

*dott. ing. Amedeo Petronelli*

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

**n. 143/2024 R.G. Es.**

**STUDIO LEGALE MAGRINI & ASSOCIATI**

**contro**



**RELAZIONE PER  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia*  
*Tel. e fax 08811704083 - cell. 3402413160*  
*e mail [a.petronelli@alice.it](mailto:a.petronelli@alice.it) - posta certificata [amedeo.petronelli@ingpec.eu](mailto:amedeo.petronelli@ingpec.eu)*



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax 08811704083- cell. 3402413160

e mail [a.petronelli@alice.it](mailto:a.petronelli@alice.it) - posta certificata [amedeo.petronelli@ingpec.eu](mailto:amedeo.petronelli@ingpec.eu)

## **TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**

Relazione di C.T.U. nell'Espropriazione Immobiliare:

**Studio Legale Magrini & Associati c/** [REDACTED]

**(n. 143/2024 R.G.Es.)**

Ill.ma Sig. Giudice del Tribunale di Foggia

**Dott.ssa Teresa Barile**

### **PREMESSA**

In data **15.7.2025**, il Dott. Michele Palagano nominava il sottoscritto, ing. Amedeo Petronelli, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe, convocandolo il **16.9.2025** per il giuramento e contestualmente la formulazione i quesiti. Essendone stato autorizzato, con verbale del **2.9.2025** il sottoscritto ha proceduto alla formalizzazione del giuramento telematico e sulla scorta degli atti depositati, ha dato inizio alle indagini preliminari, intese alla ricognizione dei beni oggetto di stima, presso i competenti Uffici Pubblici.

Successivamente, in data **16.9.2025** veniva preso atto del depositato del giuramento telematico, assegnando **90 giorni** per il deposito della perizia.

A seguito di sopravvenute difficoltà nell'individuazione di alcuni beni facenti parte del compendio pignorato (terreni), in data **13.12.2025** è stata richiesta alla S.V. una proroga di **30 giorni** per il deposito della perizia e in data **23.12.2025**, la stessa è stata autorizzata.

### **RICOGNIZIONE PRELIMINARE**

La procedura riguarda i seguenti immobili, in piena proprietà o pro-quota, del [REDACTED] - il [REDACTED], come rappresentati nell'atto di pignoramento:



- 1) Immobile sito in Via Risorgimento n° 52 piano T rappresentato al Catasto Fabbricati di Vico del Gargano (FG), nel foglio di mappa 28, particella 644, subalterno 4 categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, rendita catastale € 309,87 (piena proprietà);*
- 2) Terreno sito in Vico del Gargano e rappresentato nel Catasto Terreni al foglio di mappa 16, particella 161, reddito dominicale € 0,26, reddito agrario € 0,16, superficie 19 mq, qualità agrumeto irr. di classe 4 (proprietà  $\frac{1}{4}$ );*
- 3) Terreno sito in Vico del Gargano e rappresentato nel Catasto Terreni al foglio di mappa 18, particella 170, reddito dominicale € 5,42, reddito agrario € 3,62, superficie 1.167 mq, qualità vigneto di classe 3 (proprietà  $\frac{1}{2}$ );*
- 4) Terreno sito in Vico del Gargano e rappresentato nel Catasto Terreni al foglio di mappa 18, particella 464, reddito dominicale € 6,04, reddito agrario € 5,37, superficie 2.600 mq, qualità seminativo arbor. di classe 4 (proprietà  $\frac{1}{2}$ );*
- 5) Terreno sito in Vico del Gargano e rappresentato nel Catasto Terreni al foglio di mappa 19, particella 125, reddito dominicale € 3,44, reddito agrario € 2,95, superficie 1.902 mq, qualità uliveto di classe 5 (proprietà  $\frac{1}{2}$ );*
- 6) Terreno sito in Vico del Gargano e rappresentato nel Catasto Terreni al foglio di mappa 19, particella 139, reddito dominicale € 1,90, reddito agrario € 1,26, superficie 612 mq, qualità uliveto di classe 4 (proprietà  $\frac{1}{2}$ );*
- 7) Terreno sito in Vico del Gargano e rappresentato nel Catasto Terreni al foglio di mappa 20, particella 35, reddito dominicale € 1,83, reddito agrario € 1,56, superficie 1.010 mq, qualità uliveto di classe 5 (proprietà  $\frac{1}{2}$ );*



- 8) *Terreno sito in Vico del Gargano e rappresentato nel Catasto Terreni al foglio di mappa 21, particella 9, reddito dominicale € 7,88, reddito agrario € 6,75, superficie 4.359 mq, qualità uliveto di classe 5 (proprietà  $1/2$ );*
- 9) *Terreno sito in Vico del Gargano e rappresentato nel Catasto Terreni al foglio di mappa 29, particella 406, reddito dominicale € 22,59, reddito agrario € 15,06, superficie 7.291 mq, qualità uliveto di classe 4 (proprietà  $1/2$ );*
- 10) *Terreno sito in Vico del Gargano e rappresentato nel Catasto Terreni al foglio di mappa 30, particella 80, reddito dominicale € 0,23, reddito agrario € 0,15, superficie 74 mq, qualità uliveto di classe 4 (proprietà  $1/2$ );*
- 11) *Terreno sito in Vico del Gargano e rappresentato nel Catasto Terreni al foglio di mappa 30, particella 83, reddito dominicale € 12,63, reddito agrario € 9,47, superficie 1.223 mq, qualità orto di classe U (proprietà  $1/2$ );*
- 12) *Terreno sito in Vico del Gargano e rappresentato nel Catasto Terreni al foglio di mappa 30, particella 96, reddito dominicale € 9,77, reddito agrario € 3,79, superficie 386 mq, qualità agrumeto irr. di classe 3 (proprietà  $1/2$ );*
- 13) *Terreno sito in Vico del Gargano e rappresentato nel Catasto Terreni al foglio di mappa 30, particella 137, reddito dominicale € 25,33, reddito agrario € 16,89, superficie 8.174 mq, qualità uliveto di classe 4 (proprietà  $1/2$ );*
- 14) *Terreno sito in Vico del Gargano e rappresentato nel Catasto Terreni al foglio di mappa 32, particella 71, reddito dominicale € 44,95, reddito agrario € 8,99, superficie 43.520 mq, qualità bosco alto di classe 3 (proprietà  $1/4$ );*



**15)** *Terreno sito in Vico del Gargano e rappresentato nel Catasto Terreni al foglio di mappa 56, particella 10, reddito dominicale € 3,17, reddito agrario € 3,17, superficie 1.751 mq, qualità seminativo di classe 4 (proprietà  $\frac{1}{2}$ );*

**16)** *Terreno sito in Vico del Gargano e rappresentato nel Catasto Terreni al foglio di mappa 56, particella 96, reddito dominicale € 11,15, reddito agrario € 11,15, superficie 6.168 mq, qualità seminativo di classe 4 (proprietà  $\frac{1}{2}$ ).*

Detti beni, pervenuti al [REDACTED] nelle quote di proprietà sopra evidenziate, dalla successione della coniuge Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED], risultano tuttora accatastate a nome della *de cuius*, in via esclusiva (l'appartamento) o pro-quota (i terreni) unitamente ad altri soggetti, nelle percentuali anzidette.

I beni sono così descritti nell'atto di pignoramento eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia in data 16.4.2024, rep. 2202/2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 30.4.2024 ai n.ri 4307/3677, contro [REDACTED] [REDACTED] - il [REDACTED], a favore della Magrini & Associati, parte procedente, con sede in Monsummano Terme (PT) (Cod. Fisc. 01634080475).

Effettuate, preliminarmente, le opportune ricerche presso l'Ufficio del Territorio di Foggia e l'U.T.C. di Vico del Gargano, ci si recava unitamente all'Avv. Maria Assunta Di Giovine (Custode Giudiziario nominato) in data 22.8.2025 e 14.10.2025, presso l'immobile urbano (**p.to 1 - appartamento**) oggetto della procedura, con le risultanze riportate nei verbali di sopralluogo, redatti a cura del Custode Giudiziario.



*dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia*

*Tel. e fax 08811704083- cell. 3402413160*

*e mail [a.petronelli@alice.it](mailto:a.petronelli@alice.it) - posta certificata [amedeo.petronelli@ingpec.eu](mailto:amedeo.petronelli@ingpec.eu)*

Per quanto riguarda i terreni il sottoscritto, dopo averli individuati catastalmente, mediante sovrapposizione delle ortofoto e delle foto satellitari, o stralci di foto satellitari, reperibili sul sito web ufficiale della Amministrazione Provinciale di Foggia, attraverso mappe catastali elaborate dalla SOGEI, con gli estremi di ogni singola particella, ha cercato tramite le Pubbliche Amministrazioni e gli Organi deputati al controllo del Territorio, di recarsi personalmente sui vari cespiti, ma a causa della densa vegetazione boschiva (siamo all'interno del Parco Nazionale del Gargano), della mancanza di strade percorribili e soprattutto di punti di riferimento, che non fossero quelli connessi alla rete satellitare GPS (per la qual cosa occorre una specifica e specialistica strumentazione elettronica), ha potuto solo elaborare ,tramite le suddette ortofoto, varie mappe, distinte per particella, con l'identificazione degli spigoli delle varie particelle tramite le coordinate nel sistema WGS1984, che si allegano alla presente relazione.

Per quanto riguarda la suddivisione in lotti, il sottoscritto ha ritenuto opportuno separare l'**immobile urbano (appartamento)** in Vico del Gargano, identificandolo come **LOTTO A**, da tutti i **terreni** in agro di Vico del Gargano, identificandoli come **LOTTO B**.

## **LOTTO A**

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

### **QUESITO N. 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*



*dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia*

*Tel. e fax 08811704083- cell. 3402413160*

*e mail [a.petronelli@alice.it](mailto:a.petronelli@alice.it) - posta certificata [amedeo.petronelli@ingpec.eu](mailto:amedeo.petronelli@ingpec.eu)*

*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.*

Agli atti è presente, la certificazione notarile del 30.5.2024 redatta a cura del Prof. Raffaele Lenzi, Notaio in Montecatini Terme (PT), depositata dal Legale di parte procedente, relativa agli immobili come sopra identificati.

Per quanto possibile verificare, non risultano mancanze di rilievo.

**QUESITO N. 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.*

L'immobile di cui al presente Lotto è pervenuto all'esecutato, in piena proprietà, come segue.

L'appartamento di cui al **foglio 28, p.lla 644** (ex p.lla 305, variazione d'Ufficio del 2006 per allineamento mappe), **sub 4**, venne acquisito per la **piena proprietà** da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] da [REDACTED] [REDACTED], con atto di compravendita rogato dal Notaio **Ciro Lenzi** in **Pescia (PT)** del **4.11.1982** rep. **13977**, registrato a **Vico del G.** l'11.11.1982 al n. **3272**, trascritto a **Lucera** il **15.11.1982** al n. **389267 R.P.** .



A seguito del decesso di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] avvenuto il [REDACTED] il Tribunale di Pistoia con provvedimento del 28.4.2022, fissò il termine per l'accettazione o la rinuncia all'eredità della *de cuius* al [REDACTED] (odierno esecutato) e ai figli Testai Paolo (1982) e [REDACTED]

Dall'esame degli atti depositati nella Conservatoria dei RR.II. di Lucera, risulta che il solo [REDACTED] abbia accettato espressamente l'eredità, con atto ricevuto dal Tribunale di Pistoia il 20.6.2022, n. 5 di rep., trascritto a Lucera il 16.1.2024 al n. 502 R.P. .

Nella certificazione notarile il **Notaio incaricato ha precisato** che dagli atti depositati, non è stato possibile rilevare la devoluzione della suddetta eredità; la presenza o meno di un testamento; l [REDACTED] [REDACTED] e Lorenzo e la conseguente perdita dei loro diritti (in merito all'accettazione dell'eredità) ivi compreso l'esistenza di altri eredi; consigliava, inoltre, alla parte procedente di **verificare nel Registro Successioni presso il Tribunale di Pistoia la sussistenza o meno, di eventuali altre formalità.**

**QUESITO N. 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.*

Il bene di cui al presente Lotto attualmente è distinto nel Catasto Fabbricati del **Comune di Vico del Gargano, al foglio 28, p.lla 644, sub 4, cat. A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale non dichiarata, rendita**



*dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia*

*Tel. e fax 0881704083- cell. 3402413160*

*e mail [a.petronelli@alice.it](mailto:a.petronelli@alice.it) - posta certificata [amedeo.petronelli@ingpec.eu](mailto:amedeo.petronelli@ingpec.eu)*

**catastale € 309,87, indirizzo Via del Risorgimento n. 52 – piano T;**

Intestato: [REDACTED],  
prop. 1000/1000.

Il bene è così descritto nell'atto di pignoramento eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia in data 16.4.2024, rep. 2202/2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 30.4.2024 ai n.ri 4307/3677, contro [REDACTED] - il [REDACTED], a favore della Magrini & Associati, parte procedente, con sede in Monsummano Terme (PT) (Cod. Fisc. 01634080475).

**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.*

Da una verifica effettuata con l'ausilio della certificazione in atti è emerso che a carico dell'esecutato e del suddetto bene, si rileva:

- **Trascrizione n.ri 4307/3677 del 30.4.2024** del verbale di pignoramento immobiliare a cura del Tribunale di Foggia del 16.4.2024, rep. 2202/2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 30.4.2024 ai n.ri 4307/3677, contro [REDACTED] - il [REDACTED], a favore della Magrini & Associati, parte procedente, con sede in Monsummano Terme (PT) (Cod. Fisc. 01634080475) per il diritto di proprietà 1/1.

**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.

Il [REDACTED] risulta [REDACTED] la sig.ra [REDACTED] e l'immobile in questione gli è pervenuto per accettazione della successione apertasi a seguito del decesso dell'originaria proprietaria [REDACTED]. Per altri particolari si rimanda a quanto già riferito nella risposta al *Quesito n. 1bis*.

## **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.*

**Piena proprietà di appartamento ad uso residenziale sito in Vico del Gargano (FG) Via Risorgimento n. 64, primo 1°, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 28, particella 644, sub 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale non dichiarata, rendita € 309,87. Ubicazione Via Risorgimento n. 52 - Piano T.**

Si precisa che:

- vi è stata una variazione di toponomastica comunale relativa al numero civico, non riportata in catasto (civico n. 64, invece di n. 52);
- un errore nell'identificazione del piano (piano primo, invece che piano terra);
- non è stata mai presentata una planimetria catastale dell'immobile;

per cui occorrerà procedere ad una complessiva "*dichiarazione di aggiornamento al catasto fabbricati con procedura DOCFA*" come da riscontro della Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate (Catasto) di Foggia



*dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia*

*Tel. e fax 08811704083- cell. 3402413160*

*e mail [a.petronelli@alice.it](mailto:a.petronelli@alice.it) - posta certificata [amedeo.petronelli@ingpec.eu](mailto:amedeo.petronelli@ingpec.eu)*

dell'8.9.2025, relativa alla mia richiesta n. 142400 R.U. del 27.8.2025 (cod. 2050), allegata alla presente.

Trattasi di un **appartamento per civile abitazione**, sito in una zona centrale del Comune di Vico del Gargano, con accesso dal civico 64 di una palazzina condominiale a quattro livelli fuori terra.

L'accesso all'immobile avviene dalla porta a sinistra salendo la scalinata condominiale.

Si compone di soggiorno, due camere da letto, cucina, bagno e corridoio-disimpegno.

Il tutto per una superficie lorda di 85 mq, superficie netta 62 mq.

Confina con Via Risorgimento, vano scala, stradina privata, cortile interno di altra u.i., salvo altri.

Al momento il suddetto immobile risulta senza occupanti, in cattivo stato di manutenzione e complessivamente in stato di abbandono.

### **QUESITO N. 2 bis**

*alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto del pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto e 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 correlando 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.*

Alla presente relazione sono allegati gli stralci della sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI.



### **QUESITO N. 3**

*alla analitica descrizione dei beni, 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 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.*

Il bene oggetto del presente Lotto è costituito dalla **piena proprietà** del seguente cespite immobiliare:

**Appartamento ad uso residenziale sito in Vico del Gargano (FG) Via Risorgimento n. 64, primo 1°, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 28, particella 644, sub 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale non dichiarata, rendita € 309,87. Ubicazione Via Risorgimento n. 52 - Piano T.**

Trattasi di un **appartamento per civile abitazione**, sito in una zona centrale del Comune di Vico del Gargano, con accesso dal civico 64 di una palazzina condominiale a quattro livelli fuori terra.

L'accesso all'immobile avviene dalla porta a sinistra salendo la scalinata condominiale. Si compone di soggiorno, due camere da letto, cucina, bagno e corridoio-disimpegno.

Il tutto per una superficie lorda di 85 mq, superficie netta 62 mq.

Confina con Via Risorgimento, vano scala, stradina privata, cortile interno di altra u.i., salvo altri.



*dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia*

*Tel. e fax 08811704083- cell. 3402413160*

*e mail [a.petronelli@alice.it](mailto:a.petronelli@alice.it) - posta certificata [amedeo.petronelli@ingpec.eu](mailto:amedeo.petronelli@ingpec.eu)*

La struttura dell'edificio principale è in muratura portante, tompagnature in tufo, tramezzature interne in laterizio.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno; il pavimento è in mattonelle grani-gliate; le pareti sono affrescate in maniera ordinaria, mentre quelle del bagno e della cucina sono in ceramica a mezz'altezza.

La zona in cui è ubicato il fabbricato è servita dalle reti idriche e fognanti cittadine, così come quelle elettriche e telefoniche.

L'impianto di riscaldamento è assente; per la produzione di acqua sanitaria si è riscontrato la presenza in bagno di uno scaldino elettrico di epoca non recente e non funzionante, per cui non si è potuto redigere alcun A.P.E. .

Tenuto conto che l'immobile è privo da tempo di occupanti e, come già detto, si presenta in cattivo stato di manutenzione, non si è potuto verificare il funzionamento della parte impiantistica, idrica ed elettrica.

#### **QUESITO N. 4**

*alla stima dei beni, in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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.*



#### **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 dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie vendibile.*

Ai fini della determinazione del valore complessivo del bene pignorato, il sottoscritto si è avvalso di un criterio di stima che partendo dalle quotazioni del mercato edilizio del Comune di Vico del Gargano, si è esteso ad informazioni, esperite presso agenzie informatiche del settore immobiliare e alla Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Il criterio di base è costituito nella ricerca di un valore "unitario" a metro quadrato di superficie, per poi estendere il tutto ad un valore globale che può intendersi del tipo sintetico "a corpo" e non "a misura".

Si è tenuto conto altresì della collocazione urbanistica, delle valutazioni soggettive sulla obsolescenza dei cespiti, della qualità e condizioni delle finiture, dei vincoli o limitazioni in genere, che finiscono per dare un valore complessivo al cespite.

Nella tabella che segue si sono stimati detti immobili attraverso due diverse fonti:

- l'**O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) le cui quotazioni sono edite periodicamente dall'Agenzia delle Entrate e individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona O.M.I.) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente.



Nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni O.M.I. pur non potendosi intendere come sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di massima sul valore, rappresentano un punto di riferimento nel quale il professionista può muoversi (intervallo minimo/massimo) in base a valutazioni soggettive sullo stato di conservazione, delle finiture o altre situazioni particolari (irregolarità edilizie o fiscali da sanare), che forniscono un dato definitivo sul valore dell'immobile da stimare.

Si precisa, infine, che l'O.M.I. raccoglie anche i dati derivanti dagli accertamenti di valore sugli atti di compravendita e dalle relative risultanze delle Commissioni Tributarie;

- **Il valore dell'immobile derivante dal Borsino Immobiliare Italiano** che fornisce i dati puntuali, per zone e categorie, incrociando i dati della domanda e dell'offerta ed è forse lo strumento più immediato, in quanto recepisce in maniera continua e diretta le oscillazioni del mercato immobiliare.

Ne segue la presente tabella che fornisce in maniera sintetica i criteri adottati e le relative fonti, tramite le quali, mediando fra loro i diversi valori, con l'attribuzione di fattori correttivi, dovuti a valutazioni soggettive sulla condizione e lo stato di tenimento degli immobili, nonché ai presumibili costi per la sanatoria delle opere non conformi al titolo abilitativo concesso, ovvero ai costi per la loro demolizione e il ripristino dello stato di conformità (come si dirà più avanti), si è ottenuto la valutazione definitiva.

In considerazione della mancanza di garanzia sugli impianti, dello stato complessivamente precario dell'appartamento, che necessita di una importante manutenzione straordinaria, si è optato per valori unitari, a metro quadrato, medio-bassi, pur se l'ubicazione dell'immobile è in una zona cittadina molto centrale.



Immobile	Superficie lorda	O.M.I. (V. medio)		Borsino Immobiliare		MEDIA	
	Mq.	€/mq.	Valore imm.	€/mq.	Valore imm.	€/mq.	Valore imm.
Appartamento	<b>85,00</b>	750,00	63.750,00	544,00	46.240,00	<b>647,00</b>	<b>54.995,00</b>

Tenuto conto, inoltre, della mancanza di garanzia sull'atto autorizzativo del fabbricato (ante 1.9.1967), di cui si riferirà in seguito e della necessità di dove presentare una dichiarazione di aggiornamento al catasto fabbricati con procedura DOCFA, **il valore sopra riportato è stato decurtato del 5%, per cui il valore definitivo dell'immobile a base d'asta è di € 52.245,25.**

#### **QUESITO N. 5**

*Proceda l'esperto alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, alla 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 maggiore 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.*

Il pignoramento non riguarda un bene indiviso.

#### **QUESITO N. 6**

*Proceda l'esperto alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali, e prezzo base.*

Il presente Lotto è costituito dalla **piena proprietà dell'appartamento ad uso residenziale sito in Vico del Gargano (FG) Via Risorgimento n. 64, primo 1°**, distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 28, particella 644, sub 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 5**



*dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia*

*Tel. e fax 08811704083- cell. 3402413160*

*e mail [a.petronelli@alice.it](mailto:a.petronelli@alice.it) - posta certificata [amedeo.petronelli@ingpec.eu](mailto:amedeo.petronelli@ingpec.eu)*

**vani, superficie catastale non dichiarata, rendita € 309,87. Ubicazione Via Risorgimento n. 52 - Piano T.**

Confina con Via Risorgimento, vano scala, stradina privata, cortile interno di altra u.i., salvo altri.

**Il prezzo a base d'asta è di € 52.245,25.**

### **QUESITO N. 7**

*Proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei beni, 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 di una 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.*

Attualmente il bene è privo di occupanti ed è nella disponibilità del Custode Giudiziario.

### **QUESITO N. 8**

*Proceda l'esperto 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 sull'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, ecc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi,*

*Tribunale Ordinario di Foggia - Espropriazione Immobiliare n. 143/2024 R. G. Es.*

*Pagina 17 di 58*



*l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.*

L'immobile in questione si trova all'interno di una palazzina realizzata anteriormente all'1.9.1967, come da dichiarazione dell'U.T.C. e dall'atto trasmesso dall'Ufficio stesso non vengono dichiarati vincoli particolari, se non quello della destinazione urbanistica.

### **QUESITO N. 9**

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

L'immobile di cui al presente Lotto si trova all'interno di una palazzina priva di un condominio costituito.

### **QUESITO N. 10**

*Proceda l'esperto alla verifica della regolarità edilizia ed 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 normativa vigente per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati.*

### **QUESITO N. 11**

*Proceda l'esperto 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.*

Ad oggi l'immobile risulta accatastato presso l'Ufficio del Territorio di Foggia, **Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano, al Foglio 28, particella 644, sub 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale non dichiarata, rendita € 309,87. Ubicazione Via Risorgimento n. 52 - Piano T.**

Intestato: [REDACTED]

prop. 1000/1000. Come detto prima, occorrerà procedere ad una dichiarazione di aggiornamento al catasto fabbricati con procedura DOCFA (intestataro, numero civico, piano e planimetria).

*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 essi siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire od altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*



- d) verificare se essi 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;*

Il fabbricato dove è ubicato l'immobile di cui al presente lotto fu realizzato anteriormente all'1.9.1967, come da dichiarazione dell'U.T.C. del 27.8.2025, allegata.

Inoltre agli atti catastali manca la planimetria dell'immobile, che non risulta mai presentata, così come l'adeguamento toponomastico cittadino e la correzione circa il piano dell'appartamento.

Per cui non è stato possibile verificare alcunché in merito alla conformità edilizia e catastale.

- 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;*

Non risulta che l'edificio sia stato realizzato in edilizia convenzionata.



*dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia*

*Tel. e fax 08811704083- cell. 3402413160*

*e mail [a.petronelli@alice.it](mailto:a.petronelli@alice.it) - posta certificata [amedeo.petronelli@ingpec.eu](mailto:amedeo.petronelli@ingpec.eu)*

## **QUESITO N. 12**

*L'esperto proceda alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 quater della legge 18 dicembre 2009, 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.*

Le caratteristiche dei cespiti, non rendono applicabile la norma di cui all'art. 1 quater della legge 18 dicembre 2009, n. 199.

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico affidato.

Foggia, 16 gennaio 2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Amedeo Petronelli



*dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia*

*Tel. e fax 08811704083- cell. 3402413160*

*e mail [a.petronelli@alice.it](mailto:a.petronelli@alice.it) - posta certificata [amedeo.petronelli@ingpec.eu](mailto:amedeo.petronelli@ingpec.eu)*

## **ALLEGATI DEL LOTTO A**

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Estratto di mappa censuaria;
- 3) Estratto di mappa su ortofoto;
- 4) Visura storica fabbricato;
- 5) Riscontro del Catasto su planimetria catastale;
- 6) Riscontro dell'U.T.C. su Licenza Edilizia;
- 7) Planimetria dello stato di fatto dell'appartamento;
- 8) Riscontro U.T.C. su fabbricato e terreni;
- 9) Quotazioni di mercato dell'O.M.I.;
- 10) Quotazioni del Borsino immobiliare.



## **LOTTO B**

Il presente lotto è costituito da varie **quote di proprietà dei seguenti terreni siti in agro di Vico del Gargano (FG)** e catastalmente individuati al:

- 1) Catasto Terreni al foglio di mappa 16, particella 161, reddito dominicale € 0,26, reddito agrario € 0,16, superficie 19 mq, qualità agrumeto irr. di classe 4 (proprietà  $\frac{1}{4}$ );
- 2) Catasto Terreni al foglio di mappa 18, particella 170, reddito dominicale € 5,42, reddito agrario € 3,62, superficie 1.167 mq, qualità vigneto di classe 3 (proprietà  $\frac{1}{2}$ );
- 3) Catasto Terreni al foglio di mappa 18, particella 464, reddito dominicale € 6,04, reddito agrario € 5,37, superficie 2.600 mq, qualità seminativo arbor. di classe 4 (proprietà  $\frac{1}{2}$ );
- 4) Catasto Terreni al foglio di mappa 19, particella 125, reddito dominicale € 3,44, reddito agrario € 2,95, superficie 1.902 mq, qualità uliveto di classe 5 (proprietà  $\frac{1}{2}$ );
- 5) Catasto Terreni al foglio di mappa 19, particella 139, reddito dominicale € 1,90, reddito agrario € 1,26, superficie 612 mq, qualità uliveto di classe 4 (proprietà  $\frac{1}{2}$ );
- 6) Catasto Terreni al foglio di mappa 20, particella 35, reddito dominicale € 1,83, reddito agrario € 1,56, superficie 1.010 mq, qualità uliveto di classe 5 (proprietà  $\frac{1}{2}$ );
- 7) Catasto Terreni al foglio di mappa 21, particella 9, reddito dominicale € 7,88, reddito agrario € 6,75, superficie 4.359 mq, qualità uliveto di classe 5 (proprietà  $\frac{1}{2}$ );



- 8) Catasto Terreni al foglio di mappa 29, particella 406, reddito dominicale € 22,59, reddito agrario € 15,06, superficie 7.291 mq, qualità uliveto di classe 4 (proprietà  $\frac{1}{2}$ );
- 9) Catasto Terreni al foglio di mappa 30, particella 80, reddito dominicale € 0,23, reddito agrario € 0,15, superficie 74 mq, qualità uliveto di classe 4 (proprietà  $\frac{1}{2}$ );
- 10) Catasto Terreni al foglio di mappa 30, particella 83, reddito dominicale € 12,63, reddito agrario € 9,47, superficie 1.223 mq, qualità orto di classe U (proprietà  $\frac{1}{2}$ );
- 11) Catasto Terreni al foglio di mappa 30, particella 96, reddito dominicale € 9,77, reddito agrario € 3,79, superficie 386 mq, qualità agrumeto irr. di classe 3 (proprietà  $\frac{1}{2}$ );
- 12) Catasto Terreni al foglio di mappa 30, particella 137, reddito dominicale € 25,33, reddito agrario € 16,89, superficie 8.174 mq, qualità uliveto di classe 4 (proprietà  $\frac{1}{2}$ );
- 13) Catasto Terreni al foglio di mappa 32, particella 71, reddito dominicale € 44,95, reddito agrario € 8,99, superficie 43.520 mq, qualità bosco alto di classe 3 (proprietà  $\frac{1}{4}$ );
- 14) Catasto Terreni al foglio di mappa 56, particella 10, reddito dominicale € 3,17, reddito agrario € 3,17, superficie 1.751 mq, qualità seminativo di classe 4 (proprietà  $\frac{1}{2}$ );
- 15) Catasto Terreni al foglio di mappa 56, particella 96, reddito dominicale € 11,15, reddito agrario € 11,15, superficie 6.168 mq, qualità seminativo di classe 4 (proprietà  $\frac{1}{2}$ ).

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



### **QUESITO N. 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.*

Agli atti è presente, la certificazione notarile del 30.5.2024 redatta a cura del Prof. Raffaele Lenzi, Notaio in Montecatini Terme (PT), depositata dal Legale di parte procedente, relativa agli immobili come sopra identificati.

Per quanto possibile verificare, non risultano mancanze di rilievo.

### **QUESITO N. 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.*

Gli immobili di cui al presente Lotto sono pervenuti all'esecutato, nelle quote di proprietà sopra descritte, come segue.

I **terreni** di cui al:

- **foglio 16, p.lla 161 e foglio 32, p.lla 71**, vennero acquisiti per successione legittima di [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] apertasi il 31.5.2016 in Pescia (PT), per i **diritti pari a ½** dell'intero, registrata



in Pescia il 28.12.2017 al n. 37648/88888, trascritta a Lucera il 2.2.2018 al n. 884 R.P. , in favore dei figli [REDACTED] [REDACTED]

il [REDACTED] e [REDACTED] (nato a Vico del G. il [REDACTED] , che pertanto **acquisirono rispettivamente la quota pari ad  $\frac{1}{4}$  ciascuno;**

- **foglio 20 p.lla 35, foglio 21 p.lla 9, foglio 56 p.lle 10 e 96**, vennero acquisiti:

- **per  $\frac{2}{6}$** , per successione di [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il [REDACTED] apertasi il 2.10.2004, della piena proprietà, in favore del coniuge [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] e dei figli [REDACTED] e [REDACTED] (sopra generalizzati); successione registrata a Pescia il 20.9.2005 al n. 9 vol. 186, trascritta a Lucera il 9.5.2006 al n. 2546 R.P.; accettazione tacita di eredità con atto del Notaio Carla D'Addetta del 23.10.2007 rep 15122/6150, trascritta a Lucera il 28.5.2024 al n. 4437 R.P.;

- **per  $\frac{1}{6}$** , per successione di [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] apertasi il 31.5.2016 in Pescia (PT), per i **diritti pari a  $\frac{1}{3}$** , in favore dei figli [REDACTED] e [REDACTED] (sopra generalizzati); successione registrata in Pescia il 28.12.2017 al n. 37648/88888; trascritta a Lucera il 2.2.2018 al n. 884 R.P., che pertanto **acquisirono rispettivamente la quota pari ad  $\frac{1}{2}$  ciascuno;**

- **foglio 18 p.lle 170 e 464, foglio 19 p.lle 125 e 139, foglio 29 p.lla 406, foglio 30 p.lle 80, 83, 96 e 137**, vennero acquisiti per successione legittima di [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] apertasi il 31.5.2016 in Pescia (PT), per la piena proprietà, registrata in Pescia il 28.12.2017 al n. 37648/88888; trascritta a Lucera il 2.2.2018 al n. 884 R.P., in favore dei figli [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il



██████████ e ██████████ (nato a Vico del G. il ██████████, che pertanto acquisirono rispettivamente la quota pari ad  $\frac{1}{2}$  ciascuno.

**In tutte le suddette successioni non sono presenti le rispettive accettazioni di eredità.**

A ██████████ ██████████ il ██████████, i suddetti beni pervennero:

- per la quota di  $\frac{1}{3}$  dei terreni di cui al *foglio 20 p.lla 35, foglio 21 p.lla 9, foglio 56 p.lle 10 e 96*, con l'anzidetta successione di ██████████ Leonardo (nato a Vico del Gargano il ██████████ e deceduto il 2.10.2004);
- per la quota di  $\frac{1}{2}$  dei terreni di cui al *foglio 16, p.lla 161 e foglio 32, p.lla 71*; per la *piena proprietà* dei terreni di cui al *foglio 18 p.lle 170 e 464, foglio 19 p.lle 125 e 139, foglio 29 p.lla 406, foglio 30 p.lle 80, 83, 96 e 137*, a seguito di successione di ██████████ ██████████ ██████████ apertasi l'8.10.1985, per i propri diritti, in favore della nipote ██████████ con testamento olografo pubblicato con atto del Notaio Ciro Lenzi in data 28.10.1992 n. 35081 di rep.; registrato a Pescia il 4.11.1992 al n. 1131; trascritto a Lucera l'11.11.1992 al n. 7755 R.P.; denuncia di successione registrata a Pescia il 17.7.2003 al n. 67 vol. 173, trascritta a Lucera il 24.6.2004 al n. 5028 R.P.

A ██████████ (nato a Vico del Gargano il ██████████, i suddetti beni pervennero con atto di donazione ricevuto dal Notaio Teodoro De Maio del 20.8.1973, registrato a San Severo il 28.8.1973 al n. 403, trascritto a Lucera l'1.9.1973 al n. 310413 R.P. .

In tale atto, ██████████ (nato a Vico del G. il 23.1.1898) donava al figlio ██████████ (nato a Vico del Gargano il ██████████ la



piena proprietà dei terreni individuati al **foglio 21 p.lla 9, foglio 56 p.lle 10 e 96.**

Nello stesso atto, inoltre, [REDACTED] [REDACTED] il il 15.6.1901) donava al figlio [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il [REDACTED] la piena proprietà dei terreni individuati al **foglio 20 p.lla 35**

A [REDACTED] [REDACTED] e deceduta l'8.10.1985) i beni pervennero antecedentemente il 1970.

Pertanto, a seguito del decesso di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] avvenuto il [REDACTED] il Tribunale di Pistoia con provvedimento del 28.4.2022, fissò il termine per l'accettazione o la rinuncia all'eredità della *de cuius* al [REDACTED] (odierno esecutato) e ai [REDACTED] e [REDACTED]

Dall'esame degli atti depositati nella Conservatoria dei RR.II. di Lucera, risulta che il solo [REDACTED] abbia accettato espressamente l'eredità, con atto ricevuto dal Tribunale di Pistoia il 20.6.2022, n. 5 di rep., trascritto a Lucera il 16.1.2024 al n. 502 R.P. .

Nella certificazione notarile il **Notaio incaricato ha precisato** che dagli atti depositati, non è stato possibile rilevare la devoluzione della suddetta eredità; la presenza o meno di un testamento; l [REDACTED] [REDACTED] e Lorenzo e la conseguente perdita dei loro diritti (in merito all'accettazione dell'eredità) ivi compreso l'esistenza di altri eredi; consigliava, inoltre, alla parte procedente di **verificare nel Registro Successioni presso il Tribunale di Pistoia la sussistenza o meno, di eventuali altre formalità.**



**QUESITO N. 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.*

I beni di cui al presente Lotto attualmente sono distinti nel **Catasto Terreni del Comune di Vico del Gargano, al:**

- 1) foglio di mappa 16, particella 161, reddito dominicale € 0,26, reddito agrario € 0,16, superficie 19 mq, qualità agrumeto irr. di classe 4;**

Intestati: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] prop. ¼ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano  
il [REDACTED] prop. ¼ ; [REDACTED] (nata a Vico del gar-  
gano il 5.7.1897) prop. ½ ;

- 2) foglio di mappa 18, particella 170, reddito dominicale € 5,42, reddito agrario € 3,62, superficie 1.167 mq, qualità vigneto di classe 3;**

Intestati: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] prop. ½ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano  
il [REDACTED] prop. ½ ;

- 3) foglio di mappa 18, particella 464, reddito dominicale € 6,04, reddito agrario € 5,37, superficie 2.600 mq, qualità seminativo arb. di classe 4;**

Intestati: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] prop. ½ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano  
il [REDACTED] prop. ½ ;



**4) foglio di mappa 19, particella 125**, reddito dominicale € 3,44, reddito agrario € 2,95, superficie 1.902 mq, qualità uliveto di classe 5;

Intestati: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]  
[redacted] prop. ½ ; [redacted] (nato a Vico del Gargano  
il [redacted] prop. ½ ;

**5) foglio di mappa 19, particella 139**, reddito dominicale € 1,90, reddito agrario € 1,26, superficie 612 mq, qualità uliveto di classe 4;

Intestati: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]  
[redacted] prop. ½ ; [redacted] (nato a Vico del Gargano  
il [redacted] prop. ½ ;

**6) foglio di mappa 20, particella 35**, reddito dominicale € 1,83, reddito agrario € 1,56, superficie 1.010 mq, qualità uliveto di classe 5;

Intestati: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]  
[redacted] prop. ½ ; [redacted] (nato a Vico del Gargano  
il [redacted] prop. ½ ;

**7) foglio di mappa 21, particella 9**, reddito dominicale € 7,88, reddito agrario € 6,75, superficie 4.359 mq, qualità uliveto di classe 5;

Intestati: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]  
[redacted] prop. ½ ; [redacted] (nato a Vico del Gargano  
il [redacted] prop. ½ ;

**8) foglio di mappa 29, particella 406**, reddito dominicale € 22,59, reddito agrario € 15,06, superficie 7.291 mq, qualità uliveto di classe 4;

Intestati: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]  
[redacted] prop. ½ ; [redacted] (nato a Vico del Gargano  
il [redacted] prop. ½



**9) foglio di mappa 30, particella 80**, reddito dominicale € 0,23, reddito agrario € 0,15, superficie 74 mq, qualità uliveto di classe 4;

Intestati: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]  
[redacted] prop. ½ ; [redacted] (nato a Vico del Gargano  
il [redacted] prop. ½

**10) foglio di mappa 30, particella 83**, reddito dominicale € 12,63, reddito agrario € 9,47, superficie 1.223 mq, qualità orto di classe U;

Intestati: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]  
[redacted] prop. ½ ; [redacted] (nato a Vico del Gargano  
il [redacted] prop. ½ ;

**11) foglio di mappa 30, particella 96**, reddito dominicale € 9,77, reddito agrario € 3,79, superficie 386 mq, qualità agrumeto irrig. di classe 3;

Intestati: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]  
[redacted] prop. ½ ; [redacted] (nato a Vico del Gargano  
il [redacted] prop. ½;

**12) foglio di mappa 30, particella 137**, reddito dominicale € 25,33, reddito agrario € 16,89, superficie 8.174 mq, qualità uliveto di classe 4;

Intestati: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]  
[redacted] prop. ½ ; [redacted] (nato a Vico del Gargano  
il [redacted] prop. ½ ;

**13) foglio di mappa 32, particella 71**, reddito dominicale € 44,95, reddito agrario € 8,99, superficie 43.520 mq, qualità bosco alto di classe 3;

Intestati: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]  
[redacted] prop. ¼ ; [redacted] (nato a Vico del Gargano  
il [redacted] prop. ¼ ; [redacted] (nata a Vico del gar-  
gano il 5.7.1897) prop. ½ ;



**14) foglio di mappa 56, particella 10**, reddito dominicale € 3,17, reddito agrario € 3,17, superficie 1.751 mq, qualità seminativo di classe 4;

Intestati: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] prop. ½ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano  
il [REDACTED] prop. ½ ;

**15) foglio di mappa 56, particella 96**, reddito dominicale € 11,15, reddito agrario € 11,15, superficie 6.168 mq, qualità seminat. di classe 4;

Intestati: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] prop. ½ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano  
il [REDACTED] prop. ½ .

I beni sono così descritti nell'atto di pignoramento eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia in data 16.4.2024, rep. 2202/2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 30.4.2024 ai n.ri 4307/3677, contro [REDACTED] [REDACTED] - il [REDACTED] , a favore della Magrini & Associati, parte procedente, con sede in Monsummano Terme (PT) (Cod. Fisc. 01634080475).

#### **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.*

Da una verifica effettuata con l'ausilio della certificazione in atti è emerso che a carico dell'esecutato e dei suddetti beni, si rileva:

- **Trascrizione n.ri 4307/3677 del 30.4.2024** del verbale di pignoramento immobiliare a cura del Tribunale di Foggia del 16.4.2024, rep. 2202/2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 30.4.2024 ai



n.ri 4307/3677, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] - il [REDACTED], a favore della Magrini & Associati, parte procedente, con sede in Monsummano Terme (PT) (Cod. Fisc. 01634080475) per le varie quote di proprietà delle particelle suddette, come sopra descritte e a cui si rimanda per brevità.

**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.*

Il [REDACTED] risulta [REDACTED] la [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e  
l'immobile in questione gli è pervenuto per accettazione della successione apertasi a seguito del decesso dell'originaria proprietaria [REDACTED]  
[REDACTED]

Per altri particolari si rimanda a quanto già riferito nella risposta al *Quesito n. Ibis*.

**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.*

I beni di cui al presente Lotto attualmente sono distinti nel **Catasto Terreni del Comune di Vico del Gargano, al:**



- 1) foglio di mappa 16, particella 161**, reddito dominicale € 0,26, reddito agrario € 0,16, superficie 19 mq, qualità agrumeto irr. di classe 4;

Intestati: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] prop.  $\frac{1}{4}$ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano  
il [REDACTED] prop.  $\frac{1}{4}$ ; [REDACTED] (nata a Vico del gar-  
gano il 5.7.1897) prop.  $\frac{1}{2}$ ;

Confina con p.lla 160 dello stesso foglio.

- 2) foglio di mappa 18, particella 170**, reddito dominicale € 5,42, reddito agrario € 3,62, superficie 1.167 mq, qualità vigneto di classe 3;

Intestati: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] prop.  $\frac{1}{2}$ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano  
il [REDACTED] prop.  $\frac{1}{2}$ ;

Confina con p.lle 169, 77 e 464 dello stesso foglio.

- 3) foglio di mappa 18, particella 464**, reddito dominicale € 6,04, reddito agrario € 5,37, superficie 2.600 mq, qualità seminativo arb. di classe 4;

Intestati: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] prop.  $\frac{1}{2}$ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano  
il [REDACTED] prop.  $\frac{1}{2}$ ;

Confina con p.lle 169, 170, 171, 77 dello stesso foglio e S.V. Vaiazzo.

- 4) foglio di mappa 19, particella 125**, reddito dominicale € 3,44, reddito agrario € 2,95, superficie 1.902 mq, qualità uliveto di classe 5;

Intestati: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] prop.  $\frac{1}{2}$ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano  
il [REDACTED] prop.  $\frac{1}{2}$ ;

Confina con p.lle 124, 127, 377, 128, dello stesso foglio e S.V. .



- 5) foglio di mappa 19, particella 139, reddito dominicale € 1,90, reddito agrario € 1,26, superficie 612 mq, qualità uliveto di classe 4;  
Intestati: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] prop. ½ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano  
il [REDACTED] prop. ½ ;  
Confina con p.lle 129, 377, dello stesso foglio.
- 6) foglio di mappa 20, particella 35, reddito dominicale € 1,83, reddito agrario € 1,56, superficie 1.010 mq, qualità uliveto di classe 5;  
Intestati: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] prop. ½ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano  
il [REDACTED] prop. ½ ;  
Confina con p.lle 31, 34, 36, 37, 38, 41, dello stesso foglio.
- 7) foglio di mappa 21, particella 9, reddito dominicale € 7,88, reddito agrario € 6,75, superficie 4.359 mq, qualità uliveto di classe 5;  
Intestati: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] prop. ½ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano  
il [REDACTED] prop. ½ ;  
Confina con p.lle 8, 234, 12 11, 10, e S.V. dello stesso foglio.
- 8) foglio di mappa 29, particella 406, reddito dominicale € 22,59, reddito agrario € 15,06, superficie 7.291 mq, qualità uliveto di classe 4;  
Intestati: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] prop. ½ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano  
il [REDACTED] prop. ½ ;  
Confina con p.lle 598, 420, 405, 404, 520, 407, 408, dello stesso foglio.
- 9) foglio di mappa 30, particella 80, reddito dominicale € 0,23, reddito agrario € 0,15, superficie 74 mq, qualità uliveto di classe 4;



Intestati: [REDACTED]  
[REDACTED] **prop. ½** ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano  
il [REDACTED] **prop. ½**;

Confina con p.lle 77, 79, 81, dello stesso foglio.

- 10) foglio di mappa 30, particella 83**, reddito dominicale € 12,63, reddito agrario € 9,47, superficie 1.223 mq, qualità orto di classe U;

Intestati: [REDACTED]  
[REDACTED] **prop. ½** ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano  
il [REDACTED] **prop. ½** ;

Confina con p.lle 82, 84, 99, 100, 101, 130, dello stesso foglio e fosso naturale Acqua di Chilci.

- 11) foglio di mappa 30, particella 96**, reddito dominicale € 9,77, reddito agrario € 3,79, superficie 386 mq, qualità agrumeto irrig. di classe 3;

Intestati: [REDACTED]  
[REDACTED] **prop. ½** ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano  
il [REDACTED] **prop. ½**;

Confina con p.lle 84, 85, 95, 97, 109, 107, 124, 127, 145, dello stesso foglio.

- 12) foglio di mappa 30, particella 137**, reddito dominicale € 25,33, reddito agrario € 16,89, superficie 8.174 mq, qualità uliveto di classe 4;

Intestati: [REDACTED]  
[REDACTED] **prop. ½** ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano  
il [REDACTED] **prop. ½** ;

Confina con p.lle 76, 78, 79, 138, 70, 71, 64, dello stesso foglio.

- 13) foglio di mappa 32, particella 71**, reddito dominicale € 44,95, reddito agrario € 8,99, superficie 43.520 mq, qualità bosco alto di classe 3;



Intestati: [REDACTED]  
[REDACTED] prop.  $\frac{1}{4}$  ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano  
il [REDACTED] prop.  $\frac{1}{4}$  ; [REDACTED] (nata a Vico del gar-  
gano il 5.7.1897) prop.  $\frac{1}{2}$  ;

Confina con p.lle 1, 2, dello stesso foglio e fosso naturale Ulse.

**14) foglio di mappa 56, particella 10**, reddito dominicale € 3,17, reddito agrario € 3,17, superficie 1.751 mq, qualità seminativo di classe 4;

Intestati: [REDACTED]  
[REDACTED] prop.  $\frac{1}{2}$  ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano  
il [REDACTED] prop.  $\frac{1}{2}$  ;

Confina con p.lle 8, 11, 77, 78, 79, 80, dello stesso foglio.

**15) foglio di mappa 56, particella 96**, reddito dominicale € 11,15, reddito agrario € 11,15, superficie 6.168 mq, qualità seminat. di classe 4;

Intestati: [REDACTED]  
[REDACTED] prop.  $\frac{1}{2}$  ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano  
il [REDACTED] prop.  $\frac{1}{2}$  .

Confina con p.lle 6, 7, 8, 97, dello stesso foglio, fosso naturale Vallone e foglio 45.

Al momento presso il S.I.A.N. (Servizio Informatico Agricolo Nazionale) per i suddetti immobili non risultano conduttori.

### **QUESITO N. 2 bis**

*alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto del pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto e 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 corre-  
dando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrappo-  
sizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la  
localizzazione del bene/i staggito/i.*

Alla presente relazione sono allegati gli stralci della sovrapposizione dell'or-  
tofoto con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI.

### **QUESITO N. 3**

*alla analitica descrizione dei beni, mediante l'allegazione di planimetrie ca-  
tastali, per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e  
dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala e di riproduzioni fotografi-  
che degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distribu-  
tive 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.*

I beni di cui al presente Lotto sono costituiti dalle **quote di proprietà** ( $\frac{1}{2}$  o  
 $\frac{1}{4}$ ) **di cespiti immobiliari** censiti nel **Catasto Terreni del Comune di Vico  
del Gargano, al:**

**1) foglio di mappa 16, particella 161, reddito dominicale € 0,26, reddito  
agrario € 0,16, superficie 19 mq, qualità agrumeto irr. di classe 4;**

Intestati: [REDACTED] [REDACTED]  
prop.  $\frac{1}{4}$  ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il [REDACTED]  
prop.  $\frac{1}{4}$  ; [REDACTED] [REDACTED] il 5.7.1897)  
prop.  $\frac{1}{2}$  ;



Confina con p.lla 160 dello stesso foglio.

- 2) foglio di mappa 18, particella 170**, reddito dominicale € 5,42, reddito agrario € 3,62, superficie 1.167 mq, qualità vigneto di classe 3;

Intestati: [REDACTED] [REDACTED]

prop.  $\frac{1}{2}$  ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il [REDACTED])

prop.  $\frac{1}{2}$  ;

Confina con p.lle 169, 77 e 464 dello stesso foglio.

- 3) foglio di mappa 18, particella 464**, reddito dominicale € 6,04, reddito agrario € 5,37, superficie 2.600 mq, qualità seminativo arb. di classe 4;

Intestati: [REDACTED] [REDACTED]

prop.  $\frac{1}{2}$  ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il [REDACTED])

prop.  $\frac{1}{2}$  ;

Confina con p.lle 169, 170, 171, 77 dello stesso foglio e S.V. Vaiazzo.

- 4) foglio di mappa 19, particella 125**, reddito dominicale € 3,44, reddito agrario € 2,95, superficie 1.902 mq, qualità uliveto di classe 5;

Intestati: [REDACTED] [REDACTED]

prop.  $\frac{1}{2}$  ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il [REDACTED])

prop.  $\frac{1}{2}$  ;

Confina con p.lle 124, 127, 377, 128, dello stesso foglio e S.V. .

- 5) foglio di mappa 19, particella 139**, reddito dominicale € 1,90, reddito agrario € 1,26, superficie 612 mq, qualità uliveto di classe 4;

Intestati: [REDACTED] [REDACTED]

prop.  $\frac{1}{2}$  ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il [REDACTED])

prop.  $\frac{1}{2}$  ;

Confina con p.lle 129, 377, dello stesso foglio.



**6) foglio di mappa 20, particella 35**, reddito dominicale € 1,83, reddito agrario € 1,56, superficie 1.010 mq, qualità uliveto di classe 5;

Intestati: [REDACTED] [REDACTED]

prop.  $\frac{1}{2}$  ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il [REDACTED])

prop.  $\frac{1}{2}$  ;

Confina con p.lle 31, 34, 36, 37, 38, 41, dello stesso foglio.

**7) foglio di mappa 21, particella 9**, reddito dominicale € 7,88, reddito agrario € 6,75, superficie 4.359 mq, qualità uliveto di classe 5;

Intestati: [REDACTED] [REDACTED]

prop.  $\frac{1}{2}$  ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il [REDACTED])

prop.  $\frac{1}{2}$  ;

Confina con p.lle 8, 234, 12 11, 10, e S.V. dello stesso foglio.

**8) foglio di mappa 29, particella 406**, reddito dominicale € 22,59, reddito agrario € 15,06, superficie 7.291 mq, qualità uliveto di classe 4;

Intestati: [REDACTED] [REDACTED]

prop.  $\frac{1}{2}$  ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il [REDACTED])

prop.  $\frac{1}{2}$  ;

Confina con p.lle 598, 420, 405, 404, 520, 407, 408, dello stesso foglio.

**9) foglio di mappa 30, particella 80**, reddito dominicale € 0,23, reddito agrario € 0,15, superficie 74 mq, qualità uliveto di classe 4;

Intestati: [REDACTED] [REDACTED]

prop.  $\frac{1}{2}$  ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il [REDACTED])

prop.  $\frac{1}{2}$  .

Confina con p.lle 77, 79, 81, dello stesso foglio.

**10) foglio di mappa 30, particella 83**, reddito dominicale € 12,63, reddito agrario € 9,47, superficie 1.223 mq, qualità orto di classe U;



Intestati: [REDACTED] [REDACTED]

prop.  $\frac{1}{2}$  ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il [REDACTED]

prop.  $\frac{1}{2}$  ;

Confina con p.lle 82, 84, 99, 100, 101, 130, dello stesso foglio e fosso naturale Acqua di Chilci.

**11) foglio di mappa 30, particella 96**, reddito dominicale € 9,77, reddito agrario € 3,79, superficie 386 mq, qualità agrumeto irrig. di classe 3;

Intestati: [REDACTED] [REDACTED]

prop.  $\frac{1}{2}$  ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il [REDACTED]

prop.  $\frac{1}{2}$ ;

Confina con p.lle 84, 85, 95, 97, 109, 107, 124, 127, 145, dello stesso foglio.

**12) foglio di mappa 30, particella 137**, reddito dominicale € 25,33, reddito agrario € 16,89, superficie 8.174 mq, qualità uliveto di classe 4;

Intestati: [REDACTED] [REDACTED]

prop.  $\frac{1}{2}$  ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il [REDACTED]

prop.  $\frac{1}{2}$  ;

Confina con p.lle 76, 78, 79, 138, 70, 71, 64, dello stesso foglio.

**13) foglio di mappa 32, particella 71**, reddito dominicale € 44,95, reddito agrario € 8,99, superficie 43.520 mq, qualità bosco alto di classe 3;

Intestati: [REDACTED] [REDACTED]

prop.  $\frac{1}{4}$  ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il [REDACTED]

prop.  $\frac{1}{4}$  ; [REDACTED] [REDACTED] il 5.7.1897)

prop.  $\frac{1}{2}$  ;

Confina con p.lle 1, 2, dello stesso foglio e fosso naturale Ulse.

**14) foglio di mappa 56, particella 10**, reddito dominicale € 3,17, reddito agrario € 3,17, superficie 1.751 mq, qualità seminativo di classe 4;



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax 08811704083- cell. 3402413160

e mail [a.petronelli@alice.it](mailto:a.petronelli@alice.it) - posta certificata [amedeo.petronelli@ingpec.eu](mailto:amedeo.petronelli@ingpec.eu)

Intestati:

prop.  $\frac{1}{2}$  ; (nato a Vico del Gargano il

prop.  $\frac{1}{2}$  ;

Confina con p.lle 8, 11, 77, 78, 79, 80, dello stesso foglio.

**15) foglio di mappa 56, particella 96, reddito dominicale € 11,15, reddito**

agrario € 11,15, superficie 6.168 mq, qualità seminat. di classe 4;

Intestati:

prop.  $\frac{1}{2}$  ; (nato a Vico del Gargano il

prop.  $\frac{1}{2}$  .

Confina con p.lle 6, 7, 8, 97, dello stesso foglio, fosso naturale Vallone e foglio 45.

**Si precisa che le quote a base d'asta sono quelle attribuite a**

**ziate.**

Per l'identificazione fisica dei terreni si fa riferimento alle coordinate GPS nel formato WGS 1984, allegate alla presente relazione per ogni singola particella.

#### **QUESITO N. 4**

*alla stima dei beni, in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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*

*Tribunale Ordinario di Foggia - Espropriazione Immobiliare n. 143/2024 R. G. Es.*

*Pagina 42 di 58*



*dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia*

*Tel. e fax 08811704083- cell. 3402413160*

*e mail [a.petronelli@alice.it](mailto:a.petronelli@alice.it) - posta certificata [amedeo.petronelli@ingpec.eu](mailto:amedeo.petronelli@ingpec.eu)*

*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.*

**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 dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie vendibile.*

Trattandosi esclusivamente di terreni agricoli, per la stima del più probabile valore di mercato dei terreni, è stata applicata la metodologia nella Banca Dati delle Quotazioni O.V.A. (Osservatorio dei Valori Agricoli) ed EXEO S.r.l., per la determinazione del loro valore.

Come indicato dallo stesso O.V.A., per la stima sono stati considerati particolari coefficienti che mettono in relazione le principali caratteristiche tecniche dei terreni agricoli con il loro valore di mercato.

Tale strumento, in base alle caratteristiche del terreno oggetto di valutazione, consente di ricavare il più probabile valore di mercato del terreno medesimo, mediante l'assunzione alla base del calcolo dei valori minimi e massimi.



OSSERVATORIO DEI VALORI AGRICOLI-PROVINCIA DI FOGGIA-RILEVAZIONE 2020

VICO DEL GARGANO

Abitanti: 7.988  
Superficie: kmq 110,53  
Altitudine: m 445  
Classificazione climatica:  
zona D, 1.974 GG



Fa parte del Parco Nazionale del Gargano. Comune a vocazione prevalentemente agricola e turistica. Dista circa 60 km da Foggia.

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	D643A	6.000	11.000
Seminativo irriguo	D643A	12.000	23.000
Orto	D643A	12.000	23.000
Orto irriguo	D643A	14.000	28.000
Frutteto	D643C	11.000	25.000
Vigneto	D643B	7.000	25.000
Vigneto D.O.C. IGP	D643N	12.000	32.000
Uliveto	D643H	11.000	23.000
Pascolo	D643E	1.000	2.000
Bosco alto fusto	D643D	1.900	5.000
Bosco ceduo	D643I	900	3.500
Castagneto da frutto	D643D	5.000	13.000
Agrumeto	D643C	13.000	30.000
Mandorleto	D643C	4.900	11.000
Carrubeto	D643E	5.000	10.000
Ficodindieto	D643E	1.800	3.500
Incolto sterile	D643E	500	1.000

Sulla base delle colture catastali e di quelle evincibili dalle ortofoto, si ritiene poter applicare per ciascuna particella i relativi valori unitari attribuibili alla singola coltura, desunti e riportati nella sopra riportata tabella. Ne consegue la seguente tabella di valutazione che, sulla base dei valori medi adottati, fornisce una prima valutazione del **Lotto B**:



Fgl	P.Ila	Mq totali	qualità	Quota propr	Mq quota	Valori OVA €		Media €	Valore
						Min	Max		
16	161	19	agrumeto	25%	5	13.000,00	30.000,00	21.500,00	<b>10,21</b>
18	170	1.167	<u>sem-uliv*</u>	50%	584	8.500,00	12.000,00	10.250,00	<b>598,09</b>
18	464	2.600	semin	50%	1.300	6.000,00	11.000,00	8.500,00	<b>1.105,00</b>
19	125	1.902	uliveto	50%	951	11.000,00	23.000,00	17.000,00	<b>1.616,70</b>
19	139	612	uliveto	50%	306	11.000,00	23.000,00	17.000,00	<b>520,20</b>
20	35	1.010	uliveto	50%	505	11.000,00	23.000,00	17.000,00	<b>858,50</b>
21	9	4.359	uliveto	50%	2.180	11.000,00	23.000,00	17.000,00	<b>3.705,15</b>
29	406	7.291	uliveto	50%	3.646	11.000,00	23.000,00	17.000,00	<b>6.197,35</b>
30	80	74	uliveto	50%	37	11.000,00	23.000,00	17.000,00	<b>62,90</b>
30	83	1.223	orto	50%	612	12.000,00	23.000,00	17.500,00	<b>1.070,13</b>
30	96	386	<u>sem-uliv*</u>	50%	193	8.500,00	12.000,00	10.250,00	<b>197,83</b>
30	137	8.174	uliveto	50%	4.087	11.000,00	23.000,00	17.000,00	<b>6.947,90</b>
32	71	43.520	bosco	25%	10.880	1.900,00	5.000,00	3.450,00	<b>3.753,60</b>
56	10	1.751	semin	50%	876	6.000,00	11.000,00	8.500,00	<b>744,18</b>
56	96	6.168	semin	50%	3.084	6.000,00	11.000,00	8.500,00	<b>2.621,40</b>
		<b>80.256</b>			<b>29.243</b>				<b>30.009,13</b>

Si precisa che solo per le particelle (\*) n. 170 del foglio 18 e n. 96 del foglio 30, è stato adottato un valore diverso da quello derivato dalla coltura catastrale, per mancanza di elementi che riconducessero a tali qualità.

Inoltre, tenuto conto della vendita di particelle pro-quota, collocate in zone distanti fra loro, dell'asperità della zona, delle difficoltà materiali nel raggiungerle e della mancanza di garanzie circa lo stato della coltura in atto, si è ritenuto di ridurre del 20% il valore complessivo del Lotto, per cui **valore complessivo, a base d'asta, del presente Lotto B è di € 24.000,00 in c.t. .**

### **QUESITO N. 5**

*Proceda l'esperto alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, alla 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 maggiore 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.*

Il pignoramento riguarda quote di proprietà di terreni che pur nella loro materiale divisibilità (la qual cosa imporrebbe comunque l'apertura di un giudizio divisionale), data la modestia delle aree ed il vincolo di superficie minima imposto dallo strumento urbanistico comunale, non si ritiene sia fattibile, senza intaccarne il loro valore, di per sé già modesto.

### **QUESITO N. 6**

*Proceda l'esperto alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali, e prezzo base.*

I beni di cui al presente Lotto sono costituiti dalle **quote di proprietà** (1/2 o 1/4) **di cespiti immobiliari** censiti nel **Catasto Terreni del Comune di Vico del Gargano, al:**

**1) foglio di mappa 16, particella 161**, reddito dominicale € 0,26, reddito agrario € 0,16, superficie 19 mq, qualità agrumeto irr. di classe 4;

Intestati: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] prop. 1/4 ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il

[REDACTED] prop. 1/4 ; [REDACTED] [REDACTED] il

5.7.1897) prop. 1/2 ;

Confina con p.lla 160 dello stesso foglio.

**2) foglio di mappa 18, particella 170**, reddito dominicale € 5,42, reddito agrario € 3,62, superficie 1.167 mq, qualità vigneto di classe 3;



Intestati: [REDACTED]

[REDACTED] prop. ½ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il

[REDACTED] prop. ½ ;

Confina con p.lle 169, 77 e 464 dello stesso foglio.

- 3) foglio di mappa 18, particella 464**, reddito dominicale € 6,04, reddito agrario € 5,37, superficie 2.600 mq, qualità seminativo arb. di classe 4;

Intestati: [REDACTED]

[REDACTED] prop. ½ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il

[REDACTED] prop. ½ ;

Confina con p.lle 169, 170, 171, 77 dello stesso foglio e S.V. Vaiazzo.

- 4) foglio di mappa 19, particella 125**, reddito dominicale € 3,44, reddito agrario € 2,95, superficie 1.902 mq, qualità uliveto di classe 5;

Intestati: [REDACTED]

[REDACTED] prop. ½ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il

[REDACTED] prop. ½ ;

Confina con p.lle 124, 127, 377, 128, dello stesso foglio e S.V. .

- 5) foglio di mappa 19, particella 139**, reddito dominicale € 1,90, reddito agrario € 1,26, superficie 612 mq, qualità uliveto di classe 4;

Intestati: [REDACTED]

[REDACTED] prop. ½ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il

[REDACTED] prop. ½ ;

Confina con p.lle 129, 377, dello stesso foglio.

- 6) foglio di mappa 20, particella 35**, reddito dominicale € 1,83, reddito agrario € 1,56, superficie 1.010 mq, qualità uliveto di classe 5;



Intestati: [REDACTED]

[REDACTED] prop. ½ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il

[REDACTED] prop. ½ ;

Confina con p.lle 31, 34, 36, 37, 38, 41, dello stesso foglio.

**7) foglio di mappa 21, particella 9**, reddito dominicale € 7,88, reddito agrario € 6,75, superficie 4.359 mq, qualità uliveto di classe 5;

Intestati: [REDACTED]

[REDACTED] prop. ½ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il

[REDACTED] prop. ½ ;

Confina con p.lle 8, 234, 12 11, 10, e S.V. dello stesso foglio.

**8) foglio di mappa 29, particella 406**, reddito dominicale € 22,59, reddito agrario € 15,06, superficie 7.291 mq, qualità uliveto di classe 4;

Intestati: [REDACTED]

[REDACTED] prop. ½ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il

[REDACTED] prop. ½;

Confina con p.lle 598, 420, 405, 404, 520, 407, 408, dello stesso foglio.

**9) foglio di mappa 30, particella 80**, reddito dominicale € 0,23, reddito agrario € 0,15, superficie 74 mq, qualità uliveto di classe 4;

Intestati: [REDACTED]

[REDACTED] prop. ½ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il

[REDACTED] prop. ½.

Confina con p.lle 77, 79, 81, dello stesso foglio.

**10) foglio di mappa 30, particella 83**, reddito dominicale € 12,63, reddito agrario € 9,47, superficie 1.223 mq, qualità orto di classe U;



Intestati: [REDACTED]

[REDACTED] prop. ½ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il

[REDACTED] prop. ½ ;

Confina con p.lle 82, 84, 99, 100, 101, 130, dello stesso foglio e fosso naturale Acqua di Chilci.

**11) foglio di mappa 30, particella 96, reddito dominicale € 9,77, reddito agrario € 3,79, superficie 386 mq, qualità agrumeto irrig. di classe 3;**

Intestati: [REDACTED]

[REDACTED] prop. ½ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il

[REDACTED] prop. ½;

Confina con p.lle 84, 85, 95, 97, 109, 107, 124, 127, 145, dello stesso foglio.

**12) foglio di mappa 30, particella 137, reddito dominicale € 25,33, reddito agrario € 16,89, superficie 8.174 mq, qualità uliveto di classe 4;**

Intestati: [REDACTED]

[REDACTED] prop. ½ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il

[REDACTED] prop. ½ ;

Confina con p.lle 76, 78, 79, 138, 70, 71, 64, dello stesso foglio.

**13) foglio di mappa 32, particella 71, reddito dominicale € 44,95, reddito agrario € 8,99, superficie 43.520 mq, qualità bosco alto di classe 3;**

Intestati: [REDACTED]

[REDACTED] prop. ¼ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il

[REDACTED] prop. ¼ ; [REDACTED] [REDACTED] il

5.7.1897) prop. ½ ;

Confina con p.lle 1, 2, dello stesso foglio e fosso naturale Ulse.





*c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni.*

Come già detto, attualmente presso il S.I.A.N. (Servizio Informatico Agricolo Nazionale) per i suddetti immobili non risultano conduttori.

### **QUESITO N. 8**

*Proceda l'esperto 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 sull'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, ecc.) 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.*

### **QUESITO N. 9**

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

Il **Lotto B** è costituito unicamente da terreni e dal C.D.U. trasmesso dall'Ufficio Tecnico Comunale, non vengono dichiarati vincoli particolari, se non quello della destinazione urbanistica.

Per maggiori dettagli si rimanda al certificato allegato.

### **QUESITO N. 10**

*Proceda l'esperto alla verifica della regolarità edilizia ed 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 normativa vigente per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati.*

### **QUESITO N. 11**

*Proceda l'esperto 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 quantificarne i costi occorrenti.*

Ad oggi gli immobili risultano accatastati presso l'Ufficio del Territorio di Foggia, **Catasto Terreni del Comune di Vico del Gargano**, al:

- 1) foglio di mappa 16, particella 161**, reddito dominicale € 0,26, reddito agrario € 0,16, superficie 19 mq, qualità agrumeto irr. di classe 4;

Intestati:

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████  
██████████ **prop. ¼** ; ██████████ (nato a Vico del Gargano il

██████████ **prop. ¼** ; ██████████ ██████████ ██████████ il

5.7.1897) **prop. ½** ;

- 2) foglio di mappa 18, particella 170**, reddito dominicale € 5,42, reddito agrario € 3,62, superficie 1.167 mq, qualità vigneto di classe 3;



Intestati: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] prop. ½ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il

[REDACTED] prop. ½ ;

- 3) foglio di mappa 18, particella 464, reddito dominicale € 6,04, reddito agrario € 5,37, superficie 2.600 mq, qualità seminativo arb. di classe 4;**

Intestati: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] prop. ½ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il

[REDACTED] prop. ½ ;

- 4) foglio di mappa 19, particella 125, reddito dominicale € 3,44, reddito agrario € 2,95, superficie 1.902 mq, qualità uliveto di classe 5;**

Intestati: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] prop. ½ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il

[REDACTED] prop. ½ ;

- 5) foglio di mappa 19, particella 139, reddito dominicale € 1,90, reddito agrario € 1,26, superficie 612 mq, qualità uliveto di classe 4;**

Intestati: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] prop. ½ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il

[REDACTED] prop. ½ ;

- 6) foglio di mappa 20, particella 35, reddito dominicale € 1,83, reddito agrario € 1,56, superficie 1.010 mq, qualità uliveto di classe 5;**

Intestati: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] prop. ½ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il

[REDACTED] prop. ½ ;

- 7) foglio di mappa 21, particella 9, reddito dominicale € 7,88, reddito agrario € 6,75, superficie 4.359 mq, qualità uliveto di classe 5;**



Intestati: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] prop. ½ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il

[REDACTED] prop. ½ ;

**8) foglio di mappa 29, particella 406, reddito dominicale € 22,59, reddito agrario € 15,06, superficie 7.291 mq, qualità uliveto di classe 4;**

Intestati: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] prop. ½ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il

[REDACTED] prop. ½;

**9) foglio di mappa 30, particella 80, reddito dominicale € 0,23, reddito agrario € 0,15, superficie 74 mq, qualità uliveto di classe 4;**

Intestati: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] prop. ½ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il

[REDACTED] prop. ½.

**10) foglio di mappa 30, particella 83, reddito dominicale € 12,63, reddito agrario € 9,47, superficie 1.223 mq, qualità orto di classe U;**

Intestati: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] prop. ½ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il

[REDACTED] prop. ½ ;

**11) foglio di mappa 30, particella 96, reddito dominicale € 9,77, reddito agrario € 3,79, superficie 386 mq, qualità agrumeto irrig. di classe 3;**

Intestati: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] prop. ½ ; [REDACTED] (nato a Vico del Gargano il

[REDACTED] prop. ½;

**12) foglio di mappa 30, particella 137, reddito dominicale € 25,33, reddito agrario € 16,89, superficie 8.174 mq, qualità uliveto di classe 4;**



Intestati: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]  
[redacted] prop.  $\frac{1}{2}$  ; [redacted] (nato a Vico del Gargano il  
[redacted] prop.  $\frac{1}{2}$  ;

**13) foglio di mappa 32, particella 71, reddito dominicale € 44,95, reddito agrario € 8,99, superficie 43.520 mq, qualità bosco alto di classe 3;**

Intestati: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]  
[redacted] prop.  $\frac{1}{4}$  ; [redacted] (nato a Vico del Gargano il  
[redacted] prop.  $\frac{1}{4}$  ; [redacted] [redacted] il  
5.7.1897) prop.  $\frac{1}{2}$  ;

**14) foglio di mappa 56, particella 10, reddito dominicale € 3,17, reddito agrario € 3,17, superficie 1.751 mq, qualità seminativo di classe 4;**

Intestati: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]  
[redacted] prop.  $\frac{1}{2}$  ; [redacted] (nato a Vico del Gargano il  
[redacted] prop.  $\frac{1}{2}$  ;

**15) foglio di mappa 56, particella 96, reddito dominicale € 11,15, reddito agrario € 11,15, superficie 6.168 mq, qualità seminat. di classe 4;**

Intestati: [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]  
[redacted] prop.  $\frac{1}{2}$  ; [redacted] (nato a Vico del Gargano il  
[redacted] prop.  $\frac{1}{2}$  .

**Si precisa che le quote a base d'asta sono quelle attribuite a [redacted]  
[redacted] [redacted] , come sopra evidenziate.**

*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 essi siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire od altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) verificare se essi 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;*



*dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia*

*Tel. e fax 08811704083- cell. 3402413160*

*e mail [a.petronelli@alice.it](mailto:a.petronelli@alice.it) - posta certificata [amedeo.petronelli@ingpec.eu](mailto:amedeo.petronelli@ingpec.eu)*

Il presente Lotto è costituito unicamente da terreni, di cui si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) trasmesso dal competente U.T.C. e al quale si rimanda per maggiore e più dettagliata vincolistica.

### **QUESITO N. 12**

*L'esperto proceda alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 quater della legge 18 dicembre 2009, 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 presente Lotto è costituito unicamente da terreni.

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico affidato.

Foggia, 16 gennaio 2026

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Amedeo Petronelli



## **ALLEGATI DEL LOTTO B**

- 11) Estratti di mappa censuaria;
- 12) Estratti di mappa su ortofoto;
- 13) Visure catastali storiche dei terreni;
- 14) Certificato di destinazione urbanistica;
- 15) Riscontro dell'U.T.C. su terreni e fabbricati;
- 16) Individuazione coordinate fgl 16 p.lla 161;
- 17) Individuazione coordinate fgl 18 p.lla 170;
- 18) Individuazione coordinate fgl 18 p.lla 464;
- 19) Individuazione coordinate fgl 19 p.lla 125;
- 20) Individuazione coordinate fgl 19 p.lla 139;
- 21) Individuazione coordinate fgl 20 p.lla 35;
- 22) Individuazione coordinate fgl 21 p.lla 9;
- 23) Individuazione coordinate fgl 29 p.lla 406;
- 24) Individuazione coordinate fgl 30 p.lla 80;
- 25) Individuazione coordinate fgl 30 p.lla 83;
- 26) Individuazione coordinate fgl 30 p.lla 96;
- 27) Individuazione coordinate fgl 30 p.lla 137;
- 28) Individuazione coordinate fgl 32 p.lla 71;
- 29) Individuazione coordinate fgl 56 p.lla 10;
- 30) Individuazione coordinate fgl 56 p.lla 96.



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – LOTTO A**



Foto n. 1 – Prospetto del fabbricato e accesso condominiale dal civico 64 di Via Risorgimento



Foto n. 2 – Prospetto del fabbricato e accesso condominiale dal civico 64 di Via Risorgimento



Foto n. 3 – Prospetto del fabbricato da Via Risorgimento, angolo stradina privata



Foto n. 4 – Stradina privata laterale al fabbricato



Foto n. 5 – Prospetto posteriore del fabbricato su cortile interno



Foto n. 6 – Androne condominiale e scala d'accesso ai piani superiori



Foto n. 7 – Scala d'accesso al primo piano

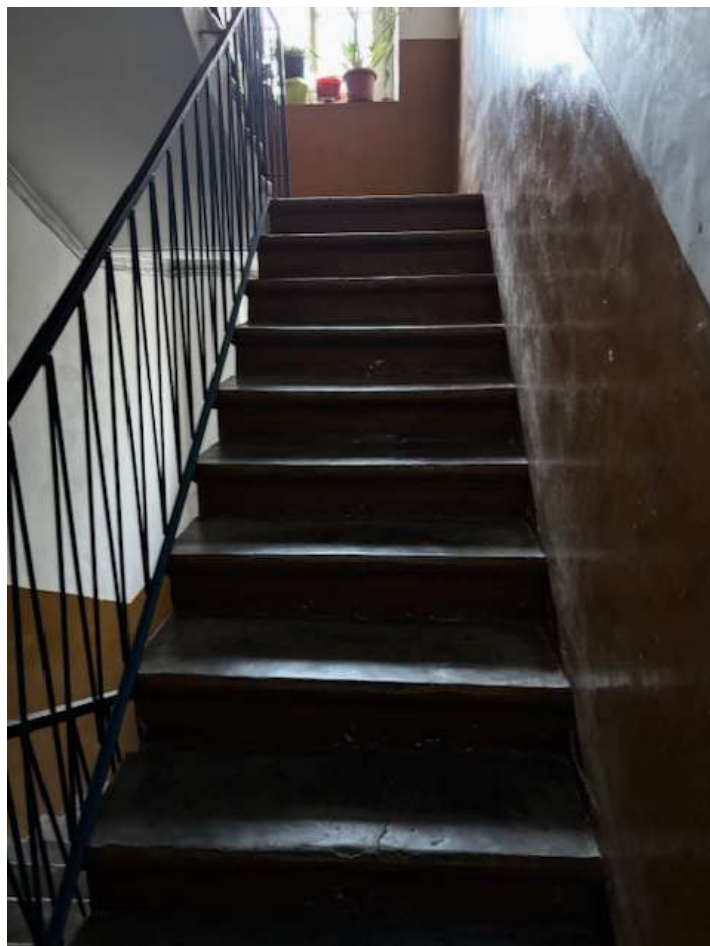


Foto n. 8 – Scala d'accesso dal primo piano ai piani superiori

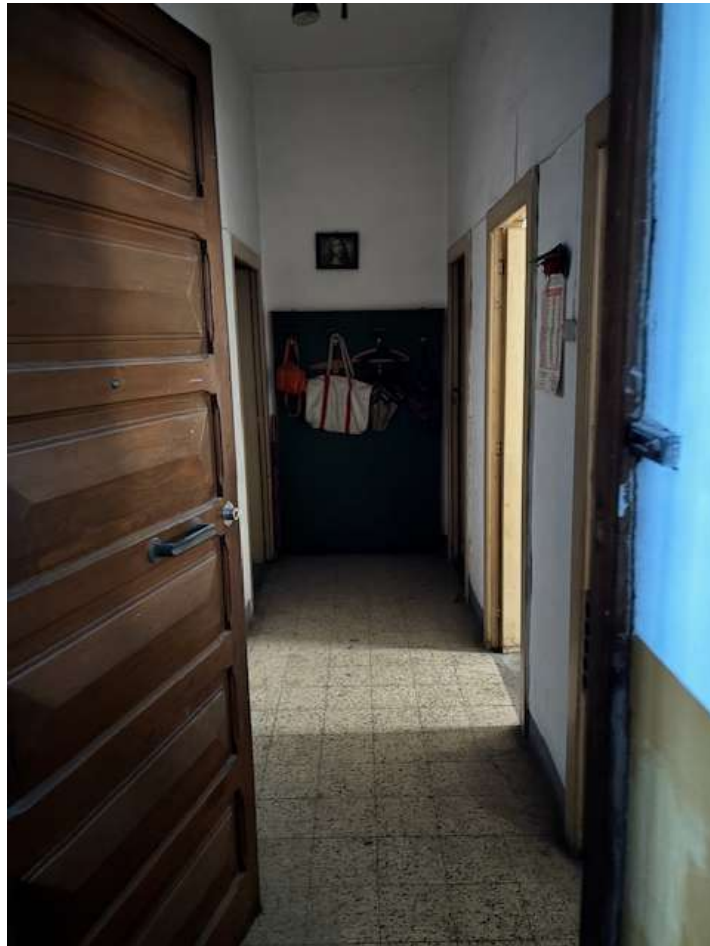


Foto n. 9 – Porta di accesso all'immobile e corridoio



Foto n. 10 – Ingresso-corridoio e porta d'accesso dal pianerottolo del primo piano



Foto n. 11 - Cucina



Foto n. 12 – Prima camera da letto



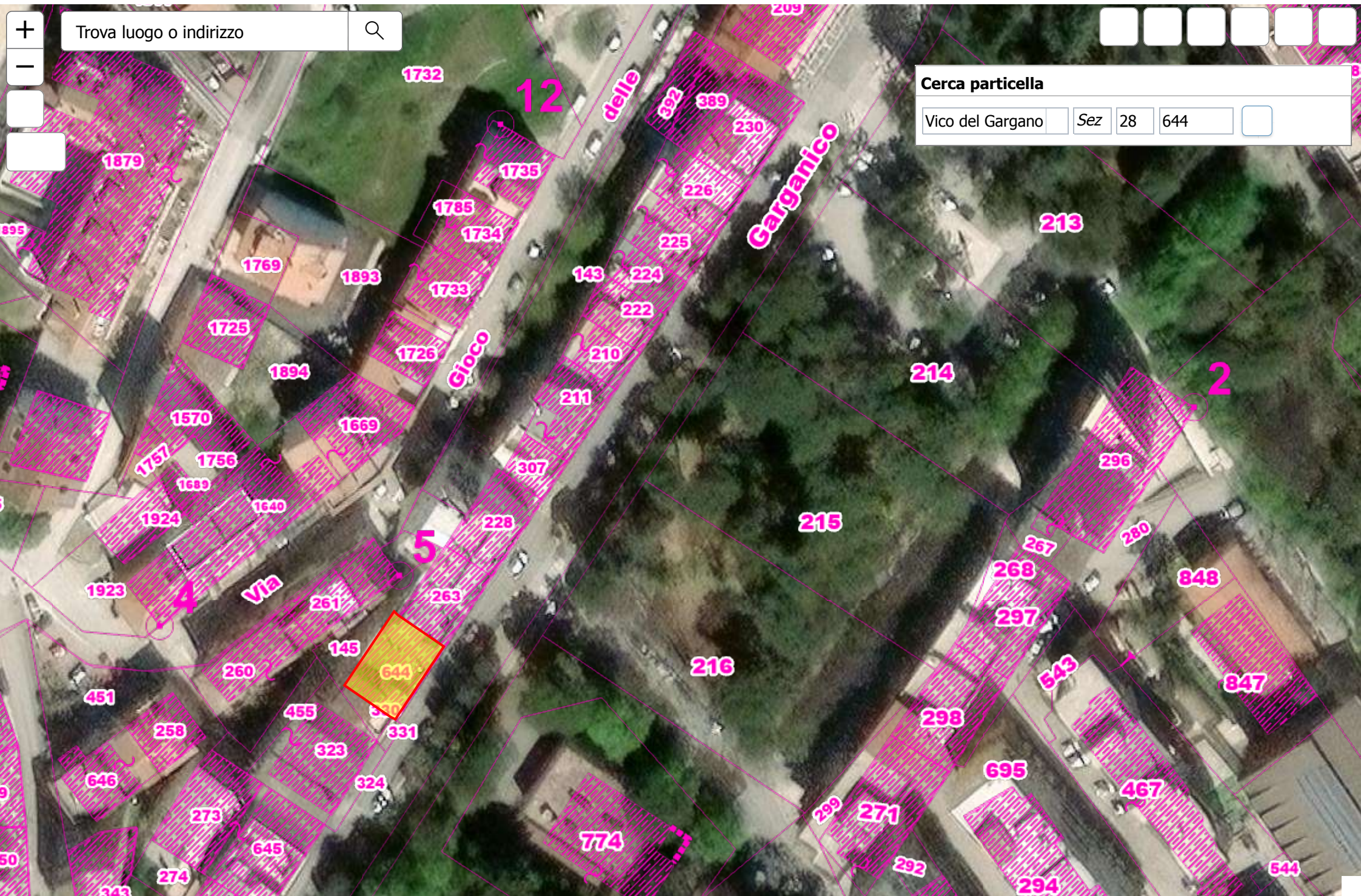
Foto n. 13 – Seconda camera da letto



Foto n. 14 - Bagno



Foto n. 15 - Soggiorno



Trova luogo o indirizzo



Cerca particella

Vico del Garganico

Sez

28

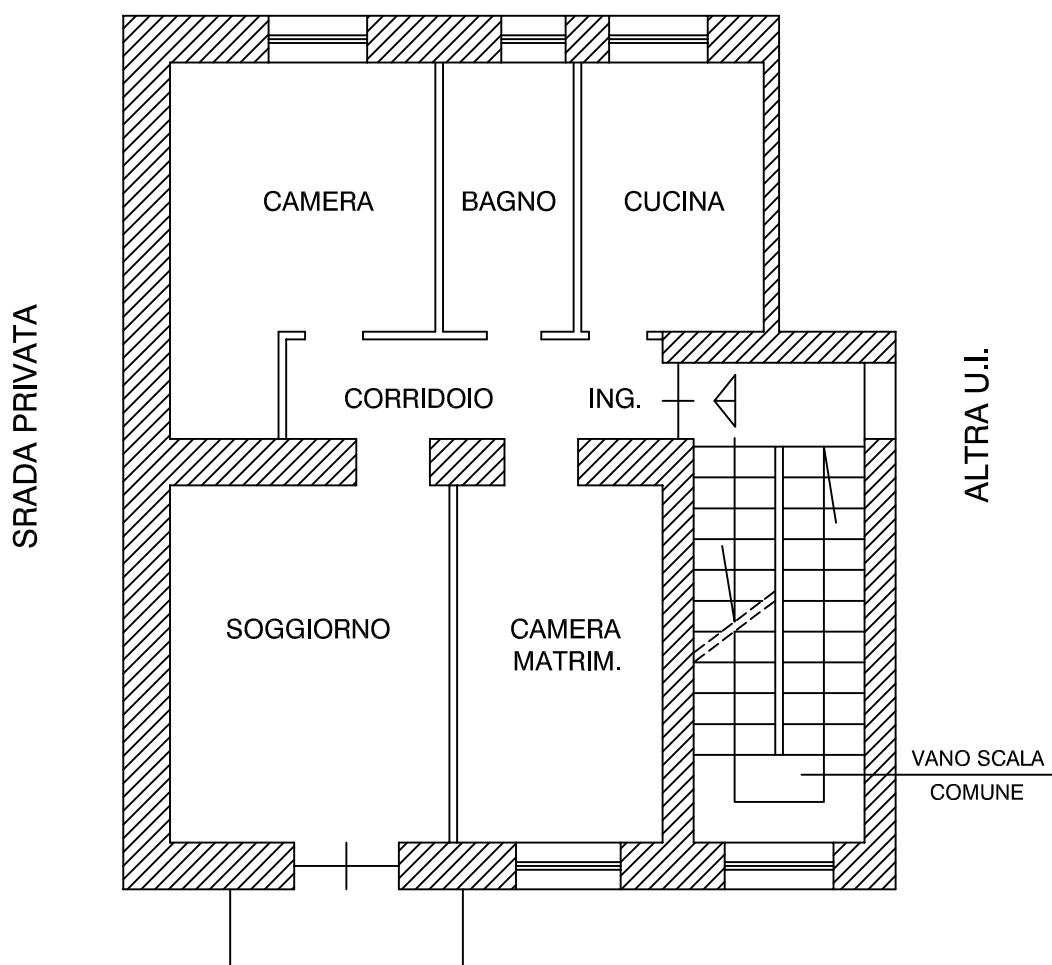
644



# PIANTA PIANO PRIMO

- STATO ESISTENTE -

CORTILE INTERNO  
ALTRA U.I.



VIA RISORGIMENTO Civ. 64

