

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

promossa da

**ORGANA SPV S.R.L.**  
Avv. Caso Roberto

contro



**N. 412/2022 Reg. G. Es.**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**dott. PALAGANO Michele**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Foggia, febbraio 2024

*Studio Tecnico Arch. Caterina Menditti*  
71121 – Foggia (FG) Viale Ofanto n. 321 - Tel 347.8591849  
*e.mail: [c.menditti@tiscali.it](mailto:c.menditti@tiscali.it) PEC [caterina.menditti@archiworldpec.it](mailto:caterina.menditti@archiworldpec.it)*

TRIBUNALE DI FOGGIA

Relazione di consulenza tecnica relativa alla procedura esecutiva immobiliare N.

412/2022 Reg. G. Es. promossa da:

**ORGANA SPV S.R.L.** con domicilio presso Avv. Caso Roberto, con studio in Foggia  
in Via Giacomo Matteotti ,4.

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

G. E. PALAGANO Michele

.....oo0oo.....

PREMESSE

La sottoscritta arch. Caterina MENDITTI, residente in Foggia in Via Antonio Nazzaro n. 6, iscritta all'ordine degli Architetti PPC di Foggia, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, veniva nominata dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio, in quanto esperto per la stima dei beni nella procedura in epigrafe.

La stessa ha prestato giuramento nell'udienza del 16/10/2023, nella quale il G.E. assegnava all'esperto il termine di 90 giorni per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

La sottoscritta ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto ha richiesto la planimetria catastale dell'immobile pignorato, ma in sede di sopralluogo accertava che la stessa era riferita ad altro immobile. In data 12/01/2024 presentava istanza all'Agenzia del Territorio per eseguire la corretta associazione planimetrica, in quanto la planimetria in atti rappresentava altro immobile e in data 24/01/2024 riceveva riscontro con l'inserimento della planimetria negli atti del catasto che si allega alla presente relazione.

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

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

- 1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;
- 1) - *bis* alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per *relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;
- 1) - *ter* alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;
- 1) - *quater* alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;
- 1) - *quinquies* alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato

- libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
- 2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
  - 2) - *bis* alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;
  - 3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
  - 4) alla stima dei beni in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione

urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vicoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

- 4) - *bis* alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
- 5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
- 6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
- 7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
- 8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale<sup>4</sup>, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria

dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

- 9) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dell'acquirente;
- 10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq., anche se pertinenza di fabbricati;
- 11) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta

rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

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

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

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

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

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

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

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

#### RELAZIONE TECNICA

Sulla scorta degli atti di causa, dopo aver effettuato il sopralluogo (All. A) presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiti i dovuti accertamenti presso:

- l'Agenzia del Territorio di Foggia;
  - l'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del Gargano;
  - l'Ufficio Stato Civile del Comune di Vico del Gargano;
  - le agenzie immobiliari operanti nella zona, consultato il Borsino Immobiliare e la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate,
- la sottoscritta redigeva la presente relazione.

Il sopralluogo presso l'immobile pignorato (comunicato alle parti con raccomandata A/R o PEC) si è svolto regolarmente in data 01/12/2023 con la completa collaborazione della parte eseguita. (All. A Verbale di sopralluogo)

#### BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

Piena proprietà del sig. [REDACTED] dell'immobile urbano censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano al **foglio 24 p.lla 371 sub. 13** cat. A/3 cl. 4 vani 6,5.

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

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

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

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le **vicende traslative dell'immobile pignorato** nel ventennio anteriore al pignoramento trascritto in data 12/12/2022:

**dalla data del 3 marzo 1988**

**alla data del 12/12/2022**

Le unità immobiliari site in Vico del Gargano alla Via dei Cappuccini distinte in catasto al Foglio 24 p.lla 371 sub. 1 cat. A/3 vani 5,5 piano T e Foglio 24 p.lla 371 sub. 4 cat. C/6 mq. 24 piano T, sono pervenute, tra gli altri immobili, a [REDACTED] [REDACTED] 02/01/1964, dai coniugi [REDACTED] [REDACTED] il 03/04/1929 e [REDACTED] il 26/01/1934, con atto di **donazione** del notaio Francesco Amendolare di Vico del Gargano del 03/03/1988, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 22/03/1988 reg. gen. 2760 reg. part. 25681.

***NOTA:** L'attuale sub. 13 deriva dalla Variazione del 06/09/1997 fusione Box e Abitazione (sub. 1 e sub. 4); attualmente via Della Fontanella (già via Sotto Cappuccini).*

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

Dalla verifica dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non risultano discordanze.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano come di seguito:

Abitazione al **Foglio 24, p.lla 371 sub. 13**, z.c. 1 Categoria A/3, classe 4, Consistenza vani 6,5, Superficie Catastale totale mq. 167, R.C. €. 553,90, via Della Fontanella, piano T;

Intestati:

6

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

sull'estratto dell'atto di matrimonio sono state inserite le seguenti ANNOTAZIONI:

- SEPARAZIONE DEI BENI: gli sposi ai sensi dell'art. 162, secondo comma, codice civile, dichiarano di aver scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali. Vico del Gargano, li 05/09/1994.
- Con provvedimento del Tribunale di Foggia in data 11/11/2015 N.R.G. 5760/2015, è stata omologata la separazione consensuale tra coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Addì 18/11/2015.
- [REDACTED] e, ha assunto il nuovo prenome: A [REDACTED] come da annotazione apposta all'atto di nascita di nascita n. 2857-I-A Reg. 3 Anno 1965 del Comune di Milano. Addì 24/09/2021.  
(All. C<sup>-</sup> Certificato di stato civile)

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

Casa indipendente, facente parte di una villetta plurifamiliare sita in abitato di Vico del Gargano (FG) in via Della Fontanella n. 36.

L'abitazione posta al piano terra, con accesso dal giardino comune da via Della Fontanella n. 36, è composta da un ingresso-soggiorno, un'ampia cucina con ripostiglio/dispensa, due camere da letto, due bagni e due ripostigli; dal soggiorno tramite una porta interna si accede al vano scala comune.

L'abitazione confina con corte comune, con vano scala e con il sub. 12, salvo altri.

L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano al **Foglio 24, p.lla 371 sub. 13**, Zona censuaria 1 Categoria A/3, classe 4, Consistenza vani 6,5, Superficie Catastale totale mq. 167, R.C. €. 553,90, via Della Fontanella, piano T.

Intestati: [REDACTED] P  
[REDACTED]), proprietà;

NOTA: L'attuale sub. 13 deriva dalla Variazione del 06/09/1997 fusione Box e Abitazione (sub. 1 e sub. 4); attualmente via Della Fontanella (già via Sotto Cappuccini). (All. D: Visura catastale)

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

Per l'esatta individuazione dei beni staggiti si allegano alla relazione lo stralcio di mappa catastale (fabbricato individuato con **p.lla 371** del foglio 24) del Comune di Vico del Gargano; l'ortofoto, la sovrapposizione dell'ortofoto con il catastale ed il catastale, reperiti dal sito ufficiale della Provincia di Foggia, settore assetto del territorio, consultazione cartografica.

(All. F: Estratto di mappa catastale; All. G: Inquadramento Territoriale, Catasto, Ortofoto+ catasto, Ortofoto)

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

- Descrizione:

L'abitazione fa parte di fabbricato di tre piani fuori terra ad uso residenziale composto da due abitazioni per piano, realizzato a metà degli anni '70 su via Delle Fontanelle, in una zona semiperiferica dell'abitato.

La tipologia edilizia è quella delle ville plurifamiliari con giardino privato, a tre piani fuori terra ad uso residenziale.

La struttura portante è realizzata con telai portanti in c.a., con solai in latero-cemento armato e copertura in parte piana e in parte a falda.

Le murature perimetrali sono state realizzate con paramenti in mattoni di laterizio, intonacate a civile e pitturate con un basamento in pietra alto circa 1 mt. sui prospetti.

Le finiture esterne si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.

All'abitazione si accede dalla corte comune dall'ingresso a sinistra guardando il fabbricato, con cancello d'entrata da via Della Fontanella n. 36.

L'abitazione, si articola in una zona giorno composta da un ingresso-soggiorno con ripostiglio/lavatoio, da una ampia cucina con annesso un ripostiglio/dispensa e una zona notte disimpegnata da un corridoio che porta alle due camere, di cui una con bagno privato che comunica anche con l'autorimessa, un secondo bagno e un ripostiglio;

Nel soggiorno è presente una porta che comunica con il vano scala condominiale.

L'abitazione occupa una superficie lorda di mq. 175,00 circa ed altezza utile interna di mt. 3,00, oltre a mq. 22,20 circa di porticato esclusivo e i diritti proporzionali sulla corte comune.

Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione in ceramica, pareti intonacate a civile e pitturate; la cucina risulta rivestita con piastrelle di ceramica nel solo angolo cottura; i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono realizzati con piastrelle di ceramica.

I bagni sono dotati di tutti i sanitari, con la presenza del box doccia o della vasca, e sono dotati di aerazione diretta. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio, dotati di tappare.

L'abitazione è dotata di tripla esposizione su corte comune, tutti gli ambienti risultano aerati ed illuminati direttamente da finestre e/o da porta-finestra ad eccezione dei ripostigli.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e citofonico; di impianto idrico-fognante, di riscaldamento alimentato da caldaia a gas metano, con i relativi elementi radianti.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta buono.

(All. H: Rilievo Fotografico; All. I: Rilievo Planimetrico)

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

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

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

Nel caso specifico si è tenuto conto anche dei costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'unità immobiliare, decurtati dal valore complessivo.

Dopo aver condotto ricerche di mercato, presso agenzie immobiliari operanti nella zona, consultato il Borsino Immobiliare e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nel caso specifico si ritiene congruo assumere un **valore**

**di mercato pari a €1.100,00/mq per l'abitazione** (All. L: Quotazioni OMI; Borsino immobiliare; Agenzie immobiliari)

Calcolo delle consistenze in accordo all'allegato 2) del Manuale della banca dati dell'OMI.

<u>Piano</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Altezza</u>	<u>Sup. netta</u>	<u>Coeff.</u>
<b>Sub. 13 PT -</b>	soggiorno	m. 3,00	mq. 21,25	1,00
	rip./lavatoio	m. 3,00	mq. 4,00	1,00
	cucina	m. 3,00	mq. 21,50	1,00
	rip./dispensa	m. 3,00	mq. 6,15	1,00
	disimpegno	m. 3,00	mq. 9,900	1,00
	camera	m. 3,00	mq. 19,80	1,00
	camera	m. 3,00	mq. 18,55	1,00
	bagno	m. 3,00	mq. 7,60	1,00
	bagno	m. 3,00	mq. 9,70	1,00
	ripostiglio	m. 3,00	mq. 5,50	1,00
	autorimessa	m. 3,00	mq. 15,15	0,50
	porticato	m. 3,00	mq. 22,00	0,50

Superficie lorda totale è di mq. 175,00 circa, di cui mq. 157,00 circa di vani principali (abitazione) e mq. 18,00 circa di autorimessa, oltre al porticato di mq. 22,00 circa.

- coefficienti di omogeneizzazione pertinenze ad uso esclusivo:

- la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.) va computata al 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori.

Superficie commerciale ragguagliata (vendibile):

Abitazione: mq. 157,00 x 1,00 + mq. 18,00 x 0,50 mq. 22,00 x 0,50 = mq. 177,00

**Valore di mercato dell'immobile =**

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

mq. 177,00 x 1.100,00 €/mq.= **€. 194.700,00**

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della

vendita giudiziaria: €. 194.700,00 x 10% = €. 29.205,00

- per regolarizzazione edilizia €. 2.500,00

- per regolarizzazione catastale €. 1.200,00

- per verifica e/o adeguamento impianti €. 800,00

sommano €. 33.705,00

**Prezzo base=**

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

€. 194.700,00 - €. 33.705,00 = €. 160.995,00

arrotondati a **€. 161.000,00** (Euro centosessantunomila/00)

**Risposta al quesito n. 6**

**LOTTO UNICO**

Abitazione al piano terra facente parte di una villa plurifamiliari, a tre piani fuori terra ad uso residenziale, con giardino privato, sita in abitato di Vico del Gargano (FG) in via Della Fontanella n. 36. L'abitazione trova accesso da una corte comune.

L'abitazione, si articola in una zona giorno composta da un ingresso-soggiorno con ripostiglio/lavatoio, da una ampia cucina con annesso un ripostiglio/dispensa e una zona notte disimpegnata da un corridoio che porta alle due camere, di cui una con

bagno privato che comunica anche con l'autorimessa, un secondo bagno e un ripostiglio, oltre ad un porticato esclusivo.

**Ubicazione:** Comune di Vico del Gargano (FG) in via Della Fontanella n. 36.

**Confini:** L'abitazione confina con corte comune, con vano scala e con il sub. 12, salvo altri.

**Dati catastali:** L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano al **Foglio 24, p.lla 371 sub. 13**, Zona censuaria 1 Categoria A/3, classe 4, Consistenza vani 6,5, Superficie Catastale totale mq. 167, R.C. €. 553,90, via Della Fontanella, piano T.

Intestati: [REDACTED] P  
[REDACTED] proprietà;

**Consistenza:** Abitazione (sub 13) superficie lorda totale mq. 175,00 circa oltre a porticato di mq. 22,00 circa, superficie commerciale mq. 186,00.

**Prezzo base:** = €. €. 161.000,00 (Euro centosessantunomila/00)

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

L'immobile risulta occupato dall'esecutato come propria dimora, come dichiarato in sede di sopralluogo. (All. A: Verbale di sopralluogo).

#### **Risposta al quesito n. 8**

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

#### **Risposta al quesito n. 9**

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

**Iscrizione ipoteca volontaria** reg. gen. 9542 reg. part. 1600 del 18/11/2005 a favore di Bancapulia S.p.a. con sede in San Severo cf 00148520711 contro

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ([REDACTED])

[REDACTED] in regime di separazione dei beni in virtù di atto del notaio Carla D'Addetta di

Vico del Gargano del 15/11/2005 rep. 12607 Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare della presente procedura;

**Iscrizione ipoteca legale** reg. gen. 5614 reg. part. 894 del 26/06/2008 a favore di Equitalia Foggia Spa con sede in Foggia cf 01594070714 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] in virtù di atto amministrativo dell'agente della Riscossione per la Provincia di Foggia del 25/06/2008 rep. 12908/2008. Ipoteca su diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare della presente procedura;

**Iscrizione ipoteca della riscossione** reg. gen. 7330 reg. part. 664 del 27/07/2022 a favore di Agenzia delle Entrate-riscossione con sede in Roma cf 13756881002 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] in virtù di ipoteca della riscossione dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma del 27/07/2022 rep. 4556. Ipoteca, tra gli altri immobili, su intera proprietà dell'unità immobiliare della presente procedura;

**Trascrizione verbale di pignoramento** immobili reg. gen. 12000 reg. part. 9751 del 12/12/2022 a favore di Organa Spv S.r.l. con sede in Conegliano cf 05277610266 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Foggia del 27/10/2022 rep. 4802. Pignoramento su intera proprietà dell'unità immobiliare della presente procedura.

### **Risposta al quesito n. 10**

Dal confronto della planimetria catastale e di progetto con i rilievi eseguiti in sede di sopralluogo, si evidenziano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del Gargano, risulta che il fabbricato è stato realizzato con Licenza di Costruzione N. 153 del 11/12/1972 e successiva variante N. 1 del 23/02/1976.

In data 03/03/1993 veniva rilasciato un certificato di Abitabilità parziale sull'immobile oggetto della presente procedura e in data 02/07/2004 prot. 6540 veniva rilasciato il Certificato di Agibilità del fabbricato.

(All. M: Licenza di Costruzione, Variante ed Abitabilità)

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

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

Il certificato viene allegato alla presente relazione come Allegato N.

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

L'esecutato, come disposto dall'art.1-*quater* della Legge 18 dicembre 2008, n. 199, può formulare apposita istanza all'ARCA CAPITANATA (Istituto Autonomo Case Popolari di Foggia), prima che sia disposta la vendita dell'immobile pignorato, per la cessione in proprietà dell'immobile pignorato all'ARCA CAPITANATA e la conduzione dello stesso da parte dell'esecutato con un canone sostenibile.

### **TABELLA RIEPILOGATIVA**

#### **LOTTO UNICO**

Tipologia	Abitazione in villa plurifamiliare.
Descrizione sommaria	Abitazione composta da un ingresso-soggiorno con ripostiglio/lavatoio, da una ampia cucina con annesso un ripostiglio/dispensa, da due camere di cui una con bagno privato, un secondo bagno e un ripostiglio, un' autorimessa, oltre ad un porticato esclusivo.
Comune di ubicazione	Comune di Vico del Gargano.
Indirizzo	Via Della Fontanella n. 36.
Confini	L'abitazione confina con corte comune, con vano scala

	e con sub. 12, salvo altri.
Estensione	Superficie lorda totale è di mq. 175,00 circa, di cui mq. 157,00 circa di vani principali (abitazione) e mq. 18,00 circa di autorimessa, oltre al porticato di mq. 22,00 circa. Superficie commerciale mq. 177,00.
Dati catastali	Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano al <b>Foglio 24, p.IIIa 371 sub. 13</b> , Zona censuaria 1 Categoria A/3, classe 4, Consistenza vani 6,5, Superficie Catastale totale mq. 167 , R.C. €. 553,90, via Della Fontanella, piano T. Intestati: ██████████ nato a ██████████ ██████████ il ██████████ (████████████████████), proprietà;
Attuali proprietari	██████████ nato a ██████████ il ██████████ (████████████████████), proprietà per 1/1.
Titolo di provenienza	Donazione notaio Francesco Amendolare di Vico del Gargano del 03/03/1988, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 22/03/1988 reg. gen. 2760 reg. part. 25681.
Stato di comproprietà	Nessuno.
Iscrizioni e trascrizioni	<b>Iscrizione ipoteca volontaria</b> reg. gen. 9542 reg. part. 1600 del 18/11/2005 a favore di Bancapulia S.p.a. con sede in San Severo cf 00148520711 contro ██████████ ██████████ nato a ██████████ il ██████████ (████████████████████) in regime di separazione dei beni in virtù di atto del notaio Carla D'Addetta di Vico del Gargano del 15/11/2005 rep. 12607. Ipoteca su intera proprietà della ██████████ dell'unità immobiliare presente procedura; <b>Iscrizione ipoteca legale</b> reg. gen. 5614 reg. part. 894 del 26/06/2008 a favore di Equitalia Foggia Spa con sede in Foggia cf 01594070714 contro ██████████ ██████████ nato a ██████████ il ██████████ (████████████████████)

	<p>██████████) in virtù di atto amministrativo dell'agente della Riscossione per la Provincia di Foggia del 25/06/2008 rep. 12908/2008. Ipoteca su diritti pari i proprietà dell'unità immobiliare presente procedura;</p> <p><b>Iscrizione ipoteca della riscossione</b> reg. gen. 7330 reg. part. 664 del 27/07/2022 a favore di Agenzia delle Entrate-riscossione con sede in Roma cf 13756881002 contro ██████████ nato a ██████████ il ██████████ in virtù di ipoteca della riscossione dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma del 27/07/2022 rep. 4556. Ipoteca, tra gli altri immobili, su intera proprietà dell'unità immobiliare della presente procedura;</p> <p><b>Trascrizione verbale di pignoramento</b> immobili reg. gen. 12000 reg. part. 9751 del 12/12/2022 a favore di Organa Spv S.r.l. con sede in Conegliano cf 05277610266 contro ██████████ nato a ██████████ ██████████, in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Foggia del 27/10/2022 rep. 4802 Pignoramento su intera proprietà dell'unità immobiliare della presente procedura.</p>
Stato di occupazione	Immobile occupo dall'esecutato.
Regolarità edilizio-urbanistica	Immobile difforme rispetto al progetto autorizzato. Licenza di Costruzione N. 153 del 11/12/1972, variante N. 1 del 13/02/1976.
Conformità catastale	Planimetrie catastali difformi dallo stato di fatto.
Abitabilità	Prot. 6540 del 02/07/2004.
Valore del bene da porre a base d'asta	Euro 161.000,00 (Euro centosessantunomila/00) proprietà per 1/1.

La sottoscritta CTU con la presente relazione, che si compone di n. 21 pagine e n. 13 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

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

- Allegato A: Verbale di sopralluogo;
- Allegato B: Titolo di provenienza;
- Allegato C: Certificato di Stato Civile;
- Allegato D: Visura catastale storica;
- Allegato E: Planimetria catastale;
- Allegato F.1: Estratto di mappa catastale;
- Allegato F.2: Elaborato planimetrico;
- Allegato G: Inquadramento territoriale, Catasto, Ortofoto + Catasto, Ortofoto;
- Allegato H: Rilievo fotografico composto da n. 18 fotografie;
- Allegato I: Rilievo planimetrico dello stato di fatto;
- Allegato L: Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banca dati quotazioni immobiliari, Borsino Immobiliare, Agenzie immobiliari;
- Allegato M: Licenza di costruzione e Variante con tavole di progetto e Abitabilità;
- Allegato N: Attestazione di Prestazione Energetica;

Con osservanza.

Foggia, febbraio 2024

Il C.T.U.

*Arch. Caterina Menditti*