (abitazione) sita in Bovino, alla Via Giovanni Boccaccio n. 3 individuata al Foglio 43, particella 246, sub. 5.**

Si sono riscontrate le seguenti difformità: una riguarda la chiusura del balcone con una vetrata in anticorodal e l'altra riguarda alcune modifiche di distribuzione interna rispetto al progetto originario approvato. Necessita pertanto di sanatoria delle suddette difformità.

Per le opere realizzate in assenza di pratica edilizia può prevedersi una spesa di € 2.500,00 che comprendono gli importi da versare al comune e le spese necessarie per le pratiche tecnico amministrative.

– **Unità Immobiliare (locale deposito) sita in Bovino, alla Via Giovanni Boccaccio n. 3 individuata al Foglio 43, particella 246, sub. 10.**

Non si è riscontrata nessuna difformità.

– **Unità Immobiliare (locale deposito) sita in Bovino, alla Via Giovanni Boccaccio n. 3 individuata al Foglio 43, particella 246, sub. 11.**

Non si è riscontrata nessuna difformità.





- **Unità Immobiliare (locale deposito) sita in Bovino, alla Via Giovanni Boccaccio n. 3 individuata al Foglio 43, particella 246, sub. 16.**

Non si è riscontrata nessuna difformità.

#### **LOTTO DUE – TRE – QUATTRO – CINQUE:**

- **Unità Immobiliari (box-auto) site in Bovino, alla Via Giovanni Boccaccio individuate al Foglio 43, particella 246, sub. 17, 18, 19, 20.**

Per i suddetti immobili è stata presentata in data 3.1.1986 una domanda di sanatoria, in quanto gli stessi venivano realizzati in parziale difformità rispetto a quanto previsto dalla licenza edilizia n. 521 rilasciata in data 22.4.1969. Ad oggi, la pratica di sanatoria non è stata ancora rilasciata, in quanto l'accatastamento non corrisponde al progetto allegato alla domanda stessa, per poterla definire bisogna presentare una pratica edilizia in sanatoria per la nuova divisione e diversa distribuzione degli spazi interni, per la quale può prevedersi una spesa di **€ 2.500,00** che comprendono gli importi da versare al comune e le spese necessarie per le pratiche tecnico amministrative.

#### **LOTTO DA SEI A OTTO:**

I beni oggetto di vendita sono ubicati in zona agricola – E – del Comune di Bovino.

I medesimi beni sono interessati dai seguenti vincoli come meglio precisati dal Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega in copia (allegato n. 6):

#### **LOTTO SEI:**

- **Unità Immobiliare (terreno) sita in agro di Bovino alla località Serro Scalieri, individuata al Foglio 25, particella 273.**

Appezamento di terreno di natura agricola interessato dal vincolo nella Zona Territoriale Omogenea denominata P.R.G. – Fascia di rispetto stradale, dal vincolo P.A.I. AdB – Area PG2 e PG3 e dal vincolo R.P. – PPTR 621 UCP e 631 BP, come meglio precisato dal Certificato di Destinazione Urbanistica.

- **Unità Immobiliare (terreno) sita in agro di Bovino alla località Serro Scalieri, individuata al Foglio 25, particella 208.**

Appezamento di terreno di natura agricola interessato dal vincolo nella Zona Territoriale Omogenea denominata P.R.G. – Fascia di rispetto stradale, dal vincolo P.A.I. AdB – Area PG2 e dal vincolo R.P. – PPTR 631 BP, come meglio precisato dal Certificato di Destinazione Urbanistica.

- **Unità Immobiliare (fabbricato diruto) sita in agro di Bovino alla località Serro Scalieri, individuata al Foglio 25, particella 303.**

Appezamento di terreno di natura agricola interessato dal vincolo P.A.I. AdB – Area PG2 e dal vincolo R.P. – PPTR 631 BP, come meglio precisato dal Certificato di Destinazione Urbanistica.

**I terreni individuati catastalmente all'anzidetto foglio 25 sono gravati da usi civici a favore del Comune di Bovino, come legittimati con Ordinanza del 6.11.1930.**

Dall'indagine esperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bovino, la sottoscritta ha verificato che l'Amministrazione Comunale, con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 34 del 30/09/2008 e n. 6 del 06/04/2009, ha approvato il ricalcolo dei canoni ed ha fissato le modalità



di riscossione e le procedure da porre in essere per la legittimazione dei terreni provenienti da uso civico e che nel caso di specie l'affranco ammonta a circa €. 593,69 che comprendono gli importi da versare al comune e le spese necessarie per le pratiche tecnico amministrative.

#### LOTTO SETTE:

– **Unità Immobiliare (terreno) sita in agro di Bovino alla località Mezzana Pilone, individuata al Foglio 16, particella 171.**

Appezamento di terreno di natura agricola interessato dal vincolo nella Zona Territoriale Omogenea denominata P.R.G. – Fascia di rispetto stradale, dal vincolo P.A.I. AdB – Area PG1 e PG2 e dal vincolo R.P. – PPTR 621 UCP, come meglio precisato dal Certificato di Destinazione Urbanistica.

– **Unità Immobiliare (terreno) sita in agro di Bovino alla località Mezzana Pilone, individuata al Foglio 16, particella 250.**

Appezamento di terreno di natura agricola interessato dal vincolo nella Zona Territoriale Omogenea denominata P.R.G. – Fascia di rispetto stradale, dal vincolo P.A.I. AdB – Area PG1 e PG2 e dal vincolo R.P. – PPTR 621 UCP, come meglio precisato dal Certificato di Destinazione Urbanistica.

**I terreni individuati catastalmente all'anzidetto foglio 16 sono gravati da usi civici come legittimati con Ordinanza del 6.11.1930.**

Dall'indagine esperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bovino, la sottoscritta ha verificato che l'Amministrazione Comunale, con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 34 del 30/09/2008 e n. 6 del 06/04/2009, ha approvato il ricalcolo dei canoni ed ha fissato le modalità di riscossione e le procedure da porre in essere per la legittimazione dei terreni provenienti da uso civico e che nel caso di specie l'affranco ammonta ad €. 559,00 che comprendono gli importi da versare al comune e le spese necessarie per le pratiche tecnico amministrative.

#### LOTTO OTTO:

– **Unità Immobiliare (terreno) sita in agro di Bovino alla località Bufalaria, individuata al Foglio 4, particella 78.**

Appezamento di terreno di natura agricola interessato dal vincolo nella Zona Territoriale Omogenea denominata P.R.G. – Fascia di rispetto stradale e dal vincolo R.P. – PPTR 621 BP e 631 UCP, come meglio precisato dal Certificato di Destinazione Urbanistica.

### 5. ACCATASTAMENTO

#### LOTTO UNO:

- **Unità Immobiliare (abitazione) sita in Bovino, alla Via Giovanni Boccaccio n. 3 individuata al Foglio 43, particella 246, sub. 5** è regolarmente denunciata al N.C.E.U. di Bovino, ma è stata riscontrata una difformità tra la planimetria presente in Catasto e l'effettiva planimetria effettuata dal sopralluogo, altresì bisogna riportare l'esatta individuazione del piano e dell'orientamento. Di fatto l'immobile è posto al piano secondo mentre sulla visura è riportato il primo piano. Ciò comporta, previa sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bovino, una variazione catastale per il quale può prevedersi una spesa di € 350,00 che comprende gli importi da versare al catasto e le spese necessarie per le pratiche tecnico amministrative.



- **Unità Immobiliare (locale deposito) sita in Bovino, alla Via Giovanni Boccaccio n. 3 individuata al Foglio 43, particella 246, sub. 10** è regolarmente denunciata al N.C.E.U. di Bovino. Allo stato di fatto i dati catastali non sono conformi agli atti in capo al piano ed alla superficie catastale, l'immobile è posto al piano quarto mentre sulla visura è riportato il piano interrato, altresì è stata riscontrata sulla planimetria catastale l'errata rappresentazione dell'orientamento. Ciò comporta una variazione catastale per il quale può prevedersi una spesa di **€ 350,00** che comprende gli importi da versare al catasto e le spese necessarie per le pratiche tecnico amministrative.
- **Unità Immobiliare (locale deposito) sita in Bovino, alla Via Giovanni Boccaccio n. 3 individuata al Foglio 43, particella 246, sub. 11** è regolarmente denunciata al N.C.E.U. di Bovino. Allo stato di fatto i dati catastali non sono conformi agli atti in capo al piano ed alla superficie catastale, l'immobile è posto al piano quarto mentre sulla visura è riportato il piano interrato, altresì è stata riscontrata sulla planimetria catastale l'errata rappresentazione dell'orientamento. Ciò comporta una variazione catastale per il quale può prevedersi una spesa di **€ 350,00** che comprende gli importi da versare al catasto e le spese necessarie per le pratiche tecnico amministrative.
- **Unità Immobiliare (locale deposito) sita in Bovino, alla Via Giovanni Boccaccio n. 3 individuata al Foglio 43, particella 246, sub. 16** è regolarmente denunciata al N.C.E.U. di Bovino. Allo stato di fatto i dati catastali non sono conformi agli atti in capo al piano ed alla superficie catastale, l'immobile è posto al piano quarto mentre sulla visura è riportato il piano interrato, altresì è stata riscontrata sulla planimetria catastale l'errata rappresentazione dell'orientamento. Ciò comporta una variazione catastale per il quale può prevedersi una spesa di **€ 350,00** che comprende gli importi da versare al catasto e le spese necessarie per le pratiche tecnico amministrative.

**LOTTO DUE:**

- **Unità Immobiliare (box-auto) sita in Bovino, alla Via Giovanni Boccaccio individuata al Foglio 43, particella 246, sub. 17** è regolarmente denunciata al N.C.E.U. di Bovino. E' stata riscontrata sulla planimetria catastale l'errata rappresentazione dell'orientamento, ciò comporta un aggiornamento della stessa per il quale può prevedersi una spesa di **€ 550,00** che comprende gli importi da versare al catasto e le spese necessarie per le pratiche tecnico amministrative.

**LOTTO TRE:**

- **Unità Immobiliare (box-auto) sita in Bovino, alla Via Giovanni Boccaccio individuata al Foglio 43, particella 246, sub. 18** è regolarmente denunciata al N.C.E.U. di Bovino. E' stata riscontrata sulla planimetria catastale l'errata rappresentazione dell'orientamento, ciò comporta un aggiornamento della stessa per il quale può prevedersi una spesa di **€ 550,00** che comprende gli importi da versare al catasto e le spese necessarie per le pratiche tecnico amministrative.

**LOTTO QUATTRO:**

- **Unità Immobiliare (box-auto) sita in Bovino, alla Via Giovanni Boccaccio individuata al Foglio 43, particella 246, sub. 19** è regolarmente denunciata al N.C.E.U. di Bovino. E' stata riscontrata sulla planimetria catastale l'errata rappresentazione dell'orientamento, ciò comporta un aggiornamento della stessa per il quale può prevedersi una spesa di **€ 550,00** che comprende gli importi da versare al catasto e le spese necessarie per le pratiche tecnico amministrative.



#### LOTTO CINQUE:

- **Unità Immobiliare (box-auto) sita in Bovino, alla Via Giovanni Boccaccio individuata al Foglio 43, particella 246, sub. 20** è regolarmente denunciata al N.C.E.U. di Bovino. E' stata riscontrata sulla planimetria catastale l'errata rappresentazione dell'orientamento, ciò comporta un aggiornamento della stessa per il quale può prevedersi una spesa di € 550,00 che comprende gli importi da versare al catasto e le spese necessarie per le pratiche tecnico amministrative.

#### LOTTO SEI:

- **Unità Immobiliare (terreno) sita in agro di Bovino alla località Serro Scalieri, individuata al Foglio 25, particella 273** è regolarmente denunciata al N.C.E.U. di Bovino. E' stato riscontrato un errore relativo alle intestazioni di proprietà [REDACTED] che sulla visura catastale risultano intestatari per 1/2 del diritto di proprietà, mentre dal Certificato di Destinazione Urbanistica e dal Certificazione Notarile allegata al fascicolo, il terreno risulta gravato da USO CIVICO in favore del Comune di BOVINO. Inoltre da sopralluogo effettuato si è notata una incongruenza circa la qualità della porzione di terreno che in catasto risulta essere uliveto, mentre dal sopralluogo tale porzione risulta essere terreno incolto. Ciò comporta una variazione della qualità e della classe per la quale può prevedersi una spesa di circa € 200,00 per le pratiche tecnico amministrative.
- **Unità Immobiliare (terreno) sita in agro di Bovino alla località Serro Scalieri, individuata al Foglio 25, particella 208** è regolarmente denunciata al N.C.E.U. di Bovino. E' stato riscontrato un errore relativo alle intestazioni di proprietà [REDACTED] che sulla visura catastale risultano intestatari per 1/2 del diritto di proprietà, mentre dal Certificato di Destinazione Urbanistica e dal Certificazione Notarile allegata al fascicolo, il terreno risulta gravato da USO CIVICO in favore del Comune di BOVINO. Inoltre da sopralluogo effettuato si è notata una incongruenza circa la qualità della porzione di terreno che in catasto risulta essere uliveto, mentre dal sopralluogo tale porzione risulta essere terreno incolto. Ciò comporta una variazione della qualità e della classe per la quale può prevedersi una spesa di circa € 200,00 per le pratiche tecnico amministrative.
- **Unità Immobiliare (fabbricato diruto) sita in agro di Bovino alla località Serro Scalieri, individuata al Foglio 25, particella 303** è regolarmente denunciata al N.C.E.U. di Bovino. E' stato riscontrato un errore relativo alle intestazioni di proprietà [REDACTED] che sulla visura catastale risultano intestatari per 1/2 del diritto di proprietà, mentre dal Certificato di Destinazione Urbanistica e dal Certificazione Notarile allegata al fascicolo, il fabbricato diruto risulta gravato da USO CIVICO in favore del Comune di BOVINO.

#### LOTTO SETTE:

- **Unità Immobiliare (terreno) sita in agro di Bovino alla località Mezzana Pilone, individuata al Foglio 16, particella 171** è regolarmente denunciata al N.C.E.U. di Bovino. E' stata riscontrata una difformità tra la visura storica presente in Catasto e il Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato n. 6), relativa all'intestazione di proprietà. Precisamente, sulla visura catastale [REDACTED] risulta intestatario per 1/1 del diritto proprietà, mentre il terreno anzidetto è gravato da usi civici come legittimati con Ordinanza del 6.11.1930.
- **Unità Immobiliare (terreno) sita in agro di Bovino alla località Mezzana Pilone, individuata al Foglio 16, particella 250** è regolarmente denunciata al N.C.E.U. di Bovino. E' stata riscontrata una difformità tra la visura storica presente in Catasto e il Certificato di



Destinazione Urbanistica (allegato n. 6), relativa all'intestazione di proprietà. Precisamente, sulla visura catastale [REDACTED] risulta intestatario per 1/1 del diritto proprietà, mentre il terreno anzidetto è gravato da usi civici come legittimati con Ordinanza del 6.11.1930.

#### **LOTTO OTTO:**

- Unità Immobiliare (terreno) sita in agro di Bovino alla località Bufalaria, individuata al Foglio 4, particella 78 è regolarmente denunciata al N.C.E.U. di Bovino.

#### **6. CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

L'unità immobiliare al F. 43, P.IIIa 246, sub. 5 appartenente al Lotto Uno è mancante di certificazione energetica si è quindi provveduto alla predisposizione della stessa (allegato n. 15).

Tutti gli altri beni oggetto di stima, rientrano tra quelli esclusi dall'obbligo di essere dotati dell'attestato di prestazione energetica.

### **Conclusioni**

Sulla scorta degli accertamenti condotti e delle considerazioni innanzi svolte, la sottoscritta ritiene di poter concludere la presente relazione di perizia rassegnando le seguenti conclusioni:

#### – **LOTTO UNO:**

- **ABITAZIONE:**

$Vm = (mq. 141,12 \times 650,00 \text{ €/mq.}) = \text{€. 91.728,00 arr.to ad €. 92.000,00}$

- **LOCALE DEPOSITO:**

$Vm = (mq. 6,55 \times 650,00 \text{ €/mq.}) = \text{€. 4.257,50 arr.to ad €. 4.300,00}$

- **LOCALE DEPOSITO:**

$Vm = (mq. 4,90 \times 650,00 \text{ €/mq.}) = \text{€. 3.185,00 arr.to ad €. 3.200,00}$

- **LOCALE DEPOSITO:**

$Vm = (mq. 3,40 \times 650,00 \text{ €/mq.}) = \text{€. 2.210,00 arr.to ad €. 2.200,00}$

**(valore di 2/6 della quota di proprietà = €. 2.200,00/3 = €. 733,33 arr.to ad €. 730,00)**

L'immobile, che è di proprietà comune a terzi estranei al pignoramento, non risulta essere divisibile in quanto non può essere frazionato, lo stesso è usato come locale tecnico dell'intero fabbricato.



– **LOTTO DUE: (Valore Complessivo €. 38.000,00)**

• **BOX-AUTO:**

$$Vm = (\text{mq. } 76,00 \times 500,00 \text{ €/mq.}) = \text{€. } 38.000,00$$

$$(\text{valore di } 2/6 \text{ della quota di proprietà} = \text{€. } 38.000,00/3 = \text{€. } 12.666,67 \text{ arr.to ad €. } 12.700,00)$$

L'immobile, che è di proprietà comune a terzi estranei al pignoramento, non risulta essere divisibili in quanto non può essere frazionato.

– **LOTTO TRE: (Valore Complessivo €. 18.500,00)**

• **BOX-AUTO:**

$$Vm = (\text{mq. } 37,00 \times 500,00 \text{ €/mq.}) = \text{€. } 18.500,00$$

$$(\text{valore di } 2/6 \text{ della quota di proprietà} = \text{€. } 18.500,00/3 = \text{€. } 6.166,67 \text{ arr.to ad €. } 6.200,00)$$

L'immobile, che è di proprietà comune a terzi estranei al pignoramento, non risulta essere divisibili in quanto non può essere frazionato.

– **LOTTO QUATTRO: (Valore Complessivo €. 19.000,00)**

• **BOX-AUTO:**

$$Vm = (\text{mq. } 38,00 \times 500,00 \text{ €/mq.}) = \text{€. } 19.000,00$$

$$(\text{valore di } 2/6 \text{ della quota di proprietà} = \text{€. } 19.000,00/3 = \text{€. } 6.333,33 \text{ arr.to ad €. } 6.300,00)$$

L'immobile, che è di proprietà comune a terzi estranei al pignoramento, non risulta essere divisibili in quanto non può essere frazionato.

– **LOTTO CINQUE: (Valore Complessivo €. 38.000,00)**

• **BOX-AUTO:**

$$Vm = (\text{mq. } 76,00 \times 500,00 \text{ €/mq.}) = \text{€. } 38.000,00$$

$$(\text{valore di } 2/6 \text{ della quota di proprietà} = \text{€. } 38.000,00/3 = \text{€. } 12.666,67 \text{ arr.to ad €. } 12.700,00)$$

L'immobile, che è di proprietà comune a terzi estranei al pignoramento, non risulta essere divisibili in quanto non può essere frazionato.



– **LOTTO SEI: (Valore Complessivo €. 11.700,00)**

- **TERRENO al Foglio 25, particella 273:**

$$Vm = Mq 2.967,00 \times 1,00 \text{ €/mq} = \text{€. 2.967,00 arr.to ad €. 3.000,00}$$

(valore di 1/2 della quota di proprietà = €. 3.000,00/2 = €. 1.500,00)

- **TERRENO al Foglio 25, particella 208:**

$$Vm = Mq 3.275,00 \times 1,00 \text{ €/mq} = \text{€. 3.275,00 arr.to ad €. 3.300,00}$$

(valore di 1/2 della quota di proprietà = €. 3.300,00/2 = €. 1.650,00)

- **FABBRICATO DIRUTO al Foglio 25, particella 303:**

$$Vm = Mq 27,00 \times 200,00 \text{ €/mq} = \text{€. 5.400,00}$$

(valore di 1/2 della quota di proprietà = €. 5.400,00/2 = €. 2.700,00)

I terreni costituenti il lotto sei, che sono di proprietà comune a terzi estranei al pignoramento, non risultano essere frazionabili causa dell'esigua superficie al netto anche del fabbricato diruto esistente.

– **LOTTO SETTE: (Valore Complessivo €. 5.786,00)**

- **TERRENO (seminativo/uliveto) al Foglio 16, particella 171:**

$$Vm \text{ (seminativo)} = Mq 3.911,00 \times 1,00 \text{ €/mq} = \text{€. 3.911,00 arr.to ad €. 3.900,00}$$

$$Vm \text{ (uliveto)} = Mq 72,00 \times 1,20 \text{ €/mq} = \text{€. 86,40 arr.to ad €. 86,00}$$

- **TERRENO (seminativo) al Foglio 16, particella 250:**

$$Vm = Mq 1.821,00 \times 1,00 \text{ €/mq} = \text{€. 1.821,00 arr.to ad €. 1.800,00}$$

– **LOTTO OTTO: (Valore Complessivo €. 150.000,00)**

- **TERRENO (seminativo irriguo) al Foglio 4, particella 78:**

$$Vm = Mq 60.000,00 \times 2,50 \text{ €/mq} = \text{€. 150.000,00}$$



LOTTO	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	VALORE ATTRIBUITO TOTALE €.	QUOTA SOGGETTA AD ESECUZIONE IMMOBILIARE €.	SPESE PER OPERE IN ASSENZA DI TITOLO ABILITATIVO/ AFFRANCAZIONE €.	SPESE PER AGGIORNAMENTO PLANIMETRIE CATASTALI €.
LOTTO UNO	F. 43, P.IIa 246, sub. 5	92.000,00	<b>92.000,00</b>	<b>2.500,00</b>	<b>350,00</b>
	F. 43, P.IIa 246, sub. 10	4.300,00	<b>4.300,00</b>	–	<b>350,00</b>
	F. 43, P.IIa 246, sub. 11	3.200,00	<b>3.200,00</b>	–	<b>350,00</b>
	F. 43, P.IIa 246, sub. 16	2.200,00	<b>730,00</b>	–	<b>350,00</b>
LOTTO DUE	F. 43, P.IIa 246, sub. 17	38.000,00	<b>12.700,00</b>	<b>2.500,00</b>	<b>550,00</b>
LOTTO TRE	F. 43, P.IIa 246, sub. 18	18.500,00	<b>6.200,00</b>		<b>550,00</b>
LOTTO QUATTRO	F. 43, P.IIa 246, sub. 19	19.000,00	<b>6.300,00</b>		<b>550,00</b>
LOTTO CINQUE	F. 43, P.IIa 246, sub. 20	38.000,00	<b>12.700,00</b>		<b>550,00</b>
LOTTO SEI	F. 25, P.IIa 273	3.000,00	<b>1.500,00</b>	<b>593,69 (affrancazione)</b>	<b>200,00</b>
	F. 25, P.IIa 208	3.300,00	<b>1.650,00</b>		<b>200,00</b>
	F. 25, P.IIa 303	5.400,00	<b>2.700,00</b>		–
LOTTO SETTE	F. 16, P.IIa 171	3.986,00	<b>3.986,00</b>	<b>559,00 (affrancazione)</b>	–
	F. 16, P.IIa 250	1.800,00	<b>1.800,00</b>		–
LOTTO OTTO	F. 4, P.IIa 78	150.000,00	<b>150.000,00</b>	–	–

La sottoscritta rassegna la presente relazione tecnica elaborata in ottemperanza a quanto disposto dalla S.V. con la speranza di aver fornito elementi utili per una serena valutazione del giudizio e ringrazia per la fiducia accordata.

### Allegati

1. Verbali di sopralluogo;
2. Domanda di accesso agli atti;
3. Estratti di mappa;
4. Planimetrie catastali degli immobili;
5. Visure storiche degli immobili;
6. Certificato di Destinazione Urbanistica;





7. Elaborato fotografico;
8. Elaborati grafici in scala 1:00 come da rilievo eseguito;
9. Stralcio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
10. Licenza edilizia n. 521 del 22.4.1969;
11. Collaudo statico del 20.11.1976;
12. Concessione edilizia n. 26 del 29.6.1977;
13. Permesso di abitabilità datato 8.8.1980, prot. 2128;
14. Richiesta condono edilizio prot. 30 del 3.1.1986;
15. Attestato di Prestazione Energetica;
16. Atto di Compravendita rogato dal notaio dott. Aurelio Trombetta in data 3 novembre 1981.

Foggia, 29 dicembre 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
arch. Roberta Marfella

