



Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile3356874868
e-mail: agronomo.lacava@epap.sicurezza postale.it

Studio tecnico

Dottor agronomo Paolo LA CAVA

Via Perugia, 51

71036 Lucera (FG)

Via Goito, 8

71017 Torremaggiore

cell. 335/6874868

e-mail: agronomo.lacava@epap.sicurezza postale.it

TRIBUNALE DI FOGGIA
GIUDICE DOTTORESSA STEFANIA RIGNANESE
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA
AGOS DUCATO
VS

N° 189/2014 R.G.E.I.

RELAZIONE

FOTOGRAFIE

PLANIMETRIE

TECNICO: dottor agronomo PAOLO LA CAVA





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile3356874868
e-mail: agronomo.lacava@epap.sicurezza postale.it

INDICE

PREMESSApagina 3

METODOLOGIA OPERATIVApagina 10

RISPOSTA AI QUESITIpagina 11

ALLEGATO 1: VERBALE SOPRALLUOGO

ALLEGATO 2: CARTOGRAFIA DI INQUADRAMENTO

ALLEGATO 3: SOVRAPPOSIZIONE MAPPA AD ORTOFOTO

ALLEGATO 4.: PLANIMETRIA CATASTALE

ALLEGATO 5: ESTRATTO ATTO MATRIMONIO

ALLEGATO 6: COMUNICAZIONE COMUNE DI VICO DEL GARGANO

ALLEGATI 7A, 7B: RILIEVI

ALLEGATI 8A 8B: APE E RICEVUTA INVIO

FOTOGRAFIE: (27)

SPECCHIO RIEPILOGATIVO





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile3356874868
e-mail: agronomo.lacava@epap.sicurezza postale.it

Premessa

Il giorno 22 giugno 2021 sono stato incaricato dal Giudice delle esecuzioni dottoressa Stefania Rignanese, del Tribunale di Foggia, di stilare una relazione nella procedura esecutiva promossa da Agos Ducato nei confronti di _____ e _____ n° 189 del 2014 del Registro Generale delle Esecuzioni Immobiliari.

All'udienza del 02 NOVEMBRE 2021 prestavo il giuramento di rito e mi venivano posti i seguenti quesiti: proceda l'Esperto:

1. Al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzioni 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 agli 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;





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile3356874868
e-mail: agronomo.lacava@epap.sicurezza postale.it

1. ter Alla verifica della corrispondenza dei dati catastali nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni avvenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento 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, 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 reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate da 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 staggio;





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile3356874868
e-mail: agronomo.lacava@epap.sicurezza postale.it

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 utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne lo stato di manutenzione e di 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;
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 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 nocivi;





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile3356874868
e-mail: agronomo.lacava@epap.sicurezza postale.it

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 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. All'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno 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 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





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile3356874868
e-mail: agronomo.lacava@epap.sicurezza postale.it

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

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

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

11. Alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un
tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi
dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza della certificazione 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 necessario. 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





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile3356874868
e-mail: agronomo.lacava@epap.sicurezza postale.it

- costi occorrenti;
- b) Verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) Accertare se siano stati costruiti prima del 01 settembre 1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza edilizia 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, l'esistenza di opere abusive descrivere le suddette opere, 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,





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile3356874868
e-mail: agronomo.lacava@epap.sicurezza postale.it

diminuito delle spese che 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 eventuali procedure espropriative;

g) Per gli immobili a uso industriale, 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;

h) 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 e ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

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





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile3356874868
e-mail: agronomo.lacava@epap.sicurezza postale.it

all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sistematicamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensioni e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque il titolo di provenienza del bene, l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; le regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta precisandone diritto e quote.

Metodologia operativa

Per rispondere compiutamente ai quesiti ricevuti ho letto ed analizzato tutti i documenti prodotti dal Creditore Procedente.

Ho effettuato un sopralluogo (01 febbraio 2022) per visionare e rilevare il bene oggetto della presente esecuzione. Ho stilato un verbale delle operazioni peritali che allego in copia (**allegato 1**). Durante l'accesso ho scattato numerose fotografie che allego in numero di **27** alla presente relazione. Dallo Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia ho acquisito la cartografia di inquadramento, (**allegato 2**), nonché le sovrapposizioni tra la cartografia catastale e le foto aeree del bene oggetto del presente procedimento (**allegato 3**).

Presso l'Ufficio del Territorio ho estratto, la planimetria del fabbricato oggetto





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile3356874868
e-mail: agronomo.lacava@epap.sicurezza postale.it

del presente procedimento (**allegato 4**).

Presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Ischitella ho provveduto a estrarre copia dell'atto di matrimonio dei proprietari del bene oggetto della presente procedura (**allegato 5**).

All'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del Gargano ho richiesto copia di una concessione edilizia e/o permesso a costruire riguardanti i fabbricati nonché il certificato di agibilità. Allego risposta dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del Gargano (**allegato 6**). Allego alla presente le risultanze grafiche dei rilievi effettuati per poter confrontare lo stato attuale alla situazione catastale (**allegati 7a, 7b**).

Ho provveduto stilare l'attestazione di prestazioni energetiche (APE) (**allegato 8a e 8b**).

La presente relazione sarà inviata al Creditore Procedente e al Debitore entro il termine di 45 giorni dalla udienza dando ampia notizia alla S.V.

Risposta ai quesiti

- i) Ho verificato, in modo preliminare, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. e non devo segnalare nessuna anomalia. Agli atti è presente la relazione notarile a firma del dottor Mauro GRANDI, notaio in Milano. Qui è riportata, oltre alla descrizione dell'immobile, la storia delle compravendite nei venti anni antecedenti il pignoramento.
- i bis) Di seguito riporterò una sommaria cronistoria delle vicende traslative per l'immobile oggetto della presente procedura, nel ventennio che precede il pignoramento.

Il bene, sito nel comune di Vico del Gargano alla via Azzarone, 5, è riportato in





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile3356874868
e-mail: agronomo.lacava@epap.sicurezza postale.it

Catasto al foglio 63 particella 383 sub 5 cat. A/3 vani 7,5 piano 2° e 3°. Esso è giunto agli attuali proprietari, _____ e _____, da _____ con atto del Notaio Carla D'ADDETTA recante la data del 21 ottobre 2010, n° 18154/8090, trascritto a Lucera il 27 ottobre 2010 con nota n° 8827/6513; la signora _____, a sua volta, aveva acquistato, da _____, con atto per notaio De Candia di Vieste, in data 27 febbraio 2003, repertorio n° 22989, trascritto a Lucera il 27 febbraio 2003 con nota n° 2007/1618; la signora _____ a sua volta aveva acquistato da _____ e _____ con atto per notaio Pasquale De Candia di Carpino, il giorno 04 settembre 1998, repertorio numero 9881, trascritto a Lucera il 24 settembre 1998, con nota n° 6197/4963; i Signori _____ e _____ avevano ricevuto il bene per successione di _____, registrata a San Severo in data 10 novembre 1995, trascritta a Lucera in data 8 ottobre 1997.

1) ter. Ho verificato, con esito positivo, la corrispondenza dei dati catastali dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. I dati identificativi catastali sono corretti.

1) quater. In data 2 maggio 2014 è stato trascritto il pignoramento dei beni oggetto della presente procedura identificata dal n° 189/2014 RGEI presso il Tribunale di Foggia. Successivamente è stata incardinata un'altra procedura esecutiva, presso il Tribunale di Foggia, identificata con il numero 253/2020 che in seguito è stata riunita alla prima (189/2014).

1) quinquies. _____ nato _____ il _____ ha





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile3356874868
e-mail: agronomo.lacava@epap.sicurezza postale.it

sposato nata il in data il
in regime di comunione dei beni. Gli stessi si sono separati
giudizialmente a seguito di un ricorso datato 24 novembre 2011, omologato in
data 21 febbraio 2012 dal Tribunale di Foggia, Articolazione Territoriale di
Lucera (**allegato 4**).

2) Il bene oggetto della presente esecuzione si trova nel comune di Vico del Gargano in via Azzarone, 5, è riportato in catasto al foglio 63 particella 383 subalterno 5 di 7,5 vani. Si tratta di un appartamento disposto su due piani (secondo e terzo). Ad esso si accede tramite una prima scala esterna che sale al primo piano e da una seconda scala interna che sale al secondo piano. L'immobile è raggiungibile, partendo dalla Casa Comunale di Vico del Gargano, procedendo in direzione sudovest su Largo S. Domenico per 40 metri circa, svoltando a sinistra verso Via Dottor Antonio Mastromatteo, prendendo le scale e dopo 45 metri svoltando a destra su Via Dottor Antonio Mastromatteo, dopo 26 metri svoltando a sinistra su Via Salita della Bella e percorrendola per cento metri circa, a questo punto, svoltando a sinistra su Via Azzarone il civico 5 è sulla sinistra dopo circa 10 metri.

2) bis In allegato alla presente relazione inserisco la sovrapposizione della cartografia catastale con le foto aeree del bene in oggetto. Allegato 3. La sovrapposizione apparirà non perfetta a causa dello "slittamento" del piano catastale su quello della foto aerea. Potendo riallineare i due piani si otterrà perfetta corrispondenza tra mappa catastale e ortofoto.

3) La proprietà si trova nell'abitato di Vico del Gargano in una zona centrale





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile3356874868
e-mail: agronomo.lacava@epap.sicurezza postale.it

costituita da abitazioni di non recente costruzione. All'appartamento si accede mediante una scala esterna che porta al primo piano, sul cui ballatoio si apre una porta che immette su di un pianerottolo, una scala interna esclusiva porta al secondo piano, fino al pianerottolo su cui si apre la porta dell'appartamento. Al secondo piano troviamo in ampio ambiente unico che comprende l'ingresso, la zona giorno e l'angolo cottura in cui è presente un camino a parete. Di fianco all'angolo cottura si apre una porta che conduce in un ripostiglio. Il pavimento è costituito da parquet, le pareti sono rivestite di pittura idrolavabile, gli infissi in materiale sintetico con vetrocamera. Nella zona giorno si apre anche un bagno, completo di vasca da bagno, con rivestimento in ceramica a tutta altezza. Al piano terzo si accede mediante una comoda scala in marmo. Quest'ultima arriva su un breve corridoio su cui si aprono le camere da letto ed un bagno. Due delle camere da letto, come pure il bagno, sono stanze strette e lunghe. La camera da letto che si apre in fondo al corridoio, essendo più ampia, accoglie un armadio, un comò ed un letto matrimoniale. Al terzo piano è presente un terrazzo stretto e lungo sui è installata la caldaia a gas (che alimenta un impianto a calorifero dotato di crono termostato) e su cui si apre un vano ripostiglio. Il terzo piano è rifinito nello stesso modo del piano inferiore ed anche è presente un impianto di climatizzazione, uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda. In linea generale possiamo dire che la casa si trova in buono stato di conservazione e manutenzione, che risulta ben divisa e fruibile. Il secondo piano ha un'altezza interna di 2,65 cm mentre il terzo 2,75 cm. In alcune zone del terzo piano sono visibili delle macchie di umidità dovute a piccole infiltrazioni. Si allegano 27





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile3356874868
e-mail: agronomo.lacava@epap.sicurezza postale.it

fotografie.

4) Per quanto riguarda la valutazione possiamo affermare che secondo l'OMI, per la zona censuaria C1 (semicentrale) del comune di Vico del Gargano, le abitazioni civili quotano da 500 a 750€ al metro quadro. Quindi la media tra i due valori (625€/metro quadro) può essere utilizzata come metro di valutazione per l'immobile oggetto della presente procedura. La casa ha una superficie compensata di 133,43 metri quadri. Moltiplicando quindi i metri quadri, derivanti dalla tabella di superficie compensata riportata al punto 4 bis, per 625,00€ al metro quadro si otterrà la soma di euro 83.390,63 euro che rappresenta la cifra base. A questa cifra andranno aggiunti un ulteriore 5% perché l'immobile è luminoso, un altro 5% perché ha un'esposizione esterna, ed un ulteriore 5% perché dotato di riscaldamento autonomo. Tutte queste cifre sommate conducono alla valutazione complessiva di **91.729,69€ (euro novantuno mila settecento ventinove e sessantanove centesimi)**.





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile3356874868
e-mail: agronomo.lacava@epap.sicurezza postale.it

4) bis

Tabella 1

189/2014 RGEI			
	%	metri quadri	metri quadri
Superficie totale lorda piano secondo	85%	82,0	69,70
Superficie totale lorda piano terzo	70%	82,0	57,40
Superficie terrazzo fino a 25 metri quadri	35%	16,0	5,60
Superficie balcone fino a 25 metri quadri	25%	2,9	0,73
Totale superficie compensata			133,43

5) Il bene oggetto della presente procedura è di piena proprietà, di
e di al 50% ciascuno. Il bene è stato
interamente pignorato.

6) Il bene non è divisibile quindi forma un solo lotto. Il suo prezzo base è di **91.729,69€ (euro novantuno mila settecento ventinove e sessantanove centesimi)**. Come già più volte detto il bene si trova alla via Azzarone, 5 ed è riportato in catasto al foglio 63 particella 383 subalterno 5.

7) Attualmente il compendio è nella disponibilità di che
vi abita assieme al suo nuovo compagno.

8) Non esistono vincoli di natura condominiale. Il fabbricato è ricompreso nella zona CU 01 (contesto urbano storico) della vigente strumentazione edilizio - urbanistica (PUG) gravato da vincoli paesaggistici.

9) Non esistono formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

10) Il fabbricato è stato edificato, come si rileva dalla nota dell'Ufficio Tecnico





Studio tecnico
dottor Agronomo Paolo La Cava
Via Perugia, 51
71036 Lucera FG
mobile3356874868
e-mail: agronomo.lacava@epap.sicurezza postale.it

del Comune di Vico del Gargano, prima del 01 settembre 1967. Non risultano rilasciati, dopo tale data, titoli edilizi abilitativi, e non risulta agli atti alcuna certificazione di agibilità rilasciata in favore dei Debitori eseguiti per l'immobile oggetto della procedura.

11) Non essendo presente agli atti l'APE per l'abitazione ho provveduto a predisporla e allegarla alla presente (allegati 8a e 8b).

a) L'immobile risulta accatastato.

b) Il fabbricato risultano conforme alle planimetria catastale salvo per un tramezzo che isolava l'angolo cottura, che è stato demolito. Questa piccola incongruenza può essere facilmente sanata pagando un ammenda di circa 330,00 € e con un costo, per spese tecniche di 1500,00€. Pertanto la situazione può essere regolarizzata con un esborso di circa 1830,00€ (mille ottocento trenta euro).

c) L'immobile è stato realizzato in epoca antecedente il 01 settembre 1967.

d) Nulla da dire sul punto, si veda il punto precedente.

e) Non ho rilevato opere abusive ma solo piccole incongruenze catastali sanabili.

f) Nulla da dire sul punto.

g) Nulla da dire sul punto.

h) Nulla da dire sul punto.

12) nulla da dire sul punto.

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

In fede

Lucera, li 31 Marzo 2022

