

ONOREVOLE TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.MO SIG. GIUDICE:

DOTT.SSA VALENTINA PATTI

OGGETTO:

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°229/22 R.G. Es.
CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA CONTRO XXXXXXXX XXXXXXXX**

ELABORATO:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

FOGLIO 25 P.LLA 110 SUB 61
FOGLIO 25 P.LLA 110 SUB 34
SANNICANDRO GARGANICO (FG)

IL TECNICO:



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

VIA VITTORIO VENETO N°103 LUCERA - FG -

TEL./FAX 08811781446

e-mail: a.ventarola@ingegneriaventarola.it - www.ingegneriaventarola.it





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

TRIBUNALE DI FOGGIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE NR. 229/22 R.G. ES.
promossa da
CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA
contro
XXXXXXXXX XXXXXXXXX

G.E. dott.ssa Valentina PATTI

C.T.U. ing. Antonio VENTAROLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA

In data **27.11.2023** lo scrivente, ing. Antonio Ventarola, con studio tecnico in Lucera alla via Vittorio Veneto n. 103, veniva nominato Esperto per la Stima nell'Esecuzione Immobiliare promossa, presso codesto On.le Tribunale, da **CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA** contro il signor **XXXXXXXXX XXXXXXXXX**.

In data **25.01.2024**, dopo aver prestato il giuramento di rito, venivano posti allo scrivente i seguenti quesiti:

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*





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

pignorato nei venti anni anteriori 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 e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;*
- 1. – quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*
- 1. - quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio*





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

- (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 sovrapposizioni 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, anche mediante l'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 interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i*





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

presumibili costi di adeguamento;

4. *alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo delle superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*
4. *- bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*
5. *alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore*





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

- dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;*
- 6. all'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascun di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
 - 7. all'individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad. Es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*
 - 8. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti 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,*





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

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 1.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) verificare se siano 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;*





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

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 essi sovraordinati e dai regolamenti locali;*

12. *alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di*





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

TUTTO CIO' PREMESSO

Esaminata la documentazione agli atti, preso visione dei luoghi ed effettuati tutti i rilievi del caso, lo scrivente ing. Antonio VENTAROLA, nella sua qualità di C.T.U., redige la seguente:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dopo aver esaminato la documentazione agli atti, lo scrivente previo avviso a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno 31.01.2024 (allegato 1), ha fissato la data di sopralluogo per il giorno 21.02.2024.

In tale occasione non è stato possibile accedere agli immobili senza giustificato motivo.

Successivamente in data 19.02.2024 ha comunicato a mezzo raccomanda a/r che il 08 marzo 2024 alle ore 10.00, avrebbe effettuato il sopralluogo per i rilievi metrici e fotografici agli immobili oggetto della precitata procedura esecutiva. Anche in questo caso non è stato possibile accedere senza giustificato motivo.





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Con nota in data 12.03.2024 ha chiesto alla S.V.III.ma di provvedere alle determinazioni di competenza in ordine al prosieguo delle operazioni peritali.

Con ordinanza in data 30.05.2024 la S.V.II.ma ha nominato custode del compendio pignorato l'avv. Gianluca Palumbo, al fine di accedere agli immobili pignorati, avvalendosi, ove necessario, con l'ausilio della Forza Pubblica.

In data 14.06.2024, alla presenza dell'avvocato Gianluca Palumbo, custode giudiziario degli immobili pignorati, e del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX – debitore-, ha visitato gli immobili siti in Sannicandro alla via San Cristoforo n.24 (allegato n. 2).

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n° 1

controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;

La documentazione fornita dal creditore precedente soddisfa i dettami dell'art. 567, comma 2, c.p.c.





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Quesito n° 1 bis

alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti;

Dopo aver analizzato la documentazione ipocatastale prodotta dal notaio dott. Nicolò Tiecco (per conto del creditore) e la documentazione acquisita presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera, lo scrivente, per meglio visualizzare quanto richiesto dal quesito, ha ritenuto opportuno elaborare le seguenti tabelle. I beni oggetto della presente procedura sono:

- Immobili censiti al catasto fabbricati del Comune di Sannicandro Garganico al foglio 25 p.IIa 110 sub. 61 - cat. A/3 e foglio 25 p.IIa 110 sub. 34 categoria C/6;

Foglio 25 p.IIa 110 sub 61 e 34 - Catasto fabbricati – XXXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXXXX

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
15.06.2016	TRASCRIZIONE Atto tra vivi Compravendita	Nota del 09.06.2016 R.G. n. 5033 R.P. 4064 Cons. RR.II. Lucera	XXXXXXXX XXXXXXX	XXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX

Foglio 25 p.IIa 110 sub 61 e 34 - Catasto fabbricati – XXXXXXXX XXXXXXX

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
15.06.2016	ISCRIZIONE Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo	Nota del 09.06.2016 R.G. n. 5035 R.P. 409 Cons. RR.II. Lucera	Banca Popolare di Bari	XXXXXXXX XXXXXXX
13.06.2016	ISCRIZIONE Ipoteca della Riscossione	Nota del 12.06.2019 R.G. n. 4955 R.P. 450 Cons. RR.II. Lucera	Agenzia della Entrate riscossione di Roma	XXXXXXXX XXXXXXX
19.05.2022	ISCRIZIONE Ipoteca della Riscossione	Nota del 19.05.2022 R.G. n. 4929 R.P. 455 Cons. RR.II. Lucera	Agenzia della Entrate riscossione di Roma	XXXXXXXX XXXXXXX
20.07.2022	TRASCRIZIONE Atto esecutivo o cautelare Verbale pignoramento immobiliare	Nota del 21.06.2022 R.G. n. 7038 R.P. 5821 Cons. RR.II. Lucera	Amco-Asset Management Company s.p.a.	XXXXXXXX XXXXXXX





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Dall'analisi della tabella sopra riportata relativa alle trascrizioni e iscrizioni prodotte inerenti l'immobile in esame, risulta che le stesse riguardano i beni pignorati e sono relative a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento.

Quesito n° 1 ter

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

Per una immediata visualizzazione dell'esatta identificazione catastale dei beni immobili facenti parte della procedura esecutiva, al fine di agevolare la vendita si riportano di seguito, in forma tabellare, tutti i dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Sannicandro Garganico (FG)

LOTTO UNICO:

COMUNE	FGL	P.LLA	Sub	CAT	CL	Vani	Superfici e catastale mq	Rendita Euro	Indirizzo
Sannicandro Garganico	25	110	61	A/3	3	5,5	101	221,56	Via San Cristoforo n.24 Piano 3





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Sannicandro Garganico	25	110	34	C/6	2		26	69,83	Via San Cristoforo Piano T
--------------------------	----	-----	----	-----	---	--	----	-------	----------------------------------

Vi è una esatta corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito n° 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;

Dalle verifiche effettuate non risultano altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

Quesito n°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;

Alla data odierna, la proprietà dell'immobile, oggetto della procedura esecutiva, risulta la seguente:





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

LOTTO UNICO:

piena proprietà di un appartamento al terzo piano ed un box al piano terra, ubicati nel fabbricato condominiale sito in Sannicandro Garganico (FG) alla via San Cristoforo n. 24, contraddistinti dal seguente identificato catastale:

- appartamento in catasto al fgl. 25 - p.lla n. 110 - sub 61;
- box in catasto al fgl. 25 - p.lla n. 110 - sub 34.

I beni di cui alla presente procedura esecutiva sono per 1/1 di proprietà del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Xxx xxxxx xx xxxxx (FG) il xx.xx.xxxx, stato libero.

Quesito n° 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;

Dalla descrizione dei beni riportati nell'atto di pignoramento si è riscontrato che l'immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva è il seguente:

LOTTO UNICO:

Appartamento al terzo piano ed un box al piano terra ubicati nello stesso fabbricato condominiale sito in Sannicandro Garganico (FG) con accessi rispettivamente da via San Cristoforo n. 24 e via San Cristoforo s.n.c.,





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

contraddistinti dai seguenti identificati catastali:

- Unità immobiliare sita in Sannicandro Garganico alla Via San Cristoforo n. 24 con accesso dall'omonima strada, costituita da abitazione al terzo piano di 5,5 vani catastali ed accessori, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 25, mappale 110, sub 61, classe 3, cat. A/3, rendita catastale euro 221,56. Confina con cortile condominiale, altra proprietà, cortile condominiale e altra proprietà;
- Unità immobiliare sita in Sannicandro Garganico alla Via San Cristoforo snc con accesso dall'omonima strada, costituita da un box al piano terra, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 25, mappale 110, sub 34, classe 2, cat. C/6, rendita catastale euro 69,83. Confina con cortile condominiale, altra proprietà, cortile condominiale e altra proprietà.

Quesito n° 2 bis

all'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetti 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;





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Per l'esatta individuazione del bene si è utilizzata la consultazione cartografica (sovrapposizione ortofoto e catastale) disponibile sullo Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia (allegato n. 4).

Quesito n°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, precisando in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO "A"

L'immobile, sito in Sannicandro Garganico (FG) al via San Cristoforo n. 24, piano terzo, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Sannicandro Garganico al foglio 25, p.lla 110, sub 61, categoria A/3 è così costituito:

- **Unità immobiliare uso abitazione**, con struttura portante in c.a. e solaio in latero – cemento;





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

➤ DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO		
Generali	tipologia del bene	Fabbricato civile
	altezza interna utile	P.3. m. 2,73
	composizione interna (piano terzo)	Ingresso - disimpegno, letto, letto, soggiorno, ripostiglio, cucina - pranzo, bagno.
per ciascun locale	superficie netta (secondo terzo)	
	Ingresso – Disimp.	mq 9,85
	Letto	mq 14,65
	Letto	mq 14,60
	Soggiorno	mq 25,30
	Rispostiglio	mq 3,30
	Cucina - pranzo	mq 17,55
	Bagno	mq 6,90
	Balcone	mq 7,60
	Balcone	mq 8,70
	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale	ambienti interni 1,00 balcone – fino a 25mq 0,30 balcone – eccedenza 0,10
	superficie lorda	Piano secondo $106,50 * 1,00 + 8,70 * 0,30 + 7,60 * 0,30 = 111,39$ mq
	Esposizione (piano secondo)	
	Ingresso – Disimp.	Cieco
	Letto	Nord - Est
	Letto	Sud - Ovest
Soggiorno	Nord - Est	
Rispostiglio	Cieco	
Cucina - pranzo	Sud - Ovest	
Bagno	Sud - Ovest	
Balcone	Sud - Ovest	
Balcone	Nord - Est	

caratteristiche strutturali del bene	Solaio di piano	Latero-cementizio
	Copertura	Piana
	manto di copertura	
	Scale	c.a.





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

	pareti esterne dell'edificio	Rivestimento a mattoncini
caratteristiche interne del bene immobile	infissi esterni	Infisso in legno e Avvolgibile in PVC
	infissi interni	Nessuno
	Tramezzature interne	Laterizio forati sp. cm 10
	Pavimentazione	Ceramica
	Porta d'ingresso	Porta in legno blindata
	Scale interne	--
	impianto elettrico	Funzionante
	impianto idrico	Funzionante
impianto termico	Funzionante	
eventuali dotazioni condominiali	posti auto comuni	==
	Altro	==

Al momento del sopralluogo l'immobile è utilizzato per lo scopo per cui è stato realizzato. Lo stato di conservazione e manutentivo risulta medio.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BOX "B"

L'immobile, sito Sannicandro Garganico (FG) al via San Cristoforo snc, piano terra, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Sannicandro Garganico al foglio 25, p.lla 110, sub 34, categoria C/6 è così costituito:

- **Box**, con struttura portante in c.a. e solaio in latero – cemento;

➤ DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO		
Generali	tipologia del bene	Fabbricato civile
	altezza interna utile	m. 2,37
	composizione interna (piano terra)	Box e cantinola
	superficie netta (piano interrato)	
	Box	mq 22,65
	Cantinola	mq 3,60





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

per ciascun locale	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale		ambienti interni	1,00
	superficie lorda	Piano terra	29,70	
	Esposizione (piano primo)			
	Deposito		Nord - Est	

caratteristiche strutturali del bene	Solaio di piano	Latero-cementizio
	Copertura	Piana
	manto di copertura	
	Scale	c.a.
	pareti esterne dell'edificio	Rivestimento a mattoncini
caratteristiche interne del bene immobile	infissi esterni	Portone in ferro
	infissi interni	Legno
	Tramezzature interne	Laterizio forati sp. cm 10
	Pavimentazione	Nessuna
	Porta d'ingresso	Portone in ferro
	Scale interne	--
	impianto elettrico	Esistente
	impianto idrico	--
eventuali dotazioni condominiali	posteggi auto comuni	==
	Altro	==

Al momento del sopralluogo l'immobile è utilizzato per lo scopo per cui è stato realizzato. Lo stato di conservazione e manutentivo risulta medio.

Quesito n°4

alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo delle superficie dell'immobile, specificando quella





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

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

Criteri di stima

Per il principio di dipendenza del valore dallo scopo della stima, risulta che atto pregiudiziale per la formulazione del giudizio di valore è il riconoscimento dell'aspetto economico da riguardare. Nel caso in questione appare chiaro che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato. Per questo si procederà secondo la metodica della comparazione con esperienze analoghe di mercato, previa verifica della equivalenza di tutte le condizioni marginali.

L'attribuzione verrà effettuata applicando il criterio sintetico-comparativo con riferimento al mercato locale in ragione anche delle influenze ascendenti e discendenti associabili al bene specifico di cui si parlerà nel paragrafo successivo.





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Fonti informazioni

Il parametro di base (mq di superficie convenzionale) è assunto con riferimento ad ideali immobili di paragone, ipotizzati in perfette condizioni manutentive, con medesima vocazione d'utilizzo, con caratteristiche generali standard o comunque assimilabili a quelle dell'oggetto di stima, nell'ambito del mercato locale.

- Momento di stima: attualità (Anno 2024 – Semestre 1).

Lo scrivente per individuare il più probabile valore di mercato per beni simili a quelli in esame ha consultato diverse agenzie immobiliari della zona (Tecnocasa – Gabetti), intermediatori privati e la banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia del Territorio. Inoltre si sono consultate riviste specialistiche del settore come il "Consulente Immobiliare" e siti web come "Immobiliare.it".

Al momento del sopralluogo l'appartamento e il box sono utilizzati per lo scopo per cui sono stati realizzati.

In ragione dell'indagine di mercato effettuata raccogliendo informazioni circa l'andamento di mercato nella zona interessata per i beni simili a quelli pignorati, considerando inoltre il parametro oggettivo dello stesso bene, lo scrivente ha ritenuto assegnare, il valore unitario che ha poi determinato il valore totale dell'immobile.

In base ai criteri di stima di cui sopra, tenuto conto dei valori rilevati per





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

beni simili nella zona, delle condizioni d'uso e manutenzione, dello stato di conservazione, della tipologia costruttiva ed edilizia, dell'ubicazione ed età del fabbricato, dell'Attestato di Prestazione Energetica, e di tutti gli adeguamenti e correzioni del caso, si può attribuire alle superfici commerciali dell'appartamento in questione un valore di € 500,00/mq e per il locale box auto un valore di € 300,00/mq.

Descrizione	Superficie comm.	Valore unitario	Valore totale
Appartamento sito in Sannicandro Garganico alla via San Cristoforo n. 24 (F°31 p.lla 110 sub 61)	Mq 111,39	€/mq 500,00	€ 55.695,00
Box auto sito in Sannicandro Garganico alla via San Cristoforo snc (F°25 p.lla 110 sub 34)	Mq 29,70	€/mq 300,00	€ 8.910,00
Totale			€ 64.605,00

Quesito n°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;

Per l'immobile oggetto della procedura esecutiva, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Sannicandro Garganico al foglio 25, p.lla 110, sub.61 categoria A/3, vi è come pertinenze esclusive di ornamento





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

dell'unità immobiliare comunicante con i vani principali il solo balcone.

Appartamento (F.25 p.Ila 110 sub 61 cat. A/3)	Coefficienti di omogeneizzazione utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale	Ambienti interni 1,00 balcone – fino a 25mq 0,30 balcone – eccedenza 0,10
	superficie lorda * coeff. di omogeneizzazione	
	Piano 3	106,50 * 1,00 + 8,70 * 0,30 + 7,60 * 0,30 = 111,39 mq
	superficie commerciale	
Piano 3	mq 111,39	

Quesito n°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;

I beni di cui alla presente procedura esecutiva sono di proprietà del sig.

Xxxxxxxxx xxxxxxxx nato a Xxx xxxxx xx xxxxx (FG) il xx.xx.xxxx.

Quesito n°6

all'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascun di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Considerando che il bene oggetto della presente Procedura Esecutiva è rappresentato da un unico appartamento più box, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto che di seguito si va sinteticamente a descrivere.

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di un appartamento al terzo piano ed un box al piano terra ubicati nello stesso fabbricato condominiale sito in Sannicandro Garganico (FG) con accessi rispettivamente da via San Cristoforo n. 24 e via San Cristoforo snc, contraddistinti dai seguenti identificati catastali:

- Unità immobiliare sita in Sannicandro Garganico alla Via San Cristoforo n. 24 con accesso dall'omonima strada, costituita da abitazione al terzo piano di 5,5 vani catastali ed accessori, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 25, mappale 110, sub 61, classe 3, cat. A/3, rendita catastale euro 221,56. Confina con via altre proprietà, cortile condominiale, altra proprietà e cortile condominiale;
- Unità immobiliare sita in Sannicandro Gargainco alla Via San Cristoforo snc con accesso dall'omonima strada, costituita da un box più cantinola al piano terra, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 25, mappale 110, sub 34, classe 2, cat. C/6, rendita catastale euro 69,83. Confina con cortile condominiale, altra proprietà, cortile condominiale e altra proprietà.





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Per una immediata visualizzazione dell'esatta identificazione catastale del bene facente parte del lotto formato al fine di agevolarne la vendita si riportano di seguito, in forma tabellare, tutti i dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Sannicandro Garganico (FG)

COMUNE	FGL	P.LLA	Sub	CAT	CL	Vani	Superfici e catastale mq	Rendita Euro	Indirizzo
Sannicandro Garganico	25	110	61	A/3	3	5,5	101	221,56	Via San Cristoforo n.24 Piano 3
Sannicandro Garganico	25	110	34	C/6	2		26	69,83	Via San Cristoforo Piano T

Quesito n°7

all'individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad. Es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

locazioni;

LOTTO UNICO:

I beni oggetto della presente procedura appartengono per 1/1 al sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Xxx xxxxx xx xxxxx (FG) il xx.xx.xxxx (DEBITORE). Gli immobili identificati al catasto fabbricati del comune di Sannicandro Garganico al foglio 25 p.lla 110 sub 61 e sub 34 sono di piena ed esclusiva proprietà del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX a seguito di atto di compravendita in data 09.06.2016 trascritta alla Cons. RR.II. Lucera al n.ro R.P. n. 4064 e R.G. n. 5033. Quindi la proprietà del bene oggetto di pignoramento immobiliare preso in esame nel presente fascicolo ed identificato come **Lotto UNICO** appartiene a:

1/1 XXXXXXXX XXXXXXXX

Al momento del sopralluogo l'appartamento e il box erano utilizzati per lo scopo per cui sono stati realizzati.

Quesito n°8

all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti 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





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

Dalla documentazione in atti non risultano per l'immobile pignorato tipologie di gravanti di cui al presente quesito.

Quesito n°9

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

La documentazione riporta, a carico della parte eseguita, per l'immobile, le seguenti formalità pregiudizievoli, confermate all'ispezione ipotecaria all'attualità:

1. **Ipoteca Volontaria** registro generale n. 5035 registro particolare n. 409 del 09.06.2016 a favore della Banca Popolare di Bari con sede in Roma e contro il signor XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Xxx xxxxx xx xxxxx (FG) il xx.xx.xxxx (proprietà per 1/1 - DEBITORE).
2. **Iscrizione** registro generale n. 4955 registro particolare n. 450 del 12.06.2019 a favore della Agenzia delle Entrate contro il signor XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Xxx xxxxx xx xxxxx (FG) il xx.xx.xxxx (proprietà per 1/1 - DEBITORE).
3. **Iscrizione** registro generale n. 4926 registro particolare n. 455 del 19.05.2022 a favore della Agenzia delle Entrate contro il signor XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Xxx xxxxx xx xxxxx (FG) il xx.xx.xxxx (proprietà per 1/1 - DEBITORE).





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

4. **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Lucera in data 21/06/2022 al registro generale n. 7038 e registro particolare 5821 a favore di Amco-Asset Management Company s.p.a contro il signor Xxxxxxxx xxxxxxxx nato a Xxx xxxxx xx xxxxx (FG) il xx.xx.xxxx (proprietà per 1/1 - DEBITORE).

Quesito n°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;

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio storico del Comune di Sannicandro Garganico, si evince che l'immobile è stato edificato con Concessione edilizia prot. n. 3523/85, pratica concessione edilizia n. 7343 del 17.04.1985. Agli atti vi il certificato a firma del sindaco, con data 28.06.1991, che attesta la conformità dell'opera al progetto approvato .

Quesito n°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





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

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;

L'unità immobiliare riportata al catasto dei fabbricati al foglio 25 p.IIa 110 sub 61 cat. A/3 – uso abitazione – del comune di San Severo, risulta provvista di Certificazione Energetica. Dall' A.P.E. si rileva che l'unità immobiliare in esame appartiene alla classe energetica "G" e che l'indice di prestazione energetica globale è pari a 158,0810 kwh/ m² anno.

Quesito lettera a

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 quantificarne i costi occorrenti;*

Gli immobili oggetto della procedura, risultano essere stati regolarmente accatastati. La categoria catastale è conforme con il loro utilizzo.

Quesito lettera b

- 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*





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

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

Per gli immobili oggetto di indagine, riportati al catasto dei fabbricati al foglio 25 p.la 110 sub 61 e 34, non è stata rilevata nessuna difformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti.

Quesito lettera c

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

L'immobile è stato realizzato dopo il 01.09.1967. Infatti, dalla documentazione agli atti, si evince che l'immobile è stato edificato con concessione edilizia n. 7343 del 17.04.1985.

Quesito lettera d

d) verificare se siano 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;





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Il fabbricato risulta essere stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della costruzione. Per l'immobile oggetto di indagine, riportato al catasto dei fabbricati al foglio 25 p.lla 110 sub 61 e 34 non è stata rilevata nessuna difformità tra quanto in concreto è stato realizzato e quanto assentito con il titolo abilitativo.

Quesito lettera e

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;

Non vi sono opere abusive.

PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

LOTTO N° 1:

Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova: € 64.605,00 (euro sessantaquattromilaseicentocinque/00).

Quesito lettera f

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;

Il quesito non riguarda l'immobile di cui alla presente procedura.

Quesito n°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.

Il quesito non riguarda l'immobile di cui alla presente procedura.

SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

LOTTO UNICO

Tipologia del bene : Appartamento per civile abitazione più box.

Descrizione del bene : **piena proprietà** di un appartamento al terzo piano ed un box al piano terra, ubicati nel fabbricato condominiale sito in Sannicandro Garganico (FG) alla via San Cristoforo n. 24, contraddistinti dal seguente identificato catastale:

- appartamento in catasto al fgl. 25 - p.la n. 110 - sub 61;
- box in catasto al fgl. 25 - p.la n. 110 - sub 34.

Ubicazione del bene : Sannicandro Garganico (FG), via San Cristoforo n. 24.

Confini, estensione e dati catastali:

Piena proprietà di un appartamento al terzo piano ed un box al piano terra ubicati nello stesso fabbricato condominiale sito in Sannicandro Garganico (FG) con accessi rispettivamente da via San Cristoforo n. 24 e via San Cristoforo snc, contraddistinti dai seguenti identificati catastali:

- Unità immobiliare sita in Sannicandro Garganico alla Via San Cristoforo n. 24 con accesso dall'omonima strada, costituita da abitazione al terzo piano di 5,5 vani catastali ed accessori, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 25, mappale 110, sub 61, classe 3, cat. A/3, rendita catastale euro 221,56. Confina con





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

via altre proprietà, cortile condominiale, altra proprietà e cortile condominiale;

- Unità immobiliare sita in Sannicandro Gargainco alla Via San Cristoforo snc con accesso dall'omonima strada, costituita da un box più cantinola al piano terra, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 25, mappale 110, sub 34, classe 2, cat. C/6, rendita catastale euro 69,83. Confina con cortile condominiale, altra proprietà, cortile condominiale e altra proprietà.

Attuale proprietario: Il bene oggetto della presente procedura appartiene per 1/1 al sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Xxx xxxxx xx xxxxx (FG) il xx.xx.xxxx (DEBITORE). Gli immobili identificati al catasto fabbricati del comune di Sannicandro Garganico al foglio 25 p.la 110 sub 61 e sub 34 sono di piena ed esclusiva proprietà del sig. XXXXXXXX XXXXXXXX a seguito di atto di compravendita in data 09.06.2016 trascritta alla Cons. RR.II. Lucera al n.ro R.P. n. 4064 e R.G. n. 5033. Quindi la proprietà del bene oggetto di pignoramento immobiliare preso in esame nel presente fascicolo ed identificato come **Lotto UNICO** appartiene a:

1/1 XXXXXXXX XXXXXXXX

Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene:

1. **Ipoteca Volontaria** registro generale n. 5035 registro particolare n. 409 del 09.06.2016 a favore della Banca Popolare di Bari con sede





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

in Roma e contro il signor XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Xxx xxxxx xx
xxxxx (FG) il xx.xx.xxxx (proprietà per 1/1 - DEBITORE).

2. **Iscrizione** registro generale n. 4955 registro particolare n. 450 del
12.06.2019 a favore della Agenzia delle Entrate contro il signor
XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Xxx xxxxx xx xxxxx (FG) il xx.xx.xxxx
(proprietà per 1/1 - DEBITORE).

3. **Iscrizione** registro generale n. 4926 registro particolare n. 455 del
19.05.2022 a favore della Agenzia delle Entrate contro il signor
XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Xxx xxxxx xx xxxxx (FG) il xx.xx.xxxx
(proprietà per 1/1 - DEBITORE).

4. **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso la
Conservatoria RR. II. di Foggia in data 21/06/2022 al registro
generale n. 7038 e registro particolare 5821 a favore di Amco-
Asset Management Company s.p.a contro il signor XXXXXXXX
XXXXXXXX nato a Xxx xxxxx xx xxxxx (FG) il xx.xx.xxxx (proprietà
per 1/1 - DEBITORE);

Valore del bene da porre a base d'asta: € 64.605,00.

INDICE DEGLI ALLEGATI

- 1) Comunicazione della data di sopralluogo completa di ricevute di ritorno raccomandata a/r;
- 2) Verbale di sopralluogo;





STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

- 3) Certificato di stato libero;
- 4) Sovrapposizione ortofoto e catastale;
- 5) Documentazione ipocatastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio;
- 6) Documentazione fotografica;
- 7) Planimetria del bene;
- 8) Planimetria catastale;
- 9) Visura storica per immobile del 26.01.2024;
- 10) Documentazione rilasciata dal Comune di San Severo;
- 11) Attestato di prestazione energetica;
- 12) Copia della lettera di trasmissione della perizia alle parti.

Con la presente relazione che si compone di 36 pagine dattiloscritte e di 12 allegati lo scrivente ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli, restando a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti.

Lucera 18 Giugno 2024

Il Tecnico

Ing. Antonio VENTAROLA

