

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**III Sezione Civile**  
**Ufficio Espropriazioni Immobiliari**

**Procedura esecutiva n. 86/2022 R.G.Es.**

**Giudice per le Esecuzioni dott. L.**



## STUDIO TECNICO

**Premessa.**

Con ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, dott. \_\_\_\_\_ il sottoscritt  
\_\_\_\_\_ iscritto all'Ordine deg

veniva nominato esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 4, disp. att. c.p.c.. All'udienza del 17/02/2024, previo giuramento di rito per il conferimento dell'incarico, venivano affidati i seguenti quesiti, che di seguito si trascrivono.

*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 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<sup>1</sup>) 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 dell'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<sup>2</sup>;*

*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;*



## STUDIO TECNICO

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<sup>3</sup> in base al 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 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 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 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<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



## STUDIO TECNICO

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 della 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 staggiato, 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 accatastrati 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 necessari 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



**STUDIO TECNICO**

*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 dai regolamenti locali;*

*12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1/quarter 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 delle 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, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione 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; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone il diritto e quota.*

*La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione 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; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.*

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567, comma 2 e l'acquisizione di documentazione catastale aggiornata e di accesso agli atti per l'accertamento dei titoli concessori ed abilitativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del Gargano (Fg) ed altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, il tutto allegato all'elaborato peritale, il sottoscritto c.t.u., con invito a mezzo racc. A/R, comunicava l'accesso ad entrambi i debitori esecutati.

In ossequio all'incarico conferito, giusto provvedimento del 17.02.24, venivano fissate le operazioni di sopralluogo per il giorno 10/06/2024, presso l'immobile degli esecutati, sig. sito in Vico del Gargano alla via G. Tatarella n.3,



**STUDIO TECNICO**

comunicate con missiva a/r dell'01.06.24. Alla data così stabilita, il sottoscritto si recava presso l'immobile ed ivi rinveniva la \_\_\_\_\_ a sua qualità di amministratore p.t. del Condominio ove insiste l'immobile staggito. Da informazioni assunte sul luogo, apprendeva che l'immobile non era più occupato dagli esecutati, avendo quest'ultimi da tempo trasferito altrove il proprio domicilio. Pertanto, procedevo a rilevare mediante riproduzioni fotografiche lo stato esterno del fabbricato staggito. Lo scrivente rilevata l'impossibilità di accedere all'immobile staggito, rimetteva al Giudice l'adozione di ogni opportuno provvedimento.

Il giorno 19/06/2024, veniva nominato custode dell'immobile oggetto di esecuzione "

Il 22/08/2024, alle ore 9:15 lo scrivente ha accesso ai locali esecutati. Dopo aver eseguito gli opportuni rilievi di rito, metrici e fotografici, si concludeva il sopralluogo alle ore 11:00, come da verbale.

**Immobilе oggetto di stima:**

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE sito in Vico del Gargano (Fg), alla via Giuseppe Tatarella n° 3, Piano 4, cat. A/3, classe 4, di vani 5, rendita di Euro 426,08 - Catasto Fabbricati: Foglio 36 particella 388 sub 25, in ditta:

\_\_\_\_\_ proprietà 1/1, in regime di comunione  
dei beni.

**UNICO LOTTO**

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE sito in Vico del Gargano (Fg), alla via Giuseppe Tatarella n° 3, Piano 4, cat. A/3, classe 4, di vani 5, rendita di Euro 426,08 - Catasto Fabbricati: Foglio 36 particella 388 sub 25, in ditta:

\_\_\_\_\_ proprietà 1/1, in regime di comunione  
dei beni.

**RISPOSTA AI QUESITI POSTI AL C.T.U. DAL GIUDICE DELLE ESECUZIONI****QUESITO 1**

La documentazione presente in atti risulta completa.

**Quesito 1 bis****Elenco immobili**

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE sito in Vico del Gargano (Fg), alla via Giuseppe Tatarella n° 3, Piano 4, cat. A/3, classe 4, di vani 5, rendita di Euro 426,08 - Catasto Fabbricati: Foglio 36 particella 388 sub 25.

L'immobile oggetto del pignoramento risulta per 1/1 di piena proprietà del sig.



**STUDIO TECNICO****Cronistoria al ventennio:**

L'immobile è pervenuto al soggetto esecutato con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito

Formalità Pregiudizievoli nel ventennio preso in esame.

TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/07/1997 - Registro Particolare 4622 Registro Generale 5546  
Pubblico ufficiale Repertorio 7178 del 25/06/1997  
ATTO TRA VIVI -

COMPRAVENDITA

Immobili siti in VICO DEL GARGANO (FG)

ISCRIZIONE CONTRO del 09/07/1998 - Registro Particolare 569 Registro Generale 4439  
Pubblico ufficiale Repertorio 9287 del 19/06/1998  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in VICO DEL GARGANO (FG)  
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:  
1 - Comunicazione n. 203 del 30/10/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/07/2007. Cancellazione totale eseguita in data 31/10/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE CONTRO del 27/07/2007 - Registro Particolare 1270 Registro Generale 6769  
Pubblico ufficiale Repertorio 226558/23117 del 19/07/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in VICO DEL GARGANO (FG)

TRASCRIZIONE CONTRO del 14/03/2022 - Registro Particolare 1921 Registro Generale 2291  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 600 del 16/02/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in VICO DEL GARGANO (FG)

Grava su Vico del Gargano (FG) Foglio 36 particella 388 sub 25; (ex sub 11) , p. 4, cat.A/3, classe 4, di vani 5, rendita di Euro 426,08.

**Quesito 1 ter**

L'immobile oggetto di pignoramento sito in Vico del Gargano (FG) è censito al Foglio 36 particella 388 sub 25, risulta correttamente pignorato in capo ai  
- il diritto di piena proprietà 1000/1000 del sig



**Quesito n. 1/quarter.**

Non risultano altre procedure trascritte sullo stesso immobile.

**Quesito n. 1/quinquies.**

Come risulta dall'estratto di matrimonio, datato 10/06/2024, richiesto dal c.t.u. presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Napoli, l'anno contratto matrimonio il 28/09/1992 e risultano in regime comunione dei beni.

L'Immobile rientra nella categoria APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, sito in Vico del Gargano (FG) alla via Giuseppe Tatarella n.3, Piano 4, cat. A/3, classe 4, di vani 5, rendita di €uro 426,08.

Confina con proprietà (stesso pianerottolo), censito al NCEU, Foglio 36 Part. 388 sub. 26.

**Quesito n. 2/bis.**

Si allegano elaborati con sovrapposizione aerofoto e catasto.

**QUESITO n. 3.**

Il fabbricato in cui ricade il bene, è stato realizzato in struttura in c.a., con solai in latero-cemento. Detto è formato da sei piani, di cui uno è interrato e cinque fuori-terra. È servito da ascensore fino al piano terzo, il raggiungimento del piano quarto si ha percorrendo due rampe di scale. L'immobile staggito è allocato al piano quarto, si accede allo stesso dalla seconda porta a sinistra salendo dalle scale. Esternamente è rivestito di mattoncini in kinker bianco e rosso. Le singole unità immobiliari sono ubicate con affaccio in via G. Tatarella e in via degli Emigrati, ognuna con balcone prospiciente in dette vie. L'immobile pignorato è posto all'ultimo piano ed è raggiungibile con una scala a doppia rampa in cemento armato. Detto si presenta senza alcuna difformità rispetto alla planimetria depositata presso il NCEU.

**QUESITO n. 4.**

Per la determinazione del valore si è utilizzato il metodo di stima sintetico per confronto con vendite di beni di caratteristiche analoghe avvenute in tempi recenti e assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

L'intero immobile eseguito è calato in un contesto socioeconomico, nel quale raramente si realizzano profitti immediatamente tangibili. Non si può utilizzare, per la individuazione del valore venale, la componente "reddito", e non è, pertanto, possibile procedere a stima per valutazione analitica. Si utilizzerà, quindi, la valutazione sintetica: per confronto, che si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

**Il lotto è costituito da:** un immobile posto al quarto piano in un fabbricato servito con ascensore sino al terzo piano, in una palazzina di cinque piani fuori terra nel Comune di Vico



## STUDIO TECNICO

del Gargano in Provincia di Foggia, con accesso in via G. Tatarella . Censito al Foglio 36 p.lla 388 sub. 25, categoria A/3, classe 4. La superficie commerciale è di **96,5 mq**. Unità immobiliare di questa tipologia, hanno una quotazione che varia da un min. 700,00 €/mq, ad un max di 1.000,00 €/mq. Il valore preso in considerazione, tenuto conto delle condizioni generali dell'immobile, è di €/mq 5.75,00 che moltiplicato per **96,5 mq**. forniscono un valore di **€ 55.488,00**. L'intero della piena proprietà del lotto, del Sig. Desidey Vincenzo ha il valore di **€ . 55.488,00**

**Il lotto ha un valore di € 55.488,00**

**Quesito n. 4/bis.**

Le superfici rilevate, in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, sono le seguenti:

	<i>mq.</i>	<i>Cef.</i>	
Unità immobiliare	92	1	<b>92</b>
Veranda -Balcone	9	0,50	<b>4,5</b>
			<b>96,5 mq</b>

La consistenza commerciale dell'immobile, censito al Foglio 36; p.lla 388; sub 25; cat. A/3; è di mq.96,5.

**QUESITO n. 5.**

Il bene pignorato per le sue caratteristiche non risulta divisibile.

**QUESITO n. 6.****Unico lotto -**

Proprietà in piena proprietà dell'esecutato sig \_\_\_\_\_, rientrante nella categoria residenziale. Sito in una zona periferica esattamente in via G. Tatarella n. 3. È censito al NCEU al foglio 36, p.lla 388, sub. 25.

Dai documenti reperiti in Comune di Vico del Gargano, presso l'ufficio Tecnico, si evince che l'intero fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 90, regolarizzato con pratica edilizia n. 4058 in ditta \_\_\_\_\_ immobile staggito è un appartamento al piano 4, facente parte di un fabbricato di sei piani, uno interrato e cinque fuori terra, costruito agli inizi degli anni 90 del secolo scorso con struttura in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura in piano e falde sui tre lati. Esternamente tutto il fabbricato è rivestito con mattonelle in Klinker di colore bianco e rosso. L'intero stabile si presenta in discrete condizioni. L'accesso dell'immobile esecutato è su via Giuseppe Tatarella. L'appartamento si presenta in uno stato di abbandono, con macchie di infiltrazioni di acque meteoriche presenti su tutto il soffitto. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è rivestito in gres porcellanato, l'impianto elettrico è sottotraccia. Detto ha una consistenza di mq 92, ha un affaccio su via Degli Emigrati. Lo stabile è costituito in condominio. L'attuale disposizione interna risulta conforme alla



## STUDIO TECNICO

planimetria catastale depositata presso il Catasto ed è composto da un ingresso – soggiorno con affaccio terrazzino, vano cottura con affaccio terrazzino, una cameretta e camera da letto con affaccio su terrazzino e un bagno, per un totale di 101 mq. L'immobile è completo di tre terrazze con affaccio su via degli Emigrati, una terrazza su via G. Tatarella chiusa dal fabbricato.

L'appartamento si presenta in uno stato di abbandono ma in condizioni discrete, è stato realizzato con materiali economici e rifiniture poco apprezzabili. Gli infissi sono in anticorodal, dotati di vetrocamera, mentre le porte interne sono in laminato. L'immobile è dotato di impianto idrico-fognario, citofonico ed impianto elettrico, tutti "sottotraccia". L'impianto di riscaldamento è dotato di radiatori ma assente di caldaia. L'immobile non ha un certificato di prestazione energetica (APE). Confina: a nord con via degli Emigrati. A EST con via degli Emigrati, a SUD con proprietà sito al NCEU, Foglio 36 Part. 388 sub. 26, a OVEST con via G. Tatarella.  
PREZZO BASE € 55.488,00

**QUESITO n. 7.**

L'appartamento pignorato non è occupato da persone.

**QUESITO n. 9.**

Il bene oggetto di stima fa parte di uno stabile costituitosi in condominio e, allo stato attuale, da quanto è stato possibile riscontrare, vi sono oneri di natura condominiale, come risulta dalla comunicazione della amministrazione pro-tempore. Allo stato, il Condominio vanta dei crediti dalla proprietà dei condomini per un totale di € 3.751,46.

**QUESITO n. 10.**

Da ricerche effettuate dal c.t.u. presso gli Uffici Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del Gargano (Fg), risulta che lo stabile, in cui insiste l'immobile pignorato, è stato edificato nei primi anni del 1990 con titolo di licenza edilizia n. 4058 in ditta

**QUESITO n. 11.**

La classe energetica (APE) risulta essere "G":

- a) Gli immobili risultano regolarmente accatastati, come da planimetria catastale allegata.
- b) Non risultano difformità tra la planimetria catastale e quanto rilevato in fase di sopralluogo.
- c) L'immobile condominiale è stato costruito nei primi anni 90, con concessione edilizia n° 4058, in ditta [redacted] allega documentazione.
- d) L'immobile è stato realizzato in base alle norme vigenti all'epoca della sua costruzione.
- e) La planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi.
- f) lo stabile non rientra nell'edilizia convenzionata.

**QUESITO n. 12.**

Il quesito non riguarda l'immobile oggetto di pignoramento.



**STUDIO TECNICO****RIEPILOGO****Unico lotto**

Piena proprietà dell'esecutato 100/100, rientrante nella categoria residenziale. Sito in una zona periferica, esattamente in via G. Tatarella n.3, detta è allocata tra due strade cittadine, la via G. Tatarella e via degli Emigrati. È censito al NCEU al foglio 36, p.lla 388, sub. 25. Dai documenti reperiti in Comune di Vico del Gargano presso l'ufficio Tecnico, si evince che l'intero fabbricato è stato costruito agli inizi degli anni 90, con titolo di licenza a costruire n. 4058 in ditta

L'immobile staggito è un appartamento al piano 4, facente parte di un fabbricato di sei piani, uno interrato e cinque fuori terra, costruito agli inizi degli anni 90 del secolo scorso con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura in piano centrale e in falda su tre lati. Esternamente tutto il fabbricato è rivestito con piastrelle per esterno in Klinker, di colore bianco e rosso. L'intero stabile è servito da ascensore e si presenta in discrete condizioni. L'accesso dell'immobile eseguito è su via Giuseppe Tatarella. L'appartamento si presenta in condizioni di abbandono ed è carente di manutenzione, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è rivestito in gres porcellanato, gli impianti idrici, fognari ed elettrici sono sottotraccia. Detto ha una consistenza di mq 92 con affaccio su via degli Emigrati. Lo stabile è costituito in condominio. L'attuale disposizione interna risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso il Catasto ed è composto da un ingresso, un soggiorno, un vano cottura, una cameretta, camera da letto e bagno, per un totale di 92 mq. L'immobile è completo di quattro terrazze, di cui tre con affaccio su via degli Emigrati. L'appartamento seppur in condizioni di abbandono, si presenta in condizioni discrete; le macchie di umidità ravvisate durante il sopralluogo sul soffitto, sono di natura infiltrative di acque meteoriche. Detto è stato realizzato con materiali economici e rifiniture poco apprezzabili. Gli infissi sono in anticorodal, dotati di vetrocamera, mentre le porte interne sono in laminato. L'immobile è dotato di impianto idrico-fognario, citofonico ed impianto elettrico tutti "sottotraccia", insiste un impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa. Si precisa che relativamente alla caldaia, questa non è di recente costruzione ed è distaccata dall'impianto, pertanto, l'Attestato di Certificazione Energetica prodotto è di classe "G". Confina: a nord con via degli Emigrati, ad est con via degli Emigrati, ed a ovest con via G. Tatarella e a sud con unità immobiliare censito al NCEU, Foglio 36 Part. 388, sub. 26 in ditta

Il tutto come da fotografie allegate e da planimetria di rilievo. Vi è debitoria con il Condominio per € 3.751,46. Applicando i parametri OMI, l'immobile ha una superficie lorda vendibile di mq. 101. È riportato in catasto urbano del Comune di Vico del Gargano (FG) al Foglio 36 p.la 388 sub 25, cat. A/3. Dati di superficie mq 92.

**PREZZO BASE € 55.488,00.**



## STUDIO TECNICO

Indice allegati.

- 1) Verbale sopralluogo
- 2) Valutazione OMI
- 3) REPORT Fotografico
- 4) Visure, Mappa e Ortofoto
- 5) Concessione Edilizia
- 6) Certificato di Matrimonio
- 7) Visure Ipocatastali
- 8) Attestato Certificazione Energetica

Foggia lì 02/11/2024

l'Esperto

