



TRIBUNALE DI FOGGIA
“Sezione Espropriazioni Immobiliari”
Giudice Dott.ssa
Valentina PATTI



RELAZIONE DI C.T.U.

Espropriazione Immobiliare N°618/2017 R.G.Esec.
Promossa da :

C.T.U. dott.ing. Gerardo FINELLI



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
“SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI”

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N°618/2017 R.G.Esec.

Promossa da :

RELAZIONE DI STIMA

Giudice Dott.ssa **Valentina PATTI**



PREMESSA

La S.V.Ill.ma Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Foggia, dott.ssa Valentina PATTI, in data 31.10.2019 conferiva al sottoscritto ing. Gerardo FINELLI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia ed inserito nell'elenco dei Periti del Tribunale di Foggia, l'incarico di Esperto d'Ufficio nella Procedura di Espropriazione promossa dal _____ e rubricata al n°618/2017 del R.G.Esec. del Tribunale Civile di Foggia.

In tale data il Sig.Giudice delle esecuzioni accogliendo il giuramento di rito, concedeva gg.90, poi prorogati di ulteriori gg.40 a seguiti di relativa istanza motivata, per il deposito della Relazione peritale, talchè il termine ultimo restava fissato al 10.03.2020, e poneva allo scrivente i quesiti contenuti nel Verbale di giuramento.

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo di Ufficio si rilevava che gli immobili indicati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare in danno di

_____, sono così distinti ed utilmente individuati e suddivisi nella seguente procedura:

LOTTO n.1 -

LOTTO n.2 -



LOTTO n.3 - Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Vico del Gargano (FG) alla Via Funno del Monaco s.n., Piano Secondo, interno 7, Scala A, contraddistinto con i seguenti dati catastali: F.lio n.35, P.lla n.467/sub.26, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza vani 5, Superficie catastale mq.97, Rendita €.503,55;

LOTTO n.4 - Piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Vico del Gargano (FG) alla Via Funno del Monaco s.n., Piano Secondo, interno 8, Scala A, contraddistinto con i seguenti dati catastali: F.lio n.35, P.lla n.467/sub.27, Categoria A/3, Classe 5, consistenza vani 5, superficie catastale mq.93, rendita €.503,55;

LOTTO n.5 -

LOTTO n.6 - F

OPERAZIONI PERITALI

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio e previo acquisizione di documentazione tecnica ed informazioni utili ai fini dell'esaustivo espletamento dell'incarico, il sottoscritto, esperto d'ufficio, a seguito di regolare e tempestiva comunicazione alla parte esecutata a mezzo racc.A/R (vedi documentazione acclusa in calce alla presente nell'Allegato A), in data 13.01.2020, si portava in abitato di Vico del Gargano (FG) per l'accesso agli immobili oggetto di procedura. Ivi giunto, all'ora fissata, non evinceva la presenza dell'esecutato.

In data successiva, precisamente in data 25.01.2020, perveniva a mezzo PEC (vedi documentazione acclusa in calce alla presente nell'Allegato A), da parte dell'esecutato e



dal proprio legale, , comunicazione con cui si evidenziava la impossibilità dell'esecutato a presenziare alle operazioni peritali avendo provveduto al ritiro della racc.A/R, inoltrata in data 2.01.2020, solo in epoca successiva a quella fissata per il sopralluogo. Lo stesso manifestava la sua disponibilità a concedere l'accesso agli immobili, previo comunicazione con congruo anticipo, anche per le vie brevi, stante le limitazioni derivanti dalla propria attività lavorativa.

Il sottoscritto, evidenziata la circostanza all'Ill.mo Sig.Giudice delle esecuzioni, che concedeva proroga dei termini per il deposito della relazione, proprio al fine di poter procedere all'accesso agli immobili oggetto di procedura ed alla ultimazione delle operazioni peritali occorrenti per la redazione della CTU, e, previo intese telefoniche, il giorno 24.02.2020, alle ore 10,00, si portava presso gli immobili pignorati siti in abitato di Vico del Gargano (FG), al fine dare corso alle operazioni peritali connesse con il mandato ricevuto.

In tale data si aveva la presenza dell'esecutato, che concedeva l'accesso agli immobili per l'ispezione (specificatamente i locali al piano interrato di Via Funno del Monaco e l'appartamento in secondo identificato come P.Ila n.467/sub.26), ed assieme si dava inizio alle operazioni nel corso delle quali si aveva modo di effettuare misurazioni, verifiche e di acquisire ogni altro elemento utile ai fini del completo adempimento del mandato ricevuto e di effettuare rilievi fotografici esplicativi dell'attuale stato dei luoghi.

Nel corso delle operazioni peritali l'esecutato dichiarava che gli immobili (appartamenti) sono dotati di impianti termici autonomi ma con caldaie di cui non possiede più il relativo libretto e con funzionamento da verificare.

In data 2.03.2020, il sottoscritto si riportava sui luoghi oggetto di procedura per il prosieguo delle operazioni, ove, alle ore 9,00, evinceva la presenza dell'esecutato che lo accompagnava nella ultimazione della ispezione agli immobili.



Specificatamente si accedeva all'appartamento in secondo, identificato come P.IIa n.467/sub.27, il quale attualmente è detenuto a titolo di comodato gratuito

ove si aveva modo di verificare lo stato dell'immobile e di effettuare rilievi fotografici esplicativi.

Si ispezionava, altresì,

Si provvedeva comunque alla esecuzione di verifiche dimensionali, al rilevamento dell'attuale stato ed alla redazione di rilievi fotografici esplicativi.

Ultimate le operazioni peritali di cui si redigeva regolare verbale che, al pari di quello redatto nella precedente ispezione, sottoscritti dagli intervenuti, si accludono alla relazione di CTU nell'Allegato A.

Ai fini della completa istruttoria, si si è provveduto inoltre :

a) ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Foggia le schede aggiornate delle visure catastali e, parimenti, si procedeva alla acquisizione delle planimetrie relative agli altri immobili in esecuzione (acclusi alla presente negli Allegati 1-2-3-4-5-6);

b) ad effettuare indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del Gargano (FG) ove si provvedeva ad acquisire informazioni e documentazione utile a comprovare l'epoca di costruzione dei fabbricati ove sono compendiate gli immobili in esecuzione e la presenza delle autorizzazioni amministrative poste alla base della loro erezione e del rilascio della relativa agibilità (tutte accluse alla presente nell'Allegato B).



Quindi, il sottoscritto Esperto d'Ufficio, acquisita la documentazione necessaria per l'espletamento del mandato, ispezionato gli immobili e realizzati i rilievi fotografici, ha redatto la presente consulenza tecnica d'Ufficio riportando in essa le relative risultanze e rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.

1 - CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567, COMMA 2, C.P.C.

Dall'esame della documentazione non risulta essere agli atti la Certificazione Notarile, così come richiesta ai sensi dell'Art.567, comma 2, c.p.c., ma è presente la documentazione occorrente a comprovare il diritto dell'esecutato sui beni immobili oggetto di procedura la quale viene appresso riassunta.

CRONISTORIA AL VENTENNIO

Attraverso l'esame della documentazione agli atti si evince che gli immobili oggetto di procedura esecutiva innanzi indicati nel ventennio precedente il 19.12.2017 (data di trascrizione del pignoramento immobiliare) ha avuto le seguenti vicissitudini:

LOTTE N°1-2-3-4-5 - Pervennero :

seguito di Atto di compravendita, a rogito del notaio

trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 16.03.2005 al n°1681 del Registro Particolare e n°2243 del Registro Generale.

In particolare, con tale atto, il debitore acquistava la piena proprietà delle unità immobiliari, identificate al F.lio n.35 del catasto fabbricati del Comune di Vico del Gargano (FG), come P.lle n.467/sub.7-20-24. A seguito di frazionamento, eseguito da debitore esecutato, la P.Ila n.467/sub.7 venne suddivisa nelle attuali P.lle 467/sub.26-27 e 28 oggetto di procedura esecutiva.



” erano pervenuti, nell’ambito della Procedura
contro (che li aveva realizzati per costruzione diretta) ed a
seguito di Decreto di Trasferimento, con atto pubblico del 29.03.2004, a rogito notaio
trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il
16.04.2004 al n°4077 del Registro Particolare e n°3145 del Registro Generale.

2 - ATTUALI RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI

Le indagini esperite presso l’Agenzia del territorio di Foggia e relative al Comune di
Vico del Gargano (FG) e la documentazione acquisita hanno consentito di accertare che
gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono tutti regolarmente censiti in catasto in
capo al debitore,

e sono così individuati

LOTTO n.1

LOTTO n.2



LOTTO n.3) unità Immobiliare (Appartamento) – nel Comune di Vico del Gargano (FG) alla Via Funno del Monaco, censita nel N.C.E.U. al F.lio n°35, come P.lla n°467/Sub.26, Piano Secondo, Interno 7, Scala A, di Categoria A/3, Classe 5, Consistenza vani 5 (Superficie catastale mq.97 escluse aree scoperte) e Rendita €.503,55. (vedi Allegato 3.2)

LOTTO n.4) unità Immobiliare (Appartamento) – nel Comune di Vico del Gargano (FG) alla Via Funno del Monaco, censita nel N.C.E.U. al F.lio n°35, come P.lla n°467/Sub.27, Piano Secondo, Interno 8, Scala A, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza vani 5 (Superficie catastale mq.93 escluse aree scoperte) e Rendita €.503,55. (vedi Allegato 4.2)

LOTTO n.5

LOTTO n.6

3 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI VENDITA

Nel presente punto si procederà alla individuazione della posizione del bene immobile costituente il Lotto di vendita, alla descrizione delle sue caratteristiche, sia tecniche che costitutive, sia della parte impiantistica che dimensionale e della parte accessoria e pertinenziale, ove presenti.











LOTTO N°3
Appartamento per civile abitazione – sub.26
Vico Funno del Monaco n.1 – Vico del Gargano (FG)

INDIVIDUAZIONE E LOCALIZZAZIONE

Il bene immobile indicato come LOTTO N.3 ed oggetto di vendita in danno dell'esecutato, è sito in abitato di Vico del Gargano (FG), al civico n°1 di Via Funno del Monaco, compendiato in una palazzina indipendente in area privata, ed è costituito da un: *appartamento per civile abitazione in piano secondo, interno 7, con accesso dalla porta a sinistra salendo al pianerottolo dalla rampa delle scale, costituito da un ingresso-*



disimpegno-corridoio, da due camere, ampio salone-soggiorno, cucina, bagno, spazio disimpegno, e due ampie balconate sui fronti anteriore, laterale e posteriore.

Confinante: con area pertinenziale di accesso, con appartamento interno 8, dello stesso pianerottolo, con vano Scala A, per due lati prospettante su strada pubblica, salvo altri.

Caratteristiche zona: definibile centralissima ed a traffico intenso con presenza, nelle vicinanze, di parcheggi e spazi sia pubblici che privati.

Caratteristiche zone limitrofe: insediamenti polifunzionali. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: attraverso viabilità cittadine, tutte asfaltate, e attraverso reti stradali esterne al paese che conducono ad altri paesi limitrofi ed alle infrastrutture marine e di tipo turistico;

Servizi offerti dalla zona: entro un ambito di circa 200 mt. è presente ogni tipo di servizio, da centri commerciali, a farmacie, ad ampi spazi a verde ed a negozi al dettaglio ed attività ricettive a carattere alberghiero e turistico.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DEL LOTTO N°3

L'immobile, come si può rilevare dall'allegata planimetria estrapolata dall'ex U.T.E. di Foggia (acclusa nell'Allegato 3.3), verificata nel corso delle operazioni peritali, si sviluppa su una superficie lorda d'ingombro pari a circa 97,00 mq., con circa 28,50 mq. di superfici destinate a balcone, antistante, laterale e retrostante, per una superficie complessiva commercializzabile pari a circa 107,00 mq., avendo computato balcone e terrazzo in misura di 1/3 della sua superficie lorda.

Va precisato che, dalla verifica eseguita della planimetria emerge che, l'immobile si presenta del tutto conforme a quanto previsto in progetto mentre da un punto di vista



catastale presenta modeste variazioni distributive interne, consentite dai regolamenti, quindi sanabili, e non si riscontrano variazioni che hanno comportano abusi edilizi.

Ad esse, inoltre, vanno aggiunti tutti i diritti proporzionali sulle superfici comuni alla palazzina e dell'ampia area pertinenziale che fronteggia l'intero complesso edilizio.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup.Commerc.	Condizioni
Superficie: Appartamento	97,00 mq.	1,00	97,00 mq.	Buone
Superfici: Balconi	28,50 mq.	0,33	9,50 mq.	Buone
Compressivamente	125,50 mq.		107,00 mq. (arrotondata)	

CARATTERISTICHE FUNZIONALI, COSTRUTTIVE, IMPIANTISTICHE

Il fabbricato ove é compendiate l'unit  immobiliare in oggetto, fondamentale del tipo a palazzina individuale multipiano, si presenta con la struttura portante del tipo in c.a. con solai in latero cemento e mensole da balcone realizzate con solette in aggetto.

Si sviluppa su tre livelli abitativi fuori terra (vedi Ril.Fot.n.4-5-6), oltre al un piano interrato, destinato a locali deposito e box-garage, con la copertura del tipo piana.

L'accesso principale all'area privata e pertinenziale, che   posto al civico n.1 di Via Funno del Monaco, avviene attraverso un cancello del tipo metallico (vedi Ril.Fot.n.1) che   raggiungibile direttamente dall'antistante piazzale pubblico.

L'accesso diretto alla palazzina, invece, situato all'interno dell'area pertinenziale (vedi Ril.Fot.n.2) avviene attraverso portoncino del tipo metallico (vedi Ril.Fot.n.3) che immette in apposito vano scala che permette la risalita ai piani superiori (vedi Ril.Fot.n.7).

L'accesso all'appartamento, che   allocato in corrispondenza del pianerottolo del secondo piano (vedi Ril.Fot.n.8) avviene tramite una porta del tipo blindata che immette in un ambiente destinato ad ingresso-disimpegno (vedi Ril.Fot.n.9).

Lo stato di finitura interna e di conservazione   complessivamente buono. (vedi Ril.Fot.



dal n.9 al n°15). Si presenta rifinito sulle pareti interne con intonaco civile (vedi Ril.Fot.n.9-11-14), con le pareti della cucina rivestite con piastrelle in ceramica (vedi Ril.Fot.n°10) così come quelle del bagno che presenta anche la rubinetteria ed i sanitari del tipo commerciale (vedi Ril.Fot.n13). All'interno del salone-soggiorno è presente un camino curato sia nella rifinitura che nelle forme architettoniche (vedi Ril.Fot.n11).

Gli infissi esterni sono del tipo metallico (vedi Ril.Fot.n.15) con cassonetto copri avvolgibili anche esso metallico e tapparelle in plastica. Le porte interne sono del tipo in legno (vedi Ril.Fot.n°14). I pavimenti sono in ceramica e sono corredati di relativi battiscopa (vedi Ril.Fot.n°10-12). I balconi sono corredati di velette in cemento sormontate da corrimano del tipo metallico tubolare e sono dotate di pavimentazione in ceramica con mattonelle del tipo antigeliva (vedi Ril.Fot.n.16)

L'appartamento é provvisto di impianto elettrico del tipo sottotraccia corredato di apparecchiature di protezione, di impianto termico autonomo con alimentazione a gas di città e con caldaia allocata in corrispondenza della rampa del vano scala che porta al sovrastante lastrico (vedi Ril.Fot.n.17-18), entrambi con funzionamento da verificare.

Risulta anche essere collegato alle reti idriche e fognarie cittadine.

LOTTO N°4

Appartamento per civile abitazione - sub.27 Vico Funno del Monaco n.1 – Vico del Gargano (FG)

INDIVIDUAZIONE E LOCALIZZAZIONE

Il bene immobile indicato come LOTTO N.4 ed oggetto di vendita in danno dell'esecutato, è sito in abitato di Vico del Gargano (FG), al civico n°1 di Via Funno del Monaco, compendiatto in una palazzina indipendente in area privata, ed è costituito da un: *appartamento per civile abitazione sito al piano secondo, interno 8, con accesso dalla porta a destra salendo al pianerottolo dalla rampa delle scale, costituito da un*



ingresso-disimpegno-corridoio, da tre camere, ampio salone-soggiorno, cucina, bagno, spazio disimpegno, e due ampie balconate sui fronti anteriore e posteriore.

Confinante: con area privata pertinenziale di accesso, con appartamento interno 7, sullo stesso pianerottolo, con vano scala A, con appartamento attestantesi sulla Scala B, per un lato prospettante su strada pubblica, salvo altri.

Caratteristiche zona: definibile centralissima ed a traffico intenso con presenza, nelle vicinanze, di parcheggi e spazi sia pubblici che privati.

Caratteristiche zone limitrofe: insediamenti polifunzionali. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: attraverso viabilità cittadine, tutte asfaltate, e attraverso reti stradali esterne che portano ad altri paesi ed alle infrastrutture turistiche e di mare;

Servizi offerti dalla zona: entro un ambito di circa 200 mt. è presente ogni tipo di servizio, da centri commerciali, a farmacie, ad ampi spazi a verde ed a negozi al dettaglio ed attività ricettive a carattere alberghiero e turistico.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DEL LOTTO N°4

L'immobile, come si può rilevare dall'allegata planimetria estrapolata dall'ex U.T.E. di Foggia (acclusa nell'Allegato 4.3), verificata nel corso delle operazioni peritali, si sviluppa su una superficie lorda d'ingombro pari a circa 93,00 mq., con circa 23,70 mq. di superfici destinate a balcone, antistante e retrostante, per una superficie complessiva commercializzabile pari a circa 101,00 mq., avendo computato balcone e terrazzo in misura di 1/3 della sua superficie lorda.

Va precisato che, dalla verifica eseguita della planimetria emerge che, l'immobile si presenta del tutto conforme da un punto di vista catastale mentre presenta modeste variazioni distributive interne rispetto a quanto previsto in progetto, consentite dai



regolamenti, quindi sanabili, e non si riscontrano variazioni sostanziali che hanno comportano abusi edilizi.

Ad esse, inoltre, vanno aggiunti tutti i diritti proporzionali sulle superfici comuni alla palazzina e dell'ampia area pertinenziale che fronteggia l'intero complesso edilizio.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup.Commerc.	Condizioni
Superficie: Appartamento	93,00 mq.	1,00	93,00 mq.	Buone
Superfici: Balconi	23,70 mq.	0,33	7,90 mq.	Buone
Complessivamente	116,60 mq.		101,00 mq. (arrotondata)	

CARATTERISTICHE FUNZIONALI, COSTRUTTIVE, IMPIANTISTICHE

Il fabbricato ove é compendiate l'unit  immobiliare in oggetto, fondamentalemente del tipo a palazzina individuale multipiano, si presenta con la struttura portante del tipo in c.a. con solai in latero cemento e mensole da balcone realizzate con solette in aggetto (vedi Ril.Fot.n.4-5-6)

Si sviluppa su tre abitativi fuori terra (vedi Ril.Fot.n.4-5-6), oltre al un piano interrato, destinato a locali deposito e box-garage, e si presenta con la copertura del tipo piana.

L'accesso principale all'area privata e pertinenziale, che   posto al civico n.1 di Via Funno del Monaco, avviene attraverso un cancello del tipo metallico (vedi Ril.Fot.n.1) che   raggiungibile direttamente dall'antistante piazzale pubblico.

L'accesso diretto alla palazzina, invece, situato all'interno dell'area pertinenziale (vedi Ril.Fot.n.2) avviene attraverso portoncino del tipo metallico (vedi Ril.Fot.n.3) che immette in apposito vano scala che permette la risalita ai piani superiori (vedi Ril.Fot.n.7).

L'accesso all'appartamento, che   allocato in corrispondenza del pianerottolo del secondo piano (vedi Ril.Fot.n.8) avviene tramite apertura di una porta del tipo blindata che immette in un ambiente destinato ad ingresso-disimpegno (vedi Ril.Fot.n.9).



Lo stato di finitura interna e di conservazione può definirsi buono. (vedi Ril.Fot. dal n.9 al n,15). Si presenta rifinito sulle pareti interne con intonaco civile (vedi Ril.Fot.n.10-11), con le pareti della cucina rivestite con piastrelle in ceramica (vedi Ril.Fot.n.9) così come pure quelle del bagno che presenta anche la rubinetteria ed i sanitari del tipo commerciale (vedi Ril.Fot.n.13-14). All'interno del salone-soggiorno è presente un camino curato sia nella rifinitura che nelle forme architettoniche (vedi Ril.Fot.n.11).

Gli infissi esterni sono del tipo metallico (vedi Ril.Fot.n.15) con cassonetto copri avvolgibili anche esso metallico e tapparelle in plastica. Le porte interne sono del tipo in legno (vedi Ril.Fot.n.13). I pavimenti sono in ceramica e sono corredati di relativi battiscopa (vedi Ril.Fot.n.11-12-13). I balconi sono corredati di velette in cemento sormontate da corrimano del tipo metallico tubolare e sono dotate di pavimentazione in ceramica con mattonelle del tipo antigeliva (vedi Ril.Fot.n.16)

L'appartamento é provvisto di impianto elettrico del tipo sottotraccia corredato di apparecchiature di protezione, di impianto termico autonomo con alimentazione a gas di città e con caldaia allocata in corrispondenza della rampa del vano scala che porta al sovrastante lastrico (vedi Ril.Fot.n.17-18), entrambi con funzionamento da verificare.

Risulta anche essere collegato alle reti idriche e fognarie cittadine.

LOTTO N°5



Ing. Gerardo FINELLI

V. C. m.

FINELLI

1955/7/13



Ing. Gerardo FINELLI

V: [illegible]

[illegible] .it





4. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN ESECUZIONE

4.1. Criterio di Stima

LOTTE N.1-2-3-4-6 - Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di procedura ed indicati come LOTTO N°1-2-3-4-6 si è ritenuto opportuno procedere con un metodo per confronto prendendo come base di riferimento le quotazioni del Mercato Edilizio relative al Comune di Vico del Gargano, attraverso indagini esperite presso privati, pubblici uffici e agenzie del settore immobiliare.

In particolare, considerate anche le finalità della stima ed al fine di documentare nella maniera più obiettiva possibile quanto oggetto di consulenza, ci si è avvalsi delle quotazioni di mercato espresse dall'Osservatorio Immobiliare (ossia da un organismo ufficialmente riconosciuto e visitabile sul sito internet www.agenziaterritorio.it), relative alle Fascie/Zone che maggiormente si avvicinano, come posizione e come destinazione urbanistica, a quella ove sono ubicati gli immobili oggetto di procedura. Per la precisione la posizione degli immobili è individuabile essenzialmente quella di Vico del Gargano definita Centrale B.1 D.9 mentre il periodo di riferimento è l'ultimo edito, ossia il Primo Semestre 2019 (vedi schede accluse alla presente ne i relativi Allegati).

Il sottoscritto, quindi, per comparazione, è partito da quotazioni "unitarie", valore di 1 mq. di superficie, (si precisa che, in generale, la superficie di eventuali balconi, terrazze a livello o altro, ai fini del computo totale della superficie commercializzabile, viene calcolata in misura variabile da 1/2 a 1/5, in funzione della sua estensione e sommata a quella lorda dell'immobile) per giungere a valori "globali" che sono da intendersi comunque del tipo sintetico, a "**corpo**" e non "a misura".

Per giungere ai valori globali e conclusivi, il sottoscritto C.T.U., si è avvalso comunque, per un più sereno confronto, di parametri correttivi dipendenti da elementi soggettivi caratterizzanti gli immobili quali: tipo di struttura, obsolescenza, posizione rispetto al



nucleo urbano del Comune, altezza, orientamento, limitazioni derivanti da pesi e gravami, abusi edilizi, necessità di adeguamenti etc. i quali incidono in misura sensibile sulla stima dei beni, contenendone o elevandone il valore finale.

Prima di procedere concretamente alla valutazione del bene è opportuno fare alcune considerazioni circa i motivi che suggeriscono allo scrivente l'utilizzo del metodo per confronto nella stima del bene.

Tale metodo, infatti, essendo da un punto vista temporale riferito al momento della stima ed essendo fondato su valori estrapolati direttamente dal mercato edilizio attraverso operatori ed organi ufficiali che provvedono al monitoraggio costante e tempestivo del territorio apprezzandone significativamente la variabilità delle esigenze del consumatore e delle sue conseguenti richieste, rispecchia fedelmente lo spirito del quesito posto dal Sig. Giudice ai fini della risoluzione della procedura esecutiva.

Si dissente dalla valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili attraverso metodi analitici in quanto essi finiscono con il rappresentare prevalentemente una manipolazione di numeri asettici e tabellati e non la ricerca del corrispettivo monetario che un individuo medio sarebbe disposto a spendere per assicurarsi il diritto di usufruire dell'immobile.

Dopo quanto relazionato, sulla scorta delle risultanze delle indagini di mercato eseguite e facendo riferimento anche alle quotazioni espresse dall'Osservatorio Immobiliare, che, si precisa, sono riferite al 1° semestre del 2019 ed appaiono alquanto sottostimate, in una misura apprezzabile nel 10-15%, rispetto alla reale andamento di mercato locale, che individua in una forchetta complessiva compresa tra 750,00 e 1.050,00 €/mq. il valore commerciale di immobili ad uso civile abitazione intervallanti in uno stato d'uso variabile tra le cattive condizioni ed il pressoché al nuovo, in una forchetta compresa tra 550,00 e 750,00 €/mq. il valore commerciale di immobili ad uso deposito e/o box-garage e in una forchetta compresa tra 1.050,00 e 1.650,00 €/mq. il valore commerciale di immobili ad uso commerciale, si può pervenire al valore commerciale degli immobili.

Per la loro valutazione il sottoscritto ha anche provveduto ad esaminare ogni circostanza



favorevole che accentua la loro appetibilità e, parimenti, quelle circostanze che ne deprimono il valore complessivo.

Tra le circostanze favorevoli sono da annotare essenzialmente la posizione centralissima rispetto al nucleo urbano ed affaristico, per quanto attiene al locale commerciale, la presenza di spazi privati al servizio, la posizione, anche essa centrale rispetto al nucleo di paese, del fabbricato ove sono compendiate gli appartamenti ed i locali deposito e box-garage, che li pone, al tempo stesso, defilati rispetto al traffico cittadino ma egualmente accessibili da ogni direzione e con qualsiasi mezzo essendo la zona facilmente raggiungibile anche con mezzi a motore.

Tra le condizioni che ne deprimono in una certa misura il valore vi è da annotare la condizione di condominialità, per quanto attiene agli immobili compendiate nel fabbricato comune che, in buona sostanza, fa perdere la loro indipendenza.

LOTTO N.5 -



4.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio (ex Catasto) di Foggia, Ufficio Tecnico edilizia privata di Vico del Gargano (FG), Agenzie del settore Immobiliare di Vico del Gargano (FG).

4.3. Valutazioni delle superfici

IMMOBILE	Sup. Lorda	Sup. Commercializzabile
LOTTO N°1	-	-
LOTTO N°2	-	-



LOTTO N°3 (Appartamento sub.26)	125,50 mq.	107,00 mq.
---	-------------------	-------------------

LOTTO N°4 (Appartamento sub.27)	116,60 mq.	101,00 mq.
---	-------------------	-------------------

LOTTO N°5

LOTTO N°6

4.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Come già espresso nel punto 4.1 gli adeguamenti sono già conglobati all'interno del parametro medio di stima al mq. e nessun ulteriore correzione deve essere apportata. A tal proposito si precisa che nella valutazione sono compresi tutti i diritti, sulle parti comuni.

4.5. Valutazione Prezzo a Base d'asta dei Lotti di vendita

IMMOBILI	Sup. Commercializzabile	Valore medio stima	Valore Finale
LOTTO N°1			
LOTTO N°2			
LOTTO N°3 (Appartamento sub.26)	107,00 mq.	950,00 / 1.050 ,00 €/mq.	€.110.000,00
LOTTO N°4 (Appartamento sub.27)	101,00 mq.	950,00 / 1.050 ,00 €/mq.	€.105.000,00
LOTTO N°5			
LOTTO N°6			



6. STATO DI POSSESSO:

Da quanto rilevabile e da quanto dichiarato nel corso delle operazioni peritali dall'esecutato, che risulta gli immobili, al momento del sopralluogo, erano regolarmente da esso detenuti fatta eccezione per l'appartamento in piano secondo alla Via Funno del Monaco n.1, identificato come P.lla n.467/sub,27, che è detenuto in comodato gratuito

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI

7.1. ISCRIZIONI :

Attraverso l'esame della documentazione agli atti si evince che gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono così gravati :

1) con nota n.2566 Registro Generale e n.453 Registro Particolare, dell'1.04.2006, a garanzia del Mutuo Fondiario ed a favore di veniva iscritta Ipoteca Volontaria contro

..... gravante sulle
cadauno, sulla Vico del Gargano

2) con nota n.7615 Registro Generale e n.594 Registro Particolare, del 23.09.2016, a favore di con sede in Vico del Gargano (FG), veniva iscritta contro gravante sulle P.lla n.467/sub.20-21-24-26-27-28 del F.lio n.35 e, per 1/2, sulla P.lla n.1712/sub.1 (attuale 1645/sub.18) del F.lio n.63 di Vico del Gargano

7.2. TRASCRIZIONI contro :

1) con nota n.9647 Registro Generale e n.7879 Registro Particolare, del 19.12.2017, a favore del veniva trascritto il contro gravante sulle P.lla n.467/sub.20-24-26-27-28 del F.lio n.35 e, per 1/2 , sulla P.lla n.1712/sub.1 (attuale P.lla n.1645/sub.18) del F.lio n.63 di Vico del Gargano (FG).



8. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

8.1. Conformità urbanistico edilizia:

LOTTI N.1-2-3-4-5 – La costruzione del fabbricato ove sono compendiate le unità immobiliari oggetto di procedura e costituenti i LOTTI di vendita N.1-2-3-4-5, fu autorizzata dal Sindaco del Comune di Vico del Gargano con Concessione Edilizia rilasciata in data 15.10.1987, n.79 e successiva Concessione in Sanatoria per Variante n.122, rilasciata dal predetto Sindaco in data 11.02.1988, nonché autorizzazione Edilizia n.8048 del 27.09.1991, per diversa distribuzione e consistenza dei boxes al piano interrato. In data 11.09.1991 veniva rilasciato, sempre dal Sindaco del Comune di Vico del Gargano, il Certificato di abitabilità degli immobili (accluso in copia nell'Allegato B).

LOTTO N.6 -

8.2. Conformità Catastale :

Tutte le unità immobiliari oggetto di procedura espropriativa, fatto salvo le riferite e modeste modifiche di tramezzatura interne, si presentano già regolarmente censite in Catasto e nessun intervento di adeguamento è necessario.

9. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Attesa la natura delle unità immobiliari oggetto di procedura espropriativa, quelle che necessitano di verifica e di produzione di relativo attestato energetico, sono esclusivamente agli appartamenti allocati al piano secondo della palazzina posta al civico n.1 di Via Funo del Monaco.

Per essi, sulla scorta dei dati tecnici rilevati e rilevabili al momento del sopralluogo sugli immobili ed in osservanza di quanto previsto a riguardo per legge, si è proceduto alla determinazione della Classe Energetica in cui rientra ciascuna unità che è così distinta:

LOTTO N.3 - l'appartamento oggetto di procedura identificato come P.IIa n.467/sub.26 del F.lio n.35, è risultato essere di Classe Energetica F (vedi Allegato 3.5).



LOTTO N.4 - l'appartamento oggetto di procedura identificato come P.IIa n.467/sub.27 del F.lio n.35, è risultato essere di Classe Energetica F (vedi Allegato 4.5).

10. CONCLUSIONI

Il sottoscritto Esperto d'Ufficio può concludere riferendo che il valore dei beni immobili in esecuzione stimati ammonta complessivamente a :

€.414.250,00 (Euro quattrocentoquattordicimila250/00)

Mentre quello dei beni immobili in esecuzione di proprietà esclusiva dell'esecutato ammonta complessivamente a :

€.339.250.000,00 (Euro trecentotrentanovemila250/00)

Le quote di proprietà dei beni immobili in esecuzione stimati e da porre come base d'asta per la loro vendita sono così distinti :

LOTTO VENDITA	VALORE STIMATO	QUOTA IN ESECUZIONE
LOTTO N°1		
LOTTO N°2		
LOTTO N°3 (Appartamento sub.26)	€. 110.000,00	1/1 = €.110.000,00
LOTTO N°4 (Appartamento sub.27)	€. 105.000,00	1/1 = €.105.000,00
LOTTO N°5		
LOTTO N°6		



Certo di aver adempiuto al mandato affidatogli in tutte le sue parti con assoluta buona fede e coscienza, restando disponibile per ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari, ringrazia il Sig. Giudice delle Esecuzioni e l'Onorevole Tribunale di Foggia per l'incarico conferitogli e rassegna la presente C.T.U.

All'elaborato sono allegati i seguenti documenti :

Allegato A : Verbali e Documentazione acquisto nelle Operazioni Peritali

Allegato B : Documentazione Tecnica ed Amministrativa;

Allegato 1 : Documentazione a corredo del LOTTO N.1

- 1.1) Rilievi Fotografici Unità Immobiliare costituente il Lotto N.1;
- 1.2) Visura catastale Unità Immobiliare
- 1.3) Planimetria catastale Unità Immobiliare
- 1.4) Quotazioni Osservatorio Immobiliare Zona Centrale B.1 Vico del Gargano;

Allegato 2 : Documentazione a corredo del LOTTO N.2

- 1.1) Rilievi Fotografici Unità Immobiliare costituente il Lotto N.2;
- 1.2) Visura catastale Unità Immobiliare
- 1.3) Planimetria catastale Unità Immobiliare
- 1.4) Quotazioni Osservatorio Immobiliare Zona Centrale B.1 Vico del Gargano;

Allegato 3 : Documentazione a corredo del LOTTO N.3

- 1.1) Rilievi Fotografici Unità Immobiliare costituente il Lotto N.3;
- 1.2) Visura catastale Unità Immobiliare P.IIa n.467/sub.26 - F.lio n.35;
- 1.3) Planimetria catastale Unità Immobiliare P.IIa n.467/sub.26 - F.lio n.35;
- 1.4) Quotazioni Osservatorio Immobiliare Zona Centrale B.1 Vico del Gargano;
- 1.5) Attestato di Prestazioni Energetiche Appartamento del Lotto N°3;

Allegato 4 : Documentazione a corredo del LOTTO N.4

- 1.1) Rilievi Fotografici Unità Immobiliare costituente il Lotto N.4;
- 1.2) Visura catastale Unità Immobiliare P.IIa n.467/sub.27 - F.lio n.35;
- 1.3) Planimetria catastale Unità Immobiliare P.IIa n.467/sub.27 - F.lio n.35;
- 1.4) Quotazioni Osservatorio Immobiliare Zona Centrale B.1 Vico del Gargano;
- 1.5) Attestato di Prestazioni Energetiche Appartamento del Lotto N°4;



Allegato 5 : Documentazione a corredo del LOTTO N.5

- 1.1) Rilievi Fotografici Unità Immobiliare costituente il Lotto N.5;
- 1.2) Visura catastale Unità Immobiliare P.lla ...
- 1.3) Planimetria catastale Unità Immobiliare P.lla ...

Allegato 6 : Documentazione a corredo del LOTTO N.6

- 1.1) Rilievi Fotografici Unità Immobiliare costituente il Lotto N.6;
- 1.2) Visura catastale Unità Immobiliare P.lla ...
- 1.3) Planimetria catastale Unità Immobiliare P.lla ...
- 1.4) Quotazioni Osservatorio Immobiliare Zona Centrale B.1 Vico del Gargano.

Foggia li 10 marzo 2020

L'Esperto d'Ufficio
(Dott.Ing. **Gerardo FINELLI**)



Da: gerardoantonio.finelli@ingpec.eu
Inviato: martedì 12 maggio 2026 12:18 (GMT+02:00)
A: corvino.ottavia@avvocatifoggia.legalmail.it
Oggetto: Re:Proc. n. 618/2017 Tribunale di Foggia GE Dott.ssa Carmen Anna Lidia Corvino - richiesta chiarimenti

Preg.mo Avv., preso atto della richiesta ed effettuata la relativa verifica, si chiarisce che l'indirizzo esatto degli immobili ubicati in Vico del Gargano è Via Funno del Medico n.1 (come d'altronde chiaramente rilevabile anche attraverso le corrispondenti visure catastali), e non già quello erroneamente indicato, per mero errore di battitura. Con la presente si coglie l'occasione per porgere distinti saluti, l'Esperto d'Ufficio, ing.Gerardo FINELLI

Da "OTTAVIA CORVINO" corvino.ottavia@avvocatifoggia.legalmail.it
A gerardoantonio.finelli@ingpec.eu
Cc
Data Tue, 12 May 2026 12:00:42 +0200 (CEST)
Oggetto Proc. n. 618/2017 Tribunale di Foggia GE Dott.ssa Carmen Anna Lidia Corvino - richiesta chiarimenti

Gent.mo Ing. Finelli,

in merito alla procedura esecutiva immobiliare in oggetto, Le comunico che il G.E. ha disposto la vendita dei lotti 3 e 4, ovvero dei due appartamenti siti nel Comune di Vico del Gargano (FG) alla Via Funno del Medico n. 1.

Tuttavia, nel Suo elaborato peritale rilevo che ha indicato, salvo errori, che gli immobili sarebbero ubicati in Via Funno del Monaco.

Pertanto, nella qualità di p.d., dovendo procedere alla predisposizione dell'avviso di vendita, vorrà precisarmi l'esatta indicazione della via degli immobili di cui al lotto 3 e 4.

In attesa di un Suo cortese e celere riscontro, La saluto cordialmente.

Ottavia Corvino