STUDIO TECNICO di INGEGNERIA
Michele FRADUSCO INGEGNERE

TRIBUNALE DI FOGGIA
III SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
N° 381/2023 R.G.Es.Imm. PROMOSSA DA
ORGANA SPV S.r.l. (creditore procedente) + AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE (creditore procedente) ***contro*** Sig.ra (esecutata)

Relazione Tecnica Estimativa di Consulenza Tecnica di Ufficio consistente nella valutazione estimativa di un appartamento residenziale posto in Vico del Gargano con accesso da via della Fontanella n° 15, terzo piano, *quarto piano fuori terra*.

Ubicazione: Comune di Vico del Gargano (FG) Via della Fintanella n° 15	
UDIENZA DEL 09 aprile 2026	
Il COMMITTENTE: Ill.mo Sig. G.O.P. CARUSO dott. Claudio della III Sezione del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazione Immobiliari	**L'ESPERTO STIMATORE:** (Ing. Michele FRADUSCO)
CONTENUTO: 1. RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO; 2. ALLEGATI: VEDASI INDICE. .	

Cerignola/Foggia, 08 marzo 2026

Via G. Falcone n° 8 – 71042 – CERIGNOLA (FG)
Tel/Fax 0885/851730 – Cell. 347/8003192 –
Mail: ing.fradusco.michele@libero.it - Pec. michele.fradusco@ingpec.eu

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

RELAZIONE ESTIMATIVA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura di espropriazione immobiliare n° 381/2023 R.G.Es.Imm.

promossa da: ORGANA SPV S.r.l. (creditore procedente) +

AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE (creditore procedente)

contro

Sig.ra (esecutata)

****

Ill.mo Sig. G.O.P. CARUSO dott. Claudio, presso la III Sezione Civile del Tribunale di Foggia, Ufficio Espropriazioni Immobiliari. ----------

****

1. premessa

Il sottoscritto Ing. Michele FRADUSCO, con studio tecnico in Cerignola alla Via Giovanni Falcone n°8, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia con il n° 1763, all'udienza cartoolare del 24 dicembre 2024 ha ricevuto dall'l'Ill.mo G.E.I. PALAGANO dott. Michele l'incarico di Esperto Stimatore **nella procedura di espropriazione immobiliare n° 381/2023 R.G.Es.Imm.**, promossa dalla società ORGANA SPV S.r.l., *nella qualità di creditore procedente,* + AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, *nella qualità di creditore intervenuto,* contro Sig.ra

per rispondere ai seguenti quesiti con riferimento esclusivo all'immobile residenziale oggetto di pignoramento immobiliare:

QUESITI

I. **"Al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, del c.p.c.,** *(estratto dal catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento)* segnalando immediatamente al Giudice

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei senza proseguire nelle operazioni di stima; ----------

I. bis) **alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione in 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;

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

I. 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; ----------

I.quinquies) **alla verifica della sussistenza 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;

II. **all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali,** indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; ----------

II bis) **alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto**

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

satellitari od ortofoto reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

III. **alla analitica descrizione dei beni,** mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone, *in caso contrario*, i presumibili costi di adeguamento; ----------

IV. **alla stima dei beni in base al loro valore di mercato,** da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi; ----------

IV bis) **alla specificazione,** *in forma tabellare,* **delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI,** esplicitando i

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile; ----------

V. **alla verifica,** *in caso di pignoramento di un bene indiviso,* **della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato.** ----------

L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando, *altresì,* la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola; ----------

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

VII. **alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'CI/IMU)** con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando la data di registrazione, durata, data di scadenza, *(anche ai fini della eventuale disdetta)* data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. ----------

Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma del vigente codice civile, ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni; ----------

VIII. **all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente,** ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

piena fruibilità del cespite, indicando, *anche,* per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima; ----------

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

X. **alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi,** previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000,00 mq, anche se pertinenza di fabbricati; ----------

XI. **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 del d.P.R. 115/2002)* della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica (APE) 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 risultino regolarmente accatastati e,** *in caso contrario*, **limitandosi,** *per il caso negativo,* a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti; ----------

b) **verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti,** precisando, *in caso di difformità,* le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni; ----------

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

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

d) **verificare se siano 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 aumento dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione; ----------

f) **per l'edilizia convenzionata,** accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative; ----------

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, *nell'ipotesi affermativa,* i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi. ----------

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo, presso i competenti uffici pubblici, il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali; ----------

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

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

Il precedente Magistrato Giudicante ha disposto il deposito della relazione di consulenza entro 90 giorni dalla data di assegnazione incarico per il deposito telematico dell'elaborato peritale, con decorrenza dalla data di conferimento incarico, *prorogato al 31 agosto 2020 con ordinanza del 9 luglio 2020,* demandandogli, *inoltre*, il compito

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

di stabilire l'inizio delle operazioni peritali tramite pec, lettera raccomandata a.r. o telegramma. ----------

All'udienza del 26 febbraio 2026 la S.V.Ill.ma ha concesso il termine ultimo del 06 marzo per la trasmissione dell'elaborato peritale, **rinviando la discussione della causa all'udienza del 09 aprile 2026.** ----------

Terminata la relazione, l'esperto dovrà inviarne copia ai creditori procedenti ed intervenuti e al debitore, *anche se non costituito*, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del c.p.c., a mezzo di posta ordinaria posta elettronica, nel rispetto della normativa, *anche regolarmente*, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Qualora le parti abbiano provveduto a inviare note all'esperto, con le stesse modalità innanzi specificate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del c.p.c., l'esperto dovrà intervenire alla detta udienza, per rendere i chiarimenti. ----------

****

2. atto di pignoramento immobiliare

Con atto di pignoramento immobiliare del 10 ottobre 2023, *Rep. n° 4.326, redatto dallo studio legale I – LAW di Milano,* **a favore** della Società **ORGANA SPV S.r.l.,** *con sede legale in Conegliano (TV) in via Vittorio Alfieri n° 1, P.IVA 05277610266,* **contro la Sig.ra** *nata a residente in alla via 43,* **trascritto il 20 novembre 2023,** *Reg. Part. 9.244 e Reg. Gen. 10.941,* **presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia – Territorio di Foggia,** a mezzo di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Foggia, DERIVANTE DA ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, **è stato sottoposto a pignoramento immobiliare l'intera quota di proprietà dell'appartamento residenziale**

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

per civile abitazione posto al 3° piano, *int. n° 15,* facente parte di un corpo di fabbrica condominiale localizzato nella periferia Nord – Est dell'abitato di Vico del Gargano, con accesso da via della Fontanella n° 15, in zona urbanistica "CU05" del vigente P.U.G., denominato contesto urbano in via di consolidamento, di natura prevalente residenziale, composto da un'unica scalinata, elevato 5 piani fuori terra, *compreso il piano di copertura,* con il primo piano di natura rialzata allo stesso piano dell'androne condominiale di accesso, oltre al piano scantinato seminterrato destinato a ricovero auto accessibile da autonoma rampa carrabile. ----------

Orbene, tenuto conto della documentazione in atti e acquisita durante il corso delle operazioni peritali, l'esecutata è unica proprietaria della seguente unità immobiliare residenziale:

a) APPARTAMENTO RESIDENZIALE: identificato con l'interno n° 15 localizzato al terzo piano, *quarto piano fuori terra,* quarto piano del corpo di fabbrica residenziale condominiale avente accesso da via della Fontanella n° 15, con porta di ingresso nell'appartamento posta frontalmente al vano scala condominiale, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano al foglio di mappa n° 24, p.lla 458, sub 15, catg. A/3, *(abitazione di tipo economico)*, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale pari a 116,00 mq, che diventa, *escluso le aree scoperte,* di 105,00 mq, avente una rendita catastale di 553,90 Euro. ----------

È pervenuto all'esecutata a mezzo atto di compravendita del 18 gennaio 2005 rogato dal notar ROZZI dott. Pasquale, *Rep. n° 203.218, Racc. n° 42.124,* registrato a Pescara il 14 febbraio 2005 al n° 771, serie 1T, trascritto il 16 febbraio 2005 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera, *Reg Part. n° 1.147, Reg. Gen. n° 1.513.* ----------

È stato trasferito comprensivo di un piccolo terrazzino a livello, di una soprastante

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

porzione di terrazza praticabile avente accesso da una porticina autonoma posta nell'abbaino, con tutte le accessioni e pertinenze, accessori e dipendenze, servitù attive e passive esistenti ed i proporzionali diritti ed obblighi relativi alle parti condominiali del fabbricato condominiale derivanti per legge, ben compreso l'impianto elettrico, idrico e fognario. ----------

Non sono stati rilevati altri vincoli pertinenziali di natura urbanistica ed edilizia.

Nello stato di fatto accertato in sede di contraddittorio peritale l'alloggio residenziale de quo è attualmente abitato dalla Sig.ra concesso in comodato gratuito non registrato in favore della predetta avendo evidenziato la parte esecutata di risiedere in altro appartamento in Vico del Gargano. ----------

Nella presente procedura civile è intervenuta l'Agenzia delle Entrate – Riscossione, nella qualità di creditore intervenuto. ----------

****

3. svolgimento delle operazioni peritali

Dopo aver proceduto ad un attento esame del fascicolo d'ufficio, l'iter di costituzione dell'ufficio peritale ha avuto la seguente cadenza temporale fra l'attività di acquisizione documentazione presso i competenti uffici pubblici e quella presso i luoghi di esecuzione immobiliare:

AGENZIA DEL TERRITORIO – UFFICIO DI FOGGIA

La documentazione acquisita dal Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Vico del Gargano è la seguente: 1) estratto del foglio di mappa n° 24 che ricomprende la p.lla catastale n° 458 su cui insiste il corpo di fabbrica condominiale contenente l'immobile residenziale di proprietà della parte esecutata identificata nel precedente paragrafo n° 2); (*All. n° 1: estratto del foglio di mappa n° 24 della p.lla catastale n° 458*)

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

2) visura storica acquisita dal Catasto Terreni del foglio di mappa n° 24, riguardante le vicissitudini storiche dell'attuale p.lla catastale n° 458; (*All. n° 2: visura storica acquisita dal Catasto Terreni dell'attuale p.lla catastale n° 458 del foglio di mappa n° 24*) 3) visura storica acquista dal Catasto Fabbricati dell'appartamento residenziale censito al foglio di mappa n° 24 p.lla n° 458, sub n° 15; (*All. n° 3: visura storica acquisita dal Catasto Fabbricati dell'appartamento residenziale, censito al sub n° 15 della p.lla n° 458*) 4) per quanto riguarda la disponibilità della piantina catastale piantina catastale dell'appartamento residenziale censita catastalmente all'impianto al sub n° 15 di cui al precedente punto 3), atteso che in fase di ricerca presso il portale dell'Agenzia delle Entrate è risultata non disponibile, per cui lo scrivente si è attivato per la richiesta di rasterizzazione pianta catastale, dapprima attraverso il portale dell'Agenzia delle Entrate il 30 gennaio 2025, *prot. n° 23565420,* cui ha fatto seguito il riscontro di quest'ultima il 03 febbraio 2025 tramite istruttoria acquisita al protocollo FG016369/2025, dal successivo esito negativo a mezzo nota mail del 04 febbraio 2025, conclusasi positivamente attraverso la nota pec del 21 febbraio 2025 trasmessa dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate di Foggia, *ove è stata necessaria trasmettere la delega di rappresentanza della parte esecutata,* con evasione finale della citata richiesta avvenuta il 25 febbraio 2025, il tutto come riscontrabile dagli allegati di seguito menzionati, compreso la piantina catastale rasterizzata. (*All. n° 4: riscontro del 03 febbraio 2025 da parte dell'Agenzia delle Entrate di Foggia alla richiesta di rasterizzazione della piantina catastale del 30 gennaio 2025, prot. n° 23565420; All. n° 5: comunicazione a mezzo mail del 04 febbraio 2025 da parte dell'Agenzia delle Entrate di Foggia; All. n° 6: nota pec del 21 febbraio 2025 trasmessa all'Agenzia delle Entrate di Foggia, con allegata delega di rappresentanza*

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

della parte esecutata: All. n° 7: nota di riscontro di avvenuta registrazione istanza del 25 febbraio 2025 trasmessa dall'Agenzia delle Entrate di Foggia: All. n° 8: piantina catastale dell'appartamento residenziale, censito al sub n° 15 della p.lla n° 458 del foglio di mappa n° 24: All. n° 9: piantina quotata dello stato di fatto dell'appartamento residenziale e del soprastante terrazzo di copertura con funzioni di lastrico solare pertinenziale, come rilevato sui luoghi redatta dall'esperto stimatore incaricato conforme a quella catastale censita all'impianto meccanografico nonché in atti comunali)

^^^^^^^

OPERAZIONI PERITALI CONDOTTE SUI LUOGHI DI ESESECUZIONE IMMOBILIARE, COMPRENSIVO DELL'ATTIVITA' PREVENTIVA PREPARATORIA

A) con nota pec del 29 gennaio 2025 trasmesso all'avv. CASSA Matteo, *in copia carbone ai legali delle restanti parti, compreso il custode giudiziario,* è stata stato allegato un elenco di richiesta documentazione, *oggetto dei quesiti,* da rendere disponibile il giorno del contraddittorio peritale, avendo, *altresì,* rappresentato l'indisponibilità della piantina catastale presso il portale dell'Agenzia delle Entrate di Foggia, chiedendo, *quindi,* l'eventuale disponibilità da parte dell'esecutata; nella medesima nota pec è stato richiesto, *inoltre,* la disponibilità dell'atto di compravendita in modo da poter reperire gli identificativi edilizi per fare richiesta all'u.t.c. di Vico del Gargano della documentazione tecnica sulla regolarità edilizia; (*All. n° 10: nota pec del 29 gennaio 2025, con allegato elenco di richiesta documentazione alla parte esecutata, trasmessa all'avv. CASSA Matteo, in copia carbone ai legali delle parti creditrici e al custode giudiziario, con allegate ricevute di avvenuta consegna ai destinatari della*

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

nota pec) ----------

B) con nota pec del 18 febbraio 2025, *trasmessa in copia carbone ai legali delle restanti parti, compreso il custode giudiziario,* lo scrivente ha sollecitato l'avv. CASSA Matteo a dare riscontro alla nota pec del 29 gennaio 2025 affinché potesse rendere disponibile, *con urgenza,* la documentazione richiesta, con risposta di quest'ultimo a mezzo nota pec del 19 febbraio 2025 in cui ha evidenziato di aver sollecitato la parte esecutata; (*All. n° 11: nota pec del 18 febbraio 2025 trasmessa all'avv. CASSA Matteo, in copia carbone al custode giudiziario e ai legali delle parti creditrici, di sollecito produzione documentazione, con allegate ricevute di avvenuta consegna ai destinatari della nota pec; All. n° 12: nota pec del 19 febbraio 2025 trasmessa dall'avv. CASSA Matteo A. di riscontro alle note pec degli allegati n.ri 10 e 11)* ----------

C) con prima nota pec del 18 marzo 2025 e successiva nota pec del 24 marzo 2024, *di indicazione del giorno e ora,* trasmessa ai legali delle parti e al custode giudiziario è stato comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 26 marzo 2025, *alle ore 17.00,* presso la sua abitazione dell'esecutata richiamata nel precedente paragrafo nonché indicata in atti di causa; (*All. n° 13: nota pec del 18 marzo 2025 trasmessa ai legali delle parti di prima comunicazione inizio operazioni peritali; All. n° 14: nota pec del 25 marzo 2025 trasmessa ai legali delle parti di indicazione del giorno del contraddittorio peritale, con allegate ricevute di avvenuta consegna)* ----------

D) ebbene, nel suddetto giorno 26 marzo 2025, *alle ore 17.00 circa,* lo scrivente ha incontrato la parte esecutata, *che ha consentito l'accesso all'interno del proprio immobile,* assistita dall' avv. CASSA Matteo, oltre al custode giudiziario, nella persona dell'avv. DE MEO Fabrizio. Dopo la costituzione formale del contraddittorio lo

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

scrivente ha dato lettura dei quesiti, proseguendo con i rilievi plano – altimetrici degli interni ed esterni **accertando la congruenza sostanziale dello stato di fatto con la piantina catastale acquisita,** in assenza della documentazione edilizia perché non a conoscenza degli identificati edilizi reperibili solo dall'atto di compravendita, alla data del sopralluogo ancora indisponibile. ----------

Ebbene precisare che non è stato possibile ispezionare il soprastante terrazzo praticabile a causa delle avverse condizioni meteo riscontrate in data di contraddittorio che non hanno permesso il libero accesso su area totalmente scoperta, *anche per l'espletamento dei rilievi del caso,* **precisando che le misurazioni** e il calcolo della consistenza superficiaria sono state eseguite in maniera grafica, **ritenute molto attendibili con la realtà fattuale;** ----------

E) terminati i rilievi di rito, **in fase di stesura del verbale di sopralluogo,** *in riscontro alla nota informativa di richiesta documentazione del 29 gennaio 2025,* **è stato puntualizzato quanto segue:**

E.1) **l'avv. CASSA Matteo ha consegnato a brevi manu dello scrivente** la richiesta formalizzata a mezzo pec del 12 marzo 2025 all'archivio notarile di Teramo di acquisizione dell'atto di compravendita dell'immobile, fondamentale per la ricerca degli identificativi catastali; (*All. n° 15: richiesta formalizzata a mezzo pec del 12 marzo 2025 dall'avv. CASSA Matteo all'Archivio Notarile di Teramo di acquisizione copia atto di compravendita dell'immobile residenziale staggito. comprensiva della nota pec e della ricevuta di avvenuta consegna*) ----------

E.2) **la parte esecutata ha dichiarato di risiedere in altro appartamento posto in Vico del Gargano in via Silvio Ferri n° 43 dichiarando,** *altresì,* che l'immobile staggito è abitato dalla madre del proprio compagno, **concesso in comodato gratuito**

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

non registrato. ----------

In proposito, l'avv. CASSA Matteo ha dichiarato che avrebbe provveduto alla trasmissione dei certificati di residenza e di stato libero della parte esecutata, compreso la restante documentazione richiesta con l'informativa del 29 gennaio 2025; ----------

E.3) in ordine agli oneri condominiale, sebbene il fabbricato condominiale formato da n.ri dieci unità immobiliari, *di cui otto alloggi residenziali, compreso l'appartamento residenziale della parte esecutata,* nello stato di fatto è un condominio, la parte esecutata ha dichiarato che non esiste alcun amministratore, che, *pertanto,* la gestione delle spese ordinarie e straordinarie è ripartita secondo accordi fra gli stessi condomini, anche alla luce dell'inesistenza di regolamento condominiale e delle tabelle condominiali, come confermato dallo stesso atto di compravendita acquisito dall'avv. CASSA Matteo in epoca temporale successiva; ----------

E.4) in merito alla regolarità dei pagamenti delle utenze domestiche, il sottoscritto ha accertato la loro regolarità, con l'impegno da parte dell'avv. CASSA Matteo di far recapitare a mezzo nota pec tutta la documentazione contabile di regolarità dei pagamenti, compreso le imposte e tasse di natura condominiale;

E.5) relativamente alla produzione dell'APE, la parte esecutata ha dichiarato che è in corso la sua stesura, *alla luce della nota informativa del 29 gennaio 2025 menzionata in precedenza,* con la precisazione che l'impianto di climatizzazione invernale è collegato ad una caldaia alimentata a gasolio, ma non funzionante, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldino elettrico, ma non collegato alla rete elettrica; ----------

E.6) in ultimo, la parte esecutata ha dichiarato che non ha eseguito alcuna

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

lavorazione di modifica dello stato dei luoghi accertato all'interno della proprio abitazione riconducibile alla richiesta di opportuno titolo edilizio presso l'u.t.c. di Vico del Gargano, *inoltre,* ha dichiarato di non avere alcuna debitoria nei confronti dell'intero condominio e del Comune di Vico del Gargano in ordine al pagamento di imposte e tasse di varia natura comunale. ----------

F) in ordine **alla conformità degli impianti tecnologici** a servizio dell'abitazione residenziale dell'esecutata, **la loro conformità è risalente all'epoca dell'edificazione dell'intero fabbricato condominiale,** tenuto conto che in precedenza ha fatto capo ad altra proprietà privata, anche in considerazione che la stessa parte esecutata ha dichiarato di non aver eseguito lavori, **come accertato dallo scrivente durante il contraddittorio peritale.** ----------

Le operazioni peritali sono terminate alle ore 19.00, rinviando alla lettura del verbale di sopralluogo gli ulteriori approfondimenti, in ogni caso messi in luce nei successivi paragrafi in risposta ai quesiti posti dal Magistrato Giudicante. (*All. 16: verbale di sopralluogo*) ----------

^^^^^^^

CORRISPONDENZA EPISTOLARE AVUTA CON L'AVV. CASSA MATTEO A. FINALIZZATA ALL'ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA CON NOTA INFORMATIVA DEL 29 GENNAIO 2025

G) Con nota pec del 16 aprile 2025, *trasmessa in copia carbone ai legali delle restanti parti, compreso il custode giudiziario,* lo scrivente ha nuovamente sollecitato l'avv. CASSA Matteo alla trasmissione della documentazione richiesta in sede di contraddittorio peritale del 26 marzo 2025 allo scopo di poter completare l'iter peritale presso il competente u.t.c. del Comune di Vico del Gargano; (*All. n° 17: nota pec del 16 aprile 2025 trasmessa all'avv. CASSA Matteo, in*

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

copia carbone al custode giudiziario e ai legali delle parti creditrici, di nuovo sollecito produzione documentazione richiesta con informativa del 29 gennaio 2025 e in sede di contraddittorio del 26 marzo 2025, con allegate ricevute di avvenuta consegna ai destinatari della nota pec)

H) con nota pec del 17 aprile 2025 l'avv. CASSA Matteo A. ha dato riscontro allegando l'APE del 17 aprile 2025 redatto dall'ing. BONIFACIO Giocondo Roberto, *incaricato dalla parte esecutata,* regolarmente depositato presso il Catasto Energetico della Regione Puglia con l'identificativo n° 7105925000620776, allegato alla presente con il n° 19. In ordine alla restante documentazione richiesta, il citato legale ha precisato che ha sollecitato l'archivio notarile di Teramo, *inoltre,* avrebbe trasmesso quanto prima la restante documentazione richiesta in sede di contraddittorio del 26 marzo 2025; (*All. n° 18: nota pec del 17 aprile 2025 trasmessa dall'avv. CASSA Matteo A. di riscontro alla nota pec del 16 aprile 2025, con allegato APE: All. n° 19: APE del 17 aprile 2025 depositato presso il Catasto Energetico della Regione Puglia con l'identificativo n° 7105925000620776 a firma dell'ing. BONIFACIO Giocondo Roberto incaricato dalla parte esecutata)* ----------

I) con nota pec del 03 giugno 2025 l'avv. CASSA Matteo ha trasmesso allo scrivente alcune copie di avvenuto pagamento bollette di fornitura elettrica di natura domestica e della TARI del 01 agosto 2023, con scadenza 16 agosto 2023; (*All. n° 20: nota pec del 03 giugno 2025 trasmessa dall'avv. CASSA Matteo A. con allegati alcune copie di avvenuto pagamento bollette di fornitura elettrica e della TARI del 01 agosto 2023: All. n° 21: copia bolletta di fornitura elettrica del 05 maggio 2025 dell'importo di 25.70 Euro: All. n° 22: copia bolletta di fornitura elettrica del 08 gennaio*

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

2025 dell'importo di 28.08 Euro. con allegata ricevuta di avvenuto pagamento: All. n° 23: copia bolletta di fornitura elettrica del 05 novembre 2025 dell'importo di 25.76 Euro. con allegata ricevuta di avvenuto pagamento: All. n° 24: copia di ricevuta di avvenuto pagamento TARI del 01 agosto 2023. avente scadenza il 16 agosto 2023) ---------

J) con nuova nota pec del 04 giugno 2025 l'avv. CASSA Matteo ha trasmesso allo scrivente la copia dell'atto di compravendita dell'immobile staggito de quo, restando inevasa la certificazione sullo stato civile attuale della parte esecutata, oltre a non aver ritenuto lo scrivente esaustiva la documentazione attestante lo stato di eventuale regolarità dei pagamenti in materia di tributi e imposte comunali. (*All. n° 25: nota pec del 04 giugno 2025 trasmessa dall'avv. CASSA Matteo A. con cui ha allegato la copia dell'atto di compravendita dell'appartamento staggito)* ----------

Orbene, per quanto riguarda l'attuale attestazione di stato civile lo scrivente ha acquisito dal portale dell'anagrafe nazionale della popolazione residente il certificato cumulativo dello stato civile e di famiglia da cui risulta nello stato civile libera da legami di natura giuridica, sebbene unita, *in coppia di fatto,* al proprio compagno, presente nel corso del contraddittorio peritale del 26 marzo 2025. (*All. n° 26: copia del certificato cumulativo dello stato civile e dello stato di famiglia della parte esecutata)* ----------

In ordine all'accertamento sulla regolarità dei pagamenti di tutte le imposte, tributi e tasse in generale afferente all'unità abitativa oggetto di pignoramento immobiliare, della parte esecutata, atteso che il menzionato allegato n° 24 non è stato ritenuto esaustivo da parte scrivente in un arco temporale di almeno cinque anni, *oltre il quale scatta la prescrizione,* con nota pec del 22 febbraio 2026 trasmessa all'Ufficio

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

Ragioneria del Comune di Vico del Gargano lo scrivente ha richiesto quale fosse lo stato dei pagammenti ad oggi, ovvero l'eventuale debitoria della parte esecutata. (*All. n° 27: nota pec del 22 febbraio 2026 trasmessa dall'esperto stimatore al Dirigente dell'Ufficio Tributi del Comune di Vico del Gargano. con allegata notifica di avvenuta consegna*) ----------

Il Dirigente Comunale del citato ufficio, con nota pec del 23 febbraio 2026 ha trasmesso al sottoscritto la nota formale con cui ha comunicato che i pagamenti dell'esecutato dal 2021 al 2025, *afferenti al suo intero patrimonio immobiliare,* non risultano regolari ai fini IMU e TARI, *come meglio specificato nel paragrafo di riferimento in risposta al relativo quesito,* non specificando altro. (*All. n° 28: nota pec del 23 febbraio 2026 trasmessa all'esperto stimatore dal Dirigente comunale riguardante la situazione debitoria in materia di imposte. tributi e tasse comunali in generale a carico dell'esecutata*) ----------

^^^^^^^

Le operazioni peritali sono proseguite, *anche,* presso i seguenti uffici pubblici competenti:

UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI VICO DEL GARGANO

K) Con nota pec del 20 novembre 2025 trasmessa al Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del Gargano lo scrivente ha richiesto di poter visionare ed acquisire, *in copia conforme all'originale,* tutta la documentazione progettuale inerente all'edificazione dell'intero stabile condominiale di cui fa parte l'immobile residenziale staggito di proprietà della parte esecutata. Nella suddetta richiesta lo scrivente ha evidenziato, *anche,* l'eventuale esistenza di ulteriori titoli edilizi richiesti dalla parte esecutata per lavori interni all'appartamento, sebbene in sede di contraddittorio peritale abbia dichiarato di non aver mai eseguito alcuna tipologia di lavorazione

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

che potesse richiedere il rilascio di titolo edilizio; (*All. n° 29: copia della nota pec del 20 novembre 2025 inoltrata al Dirigente dell'U.T.C. del Comune di Vico del Gargano, avente per oggetto la richiesta di documentazione progettuale inerente all'edificio condominiale comprendente l'appartamento residenziale oggetto di pignoramento immobiliare, compreso eventuali varianti e sanatorie edilizie, con allegata notifica di avvenuta trasmissione*) ----------

L) con nota pec del 25 novembre 2025 il Dirigente Responsabile del III Settore del Comune di Vico del Gargano ha trasmesso allo scrivente la documentazione tecnica progettuale attinente alla Concessione Edilizia n° 89 del 31 agosto 1983 e successiva variante n° 62 del 3 dicembre 1985, con rassegna di quella più rappresentativa ai fini dell'espletamento della presente procedura civile: (*All. n° 30: nota pec del 25 novembre 2025 di trasmissione all'Esperto Stimatore, da parte del Responsabile dell'u.t.c. del III Settore del Comune di Vico del Gargano, della documentazione tecnica progettuale attinente alla Concessione Edilizia n° 89 del 31 agosto 1983 e successiva variante n° 62 del 3 dicembre 1985*) ----------

L.1) Concessione Edilizia n° 89 del 31 agosto 1983 rilasciata dal Sindaco dell'epoca del Comune di Vico del Gargano al Sig. BONSANTO Giacinto afferente alla costruzione di un fabbricato condominiale per civile abitazioni in numero pari a 9, *per i primi tre piani,* e due per l'ultimo piano; (*All. n° 31: copia della Concessione Edilizia n° 89 del 31 agosto 1983 rilasciata dal Sindaco dell'epoca al Sig. BONSANTO Giacinto attinente alla costruzione di un fabbricato per civile formato da n.ri 9 abitazioni, per i primi tre piani, e due abitazioni per il quarto piano, con allegati*

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

la relazione tecnica e le tavole grafiche indicate con i n.ri 3 e 4. rispettivamente. piante e prospetti e sezioni trasversali) ----------

L.2) Concessione Edilizia in variante n° 62 del 03 dicembre 1985 rilasciata dal Sindaco dell'epoca del Comune di Vico del Gargano al Sig. BONSANTO Giacinto consistente nella riduzione volumetrica, *derivante da una minore superficie coperta,* con conseguente riduzione del numero di appartamenti per piano da tre a due, una variazione dei prospetti e la realizzazione di un piano seminterrato destinato a ricovero auto mediante la realizzazione di box auto; (*All. n° 32: copia della Concessione Edilizia in variante volumetrica e di prospetto n° 62 del 03 dicembre 1985 rilasciata dal Sindaco dell'epoca al Sig. BONSANTO Giacinto)* ----------

L.3) Relazione Tecnica illustrativa dell'intervento edilizio in variante a firma dell'ing. ZINGARELLI Michele, esplicativa della natura edilizia in variante rispetto al progetto originario assentito con la Concessione Edilizia richiamata nel precedente sotto punto L.1); (*All. n° 33: copia della Relazione Tecnica illustrativa dell'intervento edilizio in variante all'originaria Concessione Edilizia a firma dell'ing. ZINGARELLI Michele)*

L.3) Tavole grafiche esplicative dell'intervento edilizio formata da: pianta a terzo piano dell'abitazione della parte esecutata contornata in giallo, prospetti e sezioni verticali trasversali; (*All. n° 34: copia della tavola grafica attinente all'immobile residenziale a terzo piano di proprietà dell'esecutata contornata in giallo: All. n° 35: copia della tavola grafica attinente i prospetti e le sezioni trasversali dell'edificio condominiale)* ----------

L.4) Deposito dei Calcoli in cemento armato presso l'Ufficio del Genio Civile avvenuto

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

il 29 giugno 1983, *prot. n° 13.208,* attinente alla Concessione Edilizia originaria. (*All. n° 36: copia del deposito calcoli in cemento armato presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia del 29 giugno 1983. prot. n° 13.208*) ----------

Dalla disamina dell'allegato n° 30 emerge che non sono stati reperiti ulteriori atti documentali, né l'agibilità singola né l'agibilità dell'intera palazzina, compreso il fine lavori e il certificato di collaudo statico, *in ultimo,* il Dirigente dell'Ufficio tecnico non ha riscontrato l'esistenza di richieste di interventi edilizio a nome della parte esecutata all'interno del proprio appartamento. ----------

I. CONSERVATORIA DEI RR.II. DI LUCERA: Ispezioni ipotecarie riguardanti le iscrizioni e trascrizioni a favore e contro il soggetto esecutato inerente all'immobile residenziale di sua proprietà, *così come identificato al paragrafo 2), oltre ad altri soggetti che saranno richiamati in risposta al quesito di pertinenza*, e la loro storia ventennale con decorrenza dal 10 settembre 1990 al 21 febbraio 2026. ----------

In atti di causa del creditore procedente lo scrivente ha riscontrato la relazione notarile a firma del notaio DELL'AQUILA dott. Luca di Orta di Atella (CE), ove sono rilevabili le formalità gravanti sul cespite immobiliare staggito in capo all'esecutata. (*All. n° 37: elenco sintetico delle formalità delle iscrizioni e trascrizioni a favore e contro l'esecutata nel ventennio, con riferimento all'appartamento residenziale, fino al 21 febbraio 2026*) ----------

****

4. risposta al primo quesito

Dal controllo preliminare della documentazione esistente nel fascicolo giudiziario, lo scrivente ha accertato la sua completezza di cui all'art.567, *co. 2,* del c.p.c. nonché la congruenza dei dati catastali riportati sia nelle visure catastali che in quelle ipocatastali

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

allegate agli atti di causa. ----------

Anche la stessa certificazione notarile ipocatastale contenuta nel fascicolo dell'esecuzione è da ritenersi conforme a quanto prescritto dall'art. 567, *comma 2,* del vigente c.p.c.. ----------

Come già evidenziato nel precedente paragrafo, *nella sezione Conservatoria dei RR. II.,* nell'allegato sintetico delle formalità sulle iscrizioni e trascrizioni a favore e contro, *identificato con il n° 37,* **è integrativo della relazione notarile non elencati perché successive a quest'ultima**, *in particolare,* afferente alla nota di iscrizione del 12 dicembre 2025, *Reg. Part. n° 883, Reg. Gen. n° 11.698,* **Pubblico ufficiale D'ADDETTA Carla, Rep. n° 12.864, del 16 gennaio 2006 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo. ----------

****

5. risposta al primo quesito bis

PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILIARI ALL'ATTUALE PROPRIETA' SECONDO LE RISULTANZE DEI VIGENTI I REGISTRI PUBBLICI

In ordine alla ricostruzione **delle vicende traslative dell'appartamento residenziale pignorato nel ventennio antecedente alla data di sua trascrizione del 16 novembre 2023,** sulla scorta della documentazione in atti di causa, *tra cui la stessa certificazione notarile richiamata al paragrafo 3),* nonché acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Foggia e Conservatoria dei RR.II. di Lucera, il sottoscritto afferma che è pervenuto alla parte esecutata, *così come già indicato al paragrafo 2),* **in regime di stato civile libero** nel seguente modo:

CRONISTORIA IPOCATASTALE E CATASTALE

a) **Il terreno su cui sorge l'intero corpo di fabbrica condominiale contenente l'attuale appartamento staggito,** all'impianto meccanografico del 08 ottobre 1985 è risultato

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

censito in Catasto Terreni del Comune di Vico del Gargano al foglio di mappa n° 24, p.lla n° 379, della consistenza di 654,00 mq, appartenuta al Sig. CICCOMASCOLO Michele, *all'impianto meccanografico del 03 gennaio 1977, nato il 18 febbraio 1929 aa Vico del Gargano,* successivamente trasferito al Sig. BONSANTO Giacinto, *con decorrenza dal 08 ottobre 1985, nato il 22 novembre 1935,* divenuta p.lla catastale n° 458 di consistenza superficiaria pari a 342,00 mq all'impianto meccanografico del 12 gennaio 1993 per poi passare all'Ente Urbano successivamente alla citata data fino ad oggi, *in seguito all'edificazione dell'attuale corpo di fabbrica condominiale,* per una consistenza superficiaria finale di 959,00 mq; (*All. n° 2: visura storica acquisita dal Catasto Terreni dell'attuale p.lla catastale n° 458 del foglio di mappa n° 24*) ----------

b) come già messo in luce nel precedente paragrafo n° 2), l'immobile urbano staggito è pervenuto alla parte esecutata a mezzo atto di compravendita del 18 gennaio 2005 rogato dal notar ROZZI dott. Pasquale, *Rep. n° 203.218, Racc. n° 42.124,* registrato a Pescara il 14 febbraio 2005 al n° 771, serie 1T, trascritto il 16 febbraio 2005 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera, *Reg Part. n° 1.147, Reg. Gen. n° 1.513.* ----------

La vendita ha ricompreso un piccolo terrazzino a livello, una soprastante porzione di terrazza praticabile non riprodotta nella piantina catastale con funzioni di lastrico solare, *dato che non produce alcuna rendita economica,* avente accesso da una porticina autonoma posta nell'abbaino al quarto piano, compreso tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti, ragioni ed azioni inerenti, l'impianto elettrico, idrico e fognario nonché la proporzionale comproprietà delle parti comuni dell'edificio condominiale come per legge, uso e destinazione, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. ----------

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

Non sono stati rilevati altri vincoli pertinenziali di natura urbanistica ed edilizia.

L'acquisizione di questi dati è stata rilevata dalla relazione notarile in atti di causa, dal menzionato atto di compravendita e dall'elenco sintetico delle formalità identificato con il n° 37. ----------

IN CONCLUSIONE, per l'argomento trattato lo scrivente ha accertato che il diritto di proprietà dell'appartamento in questione è libero da pesi, oneri, vincoli, limitazioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi. ----------

****

6. risposta al primo quesito ter

Risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali dell'immobile urbano staggito con quelli riportati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella trascrizione del 16 novembre 2023 presso a Conservatoria dei RR.II. di Lucera, come di seguito sinteticamente rassegnato:

a) APPARTAMENTO RESIDENZIALE: identificato con l'interno n° 15, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano al foglio di mappa n° 24, p.lla 458, sub 15, catg. A/3, *(abitazione di tipo economico)*, classe 5, consistenza 5,5 vani, superficie catastale pari a 116,00 mq, che diventa, *escluso le aree scoperte,* di 105,00 mq, avente una rendita catastale di 553,90 Euro. È parte integrante una soprastante porzione di terrazza praticabile non riprodotta nella piantina catastale con funzioni di lastrico solare, *dato che non produce alcuna rendita economica,* avente accesso da una porticina autonoma posta nell'abbaino al quarto piano. (*All. n° 3: visura storica acquisita dal Catasto Fabbricati dell'appartamento residenziale, censito al sub n° 15 della p.lla n° 458*)

****

7. risposta al primo quesito quater

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

Per quanto accertato, *tenuto conto dell'ispezione ipotecaria,* ad oggi non risultano altre procedure esecutive gravanti sull'immobile oggetto della presente procedura civile di espropriazione immobiliare. (*All. n° 37: elenco sintetico delle formalità delle iscrizioni e trascrizioni a favore e contro l'esecutata nel ventennio, con riferimento all'appartamento residenziale, fino al 21 febbraio 2026*) --------

****

8. risposta al primo quesito quinquies

Dalla disamina dell'allegato n° 26 risulta che la parte esecutata trovasi nello stato civile libera da legami di natura giuridica, sebbene unita, *in coppia di fatto,* al proprio compagno, presente nel corso del contraddittorio peritale del 26 marzo 2025. (*All. n° 26: copia del certificato cumulativo dello stato civile e dello stato di famiglia della parte esecutata*) ----------

****

9. risposta al secondo quesito

Il presente quesito chiede all'esperto stimatore di identificare i beni oggetto di pignoramento immobiliare dal punto di vista catastale e dei confini, con indicazione della tipologia, ubicazione, accessi, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. ----------

Trattasi di appartamento per civile abitazione posto in Vico del Gargano con accesso da via della Fontanella n° 15, identificato con l'interno n° 15 al terzo piano, *quarto piano fuori terra,* facente parte del corpo di fabbrica residenziale condominiale costituito da una sola scalinata, con porta di ingresso nell'appartamento posta frontalmente al vano scala condominiale, libero su tre affacci, formato da: tre camere, *di cui due da letto,* l'altra è adibita a salone, un bagno, una sala pranzo comunicante con una piccola cucina non abitabile, il corridoio di collegamento delle camere e del salone poste nella

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

zona notte, un ampio terrazzo a livello ad uso esclusivo accessibile dalla cucina e dalla sala da pranzo, in ultimo due piccoli balconcini accessibili dalle due camere da letto indicate in precedenza. ----------

Soprastante l'appartamento in questione vi è un'altra terrazza praticabile avente accesso da una porticina autonoma posta nell'abbaino al piano superiore, che funge da lastrico solare di copertura all'immobile residenziale staggito e alla sottostante colonna d'aria condominiale, con la precisazione che non è un bene di proprietà condominiale. ----------

I confini dell'appartamento sono così individuati: sul fronte Nord, *per buona parte,* con l'altro appartamento posto sullo stesso pianerottolo di arrivo, per la restante porzione con il vano scala condominiale, *in ultimo,* un lato del terrazzo a livello ad uso esclusivo affaccia sulle aree scoperte interne a piano terra ricadenti sulla p.lla catastale n° 458 di collegamento di altri fabbricati residenziali rientranti nel lotto edificato di cui fa parte il fabbricato condominiale contenente l'appartamento residenziale in questione, ad Est con l'area di terreno identificata con la p.lla catastale n° 301, *fra loro intervallati da stradina privata che conduce, anche all'ingresso del piano seminterrato destinato a ricovero auto,* a Sud con via della Fontanella, ad Ovest con fabbricato condominiale ricadente sulla p.lla catastale n° 380, fra loro intervallati da stradina privata che costeggia quest'ultimo stabile condominiale, *infine,* verticalmente è confinante con altro alloggio residenziale posto al secondo piano, mentre superiormente è confinante con il terrazzo praticabile menzionato in precedenza che funge da astrico solare di copertura dell'appartamento residenziale de quo e della colonna d'aria condominiale fino al piano seminterrato. ----------

Sotto il profilo catastale è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano al foglio di mappa n° 24, p.lla 458, sub 15, catg. A/3, *(abitazione di tipo economico),*

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

classe 5, consistenza 5,5 vani, **superficie catastale pari a 116,00 mq, che diventa,** *escluso le aree scoperte,* **di 105,00 mq,** avente una rendita catastale di 553,90 Euro. Giova evidenziare, *come già messo in luce in precedenza,* che la pianta del terrazzo di copertura soprastante l'alloggio residenziale della parte esecutata, con funzioni di lastrico solare che non detiene alcuna rendita economica, non è stata riprodotta nella piantina catastale dell'appartamento sottostante, **non valutabile come una difformità catastale da sanare.** ----------

Per quanto riguarda **i millesimi di proprietà,** *come già messo in luce al punto E.3) del paragrafo n°3),* **sebbene il fabbricato condominiale formato da n.ri dieci unità immobiliari,** *di cui otto alloggi residenziali, compreso l'appartamento residenziale della parte esecutata,* **nello stato di fatto è un condominio, la parte esecutata ha dichiarato che non esiste alcun amministratore, che,** *pertanto,* **la gestione delle spese ordinarie e straordinarie è ripartita secondo accordi fra gli stessi condomini, anche alla luce dell'inesistenza di regolamento condominiale e delle tabelle condominiali, come confermato dalla disamina dello stesso atto di compravendita richiamato in precedenza.**

****

10. risposta al secondo quesito bis

Dalla sovrapposizione del Catasto Ortofoto con l'estratto di mappa catastale del foglio n° 24, **rilevata sia dalla consultazione cartografica sia del SIT della Provincia di Foggia** – Settore Assetto del Territorio della Provincia Foggia – Catasto Ortofoto, **che da Stimatrix for map,** *regolarmente censito nei sistemi cartografici italiani,* **si evidenzia un discreto e congruente allineamento della p.lla catastale n° 458 del foglio di mappa n° 24 rispetto al corpo di fabbrica condominiale di cui fa parte l'appartamento residenziale in argomento.** (*All. n° 1: estratto del foglio di mappa n° 24 della p.lla catastale n° 458*) 2) visura storica acquisita dal Catasto Terreni del foglio di mappa

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

n° 24, riguardante le vicissitudini storiche dell'attuale p.lla catastale n° 458; *All. n° 38: sovrapposizione di ortofoto su base catastale della p.lla 458 del foglio di mappa n° 24 del Catasto Terreni del Comune di Vico del Gargano estrapolato sia dal sistema GIS della Provincia di Foggia che dal portale Stimatrix for maps. quest'ultimo regolarmente censito ed autorizzato nei sistemi cartografici italiani)* ----------

****

11. risposta al terzo e decimo quesito

In questo paragrafo lo scrivente, *anche per sintetizzare alcuni quesiti aventi contenuti similari*, per il bene immobiliare in argomento, ritiene di rispondere ai quesiti fornendo questa sequenza logica che parte **prima dal quesito n° 10, successivamente sarà data risposta al quesito n° 3**, *in modo da poter identificare lo stato dei luoghi rilevato e tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.* ----------

RISPOSTA AL QUESITO N° 10 SULLA REGOLARITA' EDILIZIA DEL FABBRICATO CONDOMINIALE CONTENENTE L'ALLOGGIO RESIDENZIALE STAGGITO

Oggetto del presente quesito è la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché **all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi,** previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000,00 mq, anche se pertinenza di fabbricati. ----------

Orbene, **premesso che l'oggetto del presente contenzioso civile non riguarda fondi rustici** o **terreni aventi superficie superiore a 5.000,00 mq,** *di cui si chiede il certificato di destinazione urbanistica,* **il fabbricato condominiale contenente l'alloggio residenziale staggito è stato autorizzato con Concessione Edilizia n° 89 del 31 agosto 1983** e

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

successiva variante n° 62 del 3 dicembre 1985, avendo riscontrato in atti dell'u.t.c. il deposito dei Calcoli in cemento armato presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia avvenuto il 29 giugno 1983, *prot. n° 13.208,* attinente alla Concessione Edilizia originaria. (*All. n° 31: copia della Concessione Edilizia n° 89 del 31 agosto 1983 rilasciata dal Sindaco dell'epoca al Sig. BONSANTO Giacinto attinente alla costruzione di un fabbricato per civile formato da n.ri 9 abitazioni, per i primi tre piani, e due abitazioni per il quarto piano, con allegati la relazione tecnica e le tavole grafiche indicate con i n.ri 3 e 4, rispettivamente, piante e prospetti e sezioni trasversali; All. n° 32: copia della Concessione Edilizia in variante volumetrica e di prospetto n° 62 del 03 dicembre 1985 rilasciata dal Sindaco dell'epoca al Sig. BONSANTO Giacinto; All. n° 36: copia del deposito calcoli in cemento armato presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia del 29 giugno 1983, prot. n° 13.208)*

Dalla disamina dell'allegato n° 30 emerge che non sono stati reperiti ulteriori atti documentali, né l'agibilità singola né l'agibilità dell'intera palazzina, compreso il fine lavori e il certificato di collaudo statico del costruito in variane, *in ultimo,* il Dirigente dell'Ufficio tecnico non ha riscontrato l'esistenza di richieste di interventi edilizio a nome della parte esecutata all'interno del proprio appartamento. (*All. n° 30: nota pec del 25 novembre 2025 di trasmissione all'Esperto Stimatore, da parte del Responsabile dell'u.t.c. del III Settore del Comune di Vico del Gargano, della documentazione tecnica progettuale attinente alla Concessione Edilizia n° 89 del 31 agosto 1983 e successiva variante n° 62 del 3 dicembre 1985)*

Sotto il profilo urbanistico il fabbricato condominiale ricade in zona "CU05" del vigente P.U.G., *denominato contesto urbano in via di consolidamento,* in tessuto urbano di natura prevalente residenziale. ----------

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

Dal raffronto tra la piantina catastale, i grafici progettuali in atti comunali e lo stato di fatto rilevato in sede di ispezione dei luoghi dell'appartamento in questione, *rispettivamente richiamati con i numeri 13, 14 e 26*, emerge la perfetta congruenza esterna ed interna, nel pieno rispetto dei parametri volumetrici assentiti con la Concessione Edilizia in variante menzionata in precedenza. (*All. n° 8: piantina catastale dell'appartamento residenziale. censito al sub n° 15 della p.lla n° 458 del foglio di mappa n° 24: All. n° 9: piantina quotata dello stato di fatto dell'appartamento residenziale rilevato sui luoghi e redatta dall'esperto stimatore incaricato conforme a quella catastale censita all'impianto meccanografico nonché in atti comunali: All. n° 34: copia della tavola grafica attinente all'immobile residenziale a terzo piano di proprietà dell'esecutata contornata in giallo*) ----------

In ultimo, confrontando gli allegati 31/8 e 31/9, *attinenti all'originaria Concessione Edilizia aventi ad oggetto la pianta del terzo piano e quella di copertura del quarto piano*, con l'allegato n° 34/2, *afferente alla pianta del terzo piano della Concessione Edilizia in variante*, emerge come l'aumento volumetrico, ***consistito nella realizzazione del cucinino e ampliamento dell'attuale sala da pranzo accertata nell'appartamento staggito*** *e nell''appartamento confinante con la formazione di cucina e creazione di nuova camera da letto,* ha comportato strutturalmente l'allungamento del solaio di copertura, fermo restando, *a prima vista,* l'invariata posizione dei pilastri originari progettati con l'originaria Concessione Edilizia. In pratica, tenuto conto delle risultanze conclusive del dirigente dell'u.t.c. del Comune di Vico del Gargano, *riscontrabili nell'allegato n° 30,* lo scrivente non è riuscito a reperire altre informazioni sull'esistenza, *o meno,* del deposito calcoli in cemento armato in variante presso l'Ufficio del genio Civile di Foggia nonché dell'eventuale esistenza del collaudo statico

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

finale, propedeutico all'agibilità condominiale e dell'unità abitativa in questione.

IN DEFINITIVA, sulla scorta di quanto relazionato in precedenza lo scrivente può tranquillamente concludere quanto segue:

A) l'iter procedurale edilizio attestante la sua regolarità edilizia è incompleto, *ovvero lo stato di fatto accertato sui luoghi è congruente con la documentazione grafica allegata al rilascio della Concessione Edilizia in variante menzionata in precedenza,* per assenza del collaudo statico dell'intera struttura in cemento armato, del fine lavori, *in ultimo,* dell'agibilità sia a livello di singolo alloggio che per l'intera palazzina;

B) è verificata la perfetta congruenza tra la piantina catastale e lo stato di fatto accertato sui luoghi, in allineamento perfetto con la rappresentazione grafica in atti comunali allegata con il n° 34. ----------

Pertanto, l'appartamento in questione, *anche senza fine lavori e agibilità,* è giuridicamente commerciabile, dato che possiede i requisiti per conseguire la formale agibilità edilizia. ----------

Ovviamente, quanto attestato dallo scrivente l'acquirente è informato della situazione e con relativa dichiarazione nel rogito finale. ----------

^^^^^^^

RISPOSTA AL QUESITO N° 3 SULLA DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO RILEVATO NELL'APPARTAMENTO

Dalle risultanze del sopralluogo esperito in data 26 marzo 2026 nonché dall'analisi documentale è risultato quanto segue:

APPARTAMENTO AL 3° PIANO

C) L'appartamento in diritto di proprietà esclusiva della parte esecutata, *in ragione di 1/1,* è identificato con l'interno n° 15, posto al terzo piano avente accesso dall'unico portone condominiale localizzato in via della Fontanella n° 15 dell'abitato di Vico del

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

Gargano, **privo di ascensore.** ----------

L'intero corpo di fabbrica è localizzato nella periferia Nord – Est dell'abitato di Vico del Gargano, facente parte di un lotto edificato lateralmente perimetrato, *sul fronte Sud – Ovest e Nord – Ovest,* dalle arterie urbane denominate Strada Provinciale n° 528, mentre, ***sul fronte Sud,*** da via della Fontanella, che interseca la Strada Provinciale n° 528, *nel tratto di via della Resistenza,* **unico fronte prospettico del fabbricato condominiale in parola che fronteggia la strada pubblica.** ----------

Dal suddetto incrocio stradale è possibile giungere al centro abitato di Vico del Gargano percorrendo la Strada Provinciale n° 528, *in direzione Sud – Ovest,* **distante,** *quindi,* **dal centro cittadino,** *identificato nei pressi di Corso Re Umberto,* **circa 1.000,00 m,** *raggiungibile sia a piedi che in macchina,* **evidenziando la presenza di molta vegetazione e ampie zone alberate a pochi metri dall'ubicazione del fabbricato condominiale,** come di seguito rappresentato dalle immagini di fotografia aerea di inquadramento territoriale del contesto urbano estrapolato da Google Maps. ----------

Ebbene evidenziare, *inoltre,* che essendo l'abitato di Vico del Gargano dal punto di vista altimetrico non pianeggiante, ne consegue che le arterie di collegamento hanno un'altimetria non pianeggiante, da cui consegue la quota di calpestio del piano stradale che contorna il fabbricato condominiale non è uguale su tutti i fronti, proprio perché il contesto territoriale non è pianeggiante, come rilevabile nelle successive immagini fotografiche decorrenti dalla n° 4 alla n° 8. ----------

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

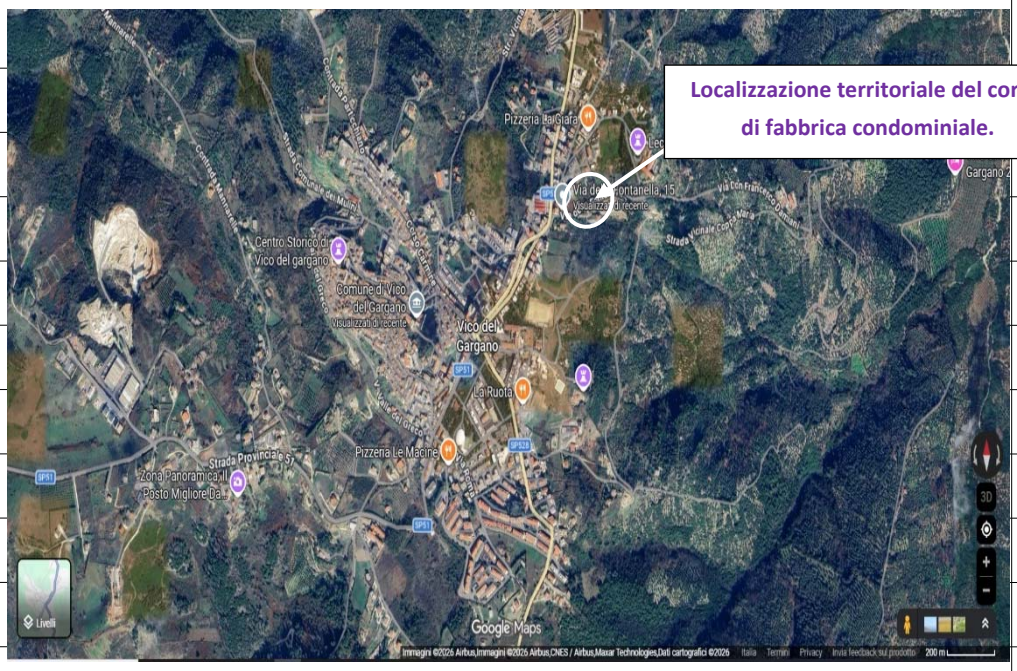


Foto n° 1: Inquadramento territoriale aereo generalizzato dell'abitato di Vico del Gargano con localizzazione del corpo di fabbrica residenziale condominiale contenente l'immobile urbano staggito.

Foto n° 2: Inquadramento territoriale aereo particolareggiato dell'abitato di Vico del Gargano con localizzazione del corpo di fabbrica residenziale condominiale contenente l'immobile urbano staggito.

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

Foto n° 3: Inquadramento territoriale aereo di ulteriore dettaglio della localizzazione del fabbricato residenziale condominiale contenente l'abitazione di parte esecutata in via della Fontanella n° 15 in Vico del Gargano.

D) trattasi di fabbricato elevato 5 piani fuori terra, *compreso il piano di copertura,* con il primo piano di natura rialzata allo stesso piano dell'androne condominiale di accesso, *oltre al piano scantinato seminterrato destinato a ricovero auto accessibile da autonoma rampa carrabile,* avente un'impronta planimetrica approssimabile ad una rettangolo di dimensioni medie lorde pari a circa 21,00 m x 11,00 m, complessivamente libero sui citati fronti, realizzato con struttura portante formata da una intelaiatura in cemento armato, costituita da travi e pilastri con solai gettati in opera, *secondo i criteri costruttivi edilizi dell'epoca non rispondenti alle normative antisismiche in quanto antecedenti,* con muratura di tompagnatura laterale costituita da monoblocco forato dello spessore complessivo di circa 30,00 cm, *compreso lo spessore delle finiture interne ed esterne,* non rispondenti alle normative sul contenimento delle dispersioni energetiche introdotte, *per la prima volta,* con la legge n° 376/76, con rifinitura del paramento esterno costituita da dipintura a base

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

quarzo idrorepellente, *graffiato,* tipica finitura degli anni '80 in cui è stato realizzato l'edificio condominiale, *che necessita di essere manutenuto,* con copertura dell'intera palazzina a tetto piano calpestabile; (*All. n° 34: copia della tavola grafica attinente all'immobile residenziale a terzo piano di proprietà dell'esecutata contornata in giallo. vedasi foto n.ri 1, 2 e 3*) ----------

Quanto appena messo in evidenza è rappresentato nelle seguenti immagini fotografiche, con decorrenza dalla n° 4 alla n° 8. ----------

Foto n° 4: Vista prospettica del fabbricato condominiale da via della Fontanella ove è riscontrabile il terrazzo a livello ad uso escljusivo all'ultimo piano indicata con la freccia rossa nonché le finestre di affaccio, *sempre,* indicate con la riquadratura di colore rosso.

Foto n° 5: Vista prospettica del fabbricato condominiale da via della Fontanella da parte opposta alle precedenti due fotografie, con riquadratura di colore rosso delle finestre di affaccio su via della Fontanella.

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

Foto n° 6: Ulteriore vista prospettica del fabbricato condominiale da via della Fontanella, *nella foto di sinistra,* di cui alle precedenti due fotografie, *ove sono contornate in rosso le tre finestre di affaccio,* nella foto di destra è rappresentato il prospetto che affaccia sull'area di terreno censita con la p.lla catastale n° 301 del foglio di mappa n° 24, *di cui alla successiva foto,* con riquadratura di colore rosso dei due balconi facenti parte dell'immobile residenziale staggito, di cui quello centrale è incassato.

Foto n° 7: Vista prospettica dell'area di terreno ricadente sulla p.lla catastale n° 301 ove affaccia il prospetto di facciata della precedente foto di destra.

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

Foto n° 8: Vista prospettica aerea, *nella foto di sinistra,* e di piano, *nella foto di destra,* dell'arteria stradale comunale di via della Fontanella che proviene dalla S.P. n° 528, caratterizzata dal non essere di natura pianeggiante.

E) Avuto accesso del civico n° 15 di via della Fontanella, *come rilevabile nella successiva foto n° 9,* all'interno del portone condominiale, *dopo aver percorso alcuni gradini, in quanto posto a piano rialzato,* realizzato a doppia anta non simmetriche fra loro, costituita da intelaiatura metallica e pannellautra in vetro, è possibile raggiungere l'appartamento residenziale esclusivamente attraverso il vano scala condominiale, *illuminato solo con luce artificiale,* con rivestimento della pavimentazione del citato androne scala e di ogni pianerottolo di riposo e di arrivo costituita da mattonelle in monocottura di ordinaria qualità, *non sempre della stessa cromatura,* mentre i gradini sono rivestiti con lastre in pietra di Apricena di ordinaria qualità, con pareti interne di delimitazione del vano scala tinteggiate con dipintura a ducotone per interni, potendo esprimere un giudizio di valutazione tecnica finale del vano scala condominiale de quo versante pienamente in sufficiente stato manutentivo, con finiture tipiche di corpi di fabbrica residenziali realizzati secondo i

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

canoni dell'edilizia economica ove non vi è alcuna valorizzazione degli aspetti decorativi e della qualità dei materiali adoperati, avendo, *infine,* rilevato la presenza di n.ri otto appartamenti residenziali, *di cui,* uno al piano rialzato, due al primo piano, tre al secondo piano e due al terzo piano ove è ubicato quello staggito in parola.

Nelle seguenti immagini fotografiche è rappresentato quanto appena descritto con decorrenza dalla n° 9 alla n° 13. ----------

Foto n° 9: Vista prospettica della scalinata esterna di accesso nell'androne scala condominiale dal civico n° 15 di via della Fontanella, con vista particolareggiata, *nella foto di destra,* del rivestimento dei gradini esterni.

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

Foto n° 10: Vista generale di prospetto, *nella foto di sinistra,* dell'androne scala condominiale e, *nella foto di destra,* vista della rampa di scala e della tipologia di rivestimento dei gradini.

Foto n° 11: Vista delle differenti tipologie di pavimentazione riscontrate lungo i pianerottoli di arrivo della scalinata condominiale generale di prospetto, *nella foto di sinistra,* dell'androne scala condominiale.

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

Foto n° 12: Vista di dettaglio della tipologia di finiture di dipintura delle pareti murarie del vano scala di ordinaria qualità.

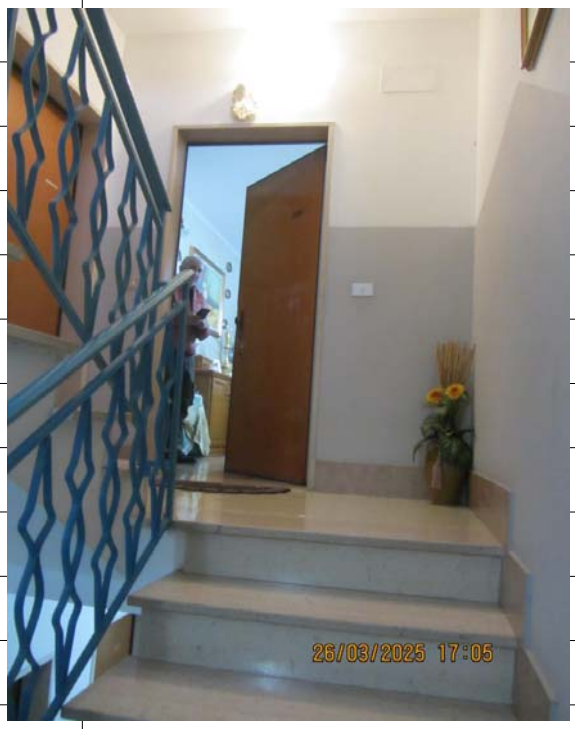


Foto n° 13: Vista frontale della porta di ingresso all'interno dell'immobile staggito al terzo piano, *nella foto di sinistra,* e della porta di accesso, *nella foto di destra,* sul terrazzo di copertura soprastante l'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare con funzioni di lastrico solare non di proprietà condominiale.

F) Giunti al pianerottolo di arrivo al terzo piano, *come rilevabile nella precedente foto*

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

n° 13, si entra nell'appartamento della parte esecutata, con porta di accesso sita frontalmente al verso di salita della scalinata, avente **un'impronta planimetrica approssimabile ad un rettangolo,** *al lordo del vano scala,* in cui il lato prospiciente su via della Fontanella è lungo 11,50 m circa, il prospetto che fronteggia sul fronte Sud l'area libera ricadente sulla p.lla catastale n° 301 è lungo circa 12,45 m, il lato di prospetto prospiciente sul terrazzo a livello pertinenziale all'appartamento de quo è lungo circa 10,93 m, *tutte misure rilevate al lordo della tompagnatura esterna,* corrispondente ad una superficie netta calpestabile interna di 94,90 mq circa, mentre quella commerciale, *ai fini valutativi,* è pari a 110,90 mq, al netto delle superfici dei due balconi pertinenziali all'alloggio prospicienti sull'area libera richiamata in precedenza e del terrazzo a livello ad uso esclusivo pertinenziale avente accesso dalla sala pranzo e dalla cucina, da ragguagliare a quella residenziale mediante l'applicazione dei coefficienti di omogeneizzazione adoperati per le pertinenze di cui all'allegato n° 2 del Manuale della Banca dati dell'OMI, tenuto conto che **la loro superficie totale netta calpestabile è di 55,25 mq,** *di cui,* 50,50 mq è attinente alla veranda scoperta. Il soprastante terrazzo praticabile raggiungibile dalla scalinata condominiale, *come visto facente parte dell'appartamento residenziale in questione,* ha una superficie netta calpestabile di circa 126,50 mq, **con la precisazione che non è stato possibile rilevarla direttamente sui luoghi,** *ma solo graficamente desumibile nell'allegato n° 9,* **a causa delle avverse condizioni climatiche riscontrate durante il contraddittorio peritale.** In particolare, per le superfici balconi e terrazze fino ad una superficie di 25,00 mq il coefficiente di omogeneizzazione è pari al 30%, oltre diventa del 10%, *invece,* con riferimento alla superficie del soprastante terrazzo calpestabile ricompreso nell'alloggio residenziale in questione, fino ad una superficie di 25,00 mq il coefficiente di

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

omogeneizzazione è pari al 15%, oltre diventa del 5%, per cui, *come accertabile dall'allegato grafico n° 9 rilevato sui luoghi,* dato che la superficie complessiva delle aree scoperte è pari a 55,25 mq, ne consegue il seguente calcolo superficiario da omogeneizzare:

AREE SCOPERTE AL TERZO PIANO:

(25,00 mq x 25% + 4,75 mq x 25% + 25,50 mq x 10%) = 10,00 mq.

AREA SCOPERTA AL QUARTO PIANO TERRAZZO PRATICABILE:

(25,00 mq x 15% + (126,50 mq – 25,00 mq) x 5% = 8,80 mq.

TOTALE SUPERFICIE AREE SCOPERTE OMOGENEIZZATA A QUELLA RESIDENZIALE: (10,00 mq + 8,80 mq) = 18,80 mq. ----------

Detta superficie va sommata a quella commerciale dell'appartamento per un totale di: 110,90 mq + 18,80 mq = 129,70 mq, in cifra tonda 130,00 mq, leggermente superiore a quella catastale in quanto non è stata considerata quella del soprastante terrazzo calpestabile praticabile; (*All. n° 9: piantina quotata dello stato di fatto dell'appartamento residenziale e del soprastante terrazzo di copertura con funzioni di lastrico solare pertinenziale, come rilevato sui luoghi redatta dall'esperto stimatore incaricato conforme a quella catastale censita all'impianto meccanografico nonché in atti comunali*)

G) dalla visione del citato allegato grafico n° 9 rilevato sui luoghi nonché dalla documentazione fotografica di seguito allegata, l'appartamento in oggetto, *di altezza netta interna pari a 2,80 m*, è attualmente formato da: 1) ampio ingresso formante un unico ambiente con la sala pranzo, *atteso che la cucina non è di tipologia abitabile,* di impronta planimetrica rettangolare, di superficie netta calpestabile di 21,30 mq circa, regolarmente illuminato e arieggiato in modalità naturale attraverso la porta finestra che accede dal menzionato ampio terrazzo a

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

livello ad uso esclusivo con un affaccio su via della Fontanella, **munito di due lati di prospetto liberi orientati** a Sud e a Ovest. ----------

Nelle seguenti immagini fotografiche è rappresentato il predetto vano ingresso sala pranzo, *da differenti punti di vista*, **con decorrenza dalla foto n° 14 fino alla foto n° 16.**

Foto n° 14: Vista generale prospettica del vano ingresso sala da pranzo da due punti di vista differenti.

Nella foto di destra si osserva la porta di comunicazione interna che accede nella zona notte dal vano ingresso sala da pranzo in argomento.

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

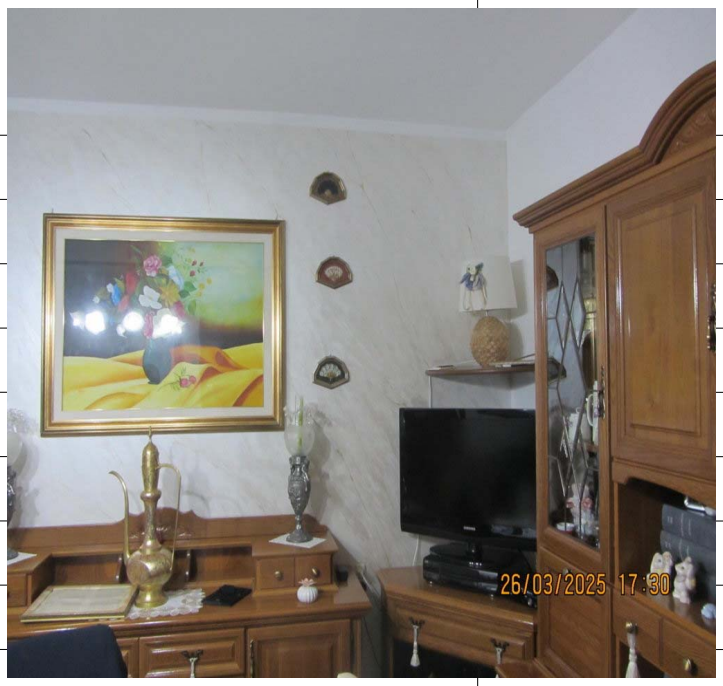


Foto n° 15: Vista frontale, *nella foto di sinistra,* della sala da pranzo comunicante direttamente con il vano cucina non abitabile, *come indicato dalla freccia bianca,* nella foto di destra, *invece,* si osserva altro punto di vista della sala pranzo, con particolare riferimento alla tipologia di finitura superficiale della muratura interna costituita da spatolato.

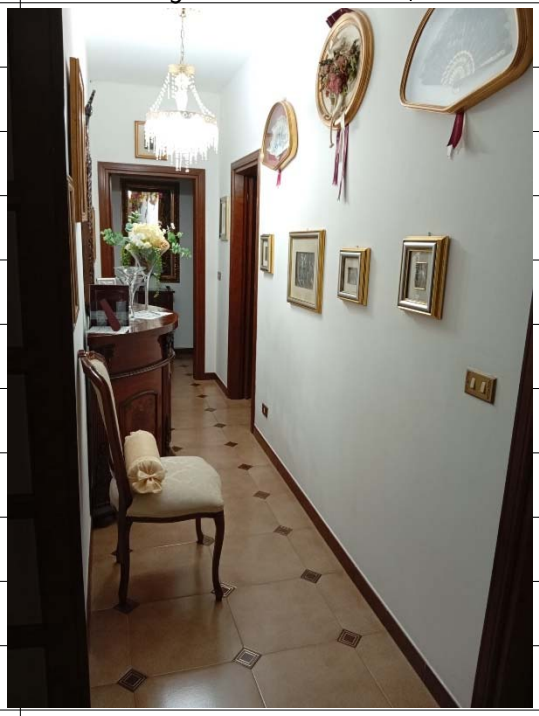
Foto n° 16: Vista prospettica dal terrazzo a livello ad uso esclusivo dell'infisso esterno porta finestra, *con annessa persiana,* di comunicazione del vano sala pranzo con il predetto terrazzo a livello.

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

Come riscontrabile dalla foto di destra indicata con il n° 14 nonché dalla foto di sinistra n° 15, *rispettivamente,* si accede nel: 2) zona notte formato da: due camere da letto, *di cui una matrimoniale,* il vano salone, *infine,* l'unico bagno accertato, fra loro collegati mediante il corridoio di smistamento alle varie camere di impronta planimetrica a forma di "L" avente superficie netta calpestabile pari a circa 7,80 mq, largo circa 1,12 me lunghezza massima pari a circa 5,45 m; 3) cucina non abitabile di impronta planimetrica rettangolare, con il lato più corto pari a 1,50 m e lunghezza pari a circa 5,25 m, avente una superficie netta calpestabile pari a 7,85 mq, munita di due fronti di prospetto liberi, *di cui,* quello più lungo orientato a Ovest accede, *tramite porta finestra della stessa tipologia di quello del vano salone,* sul terrazzo a livello ad uso esclusivo menzionato in precedenza. ----------

Nelle seguenti immagini fotografiche è rappresentato il vano cucina non abitabile, *direttamente comunicante con la sala da pranzo,* e il corridoio di collegamento camere, salone e bagno nella zona notte, con decorrenza dalla foto n° 17 alla foto n° 18.



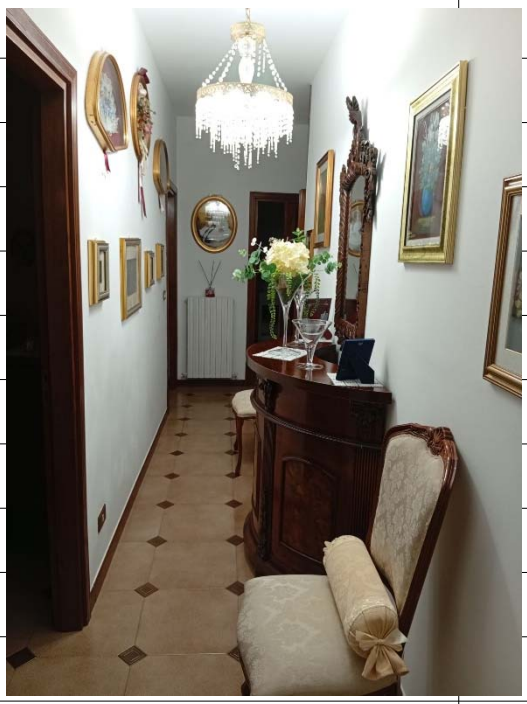


Foto n° 17: Vista prospettica del corridoio da duplice punto di vista.

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

Foto n° 18: Vista prospettica del vano cucina non abitabile che accede sul terrazzo a livello ad uso esclusivo.

Proseguendo nella descrizione degli altri ambienti interni, attraverso il predetto corridoio si accede: 4) vano salone, di impronta planimetrica rettangolare pressocché quadrata, di superficie netta calpestabile pari a circa 21,10 mq, illuminato e arieggiato in modalità naturale attraverso due finestre di affaccio e di veduta su via della Fontanella, con altro fronte di tompagno orientata a Est sull'area libera che ricade sulla p.lla catastale n° 301, a Sud su via della Fontanella; 5) in adiacenza al salone c'è la camera da letto matrimoniale, *forma planimetrica tendente al quadrato,* di consistenza superficiaria netta calpestabile pari a circa 18,40 mq, illuminato e arieggiato in modalità naturale attraverso la porta finestra che accede sul balconcino esistente sull'unico prospetto libero che fronteggia, *ad Est,* l'area scoperta ricadente sulla p.lla catastale n° 301; 6) altra camera da letto affianco a quella matrimoniale, *di impronta planimetrica rettangolare irregolare per la presenza di area di ingresso di dimensioni 1,35 m x 1,40 m, che diventae di dimensioni nette interne pari a 3,10 m x 2,80 m,* corrispondente ad una superficie netta calpestabile di circa 10,55 mq, illuminato e arieggiato in modalità naturale attraverso la porta

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

finestra che accede sul balconcino incassato sull'unico prospetto libero che affaccia, *ad Est,* l'area scoperta ricadente sulla p.lla catastale n° 301, identicamente alla camera da letto argomentata nel precedente punto 5); 7) bagno a servizio dell'unità immobiliare in questione interposto fra il salone e il vano sala da pranzo, con ingresso dal corridoio, avente una superficie netta calpestabile di circa 7,90 mq, dotato di unica finestra di affaccio sul lato Sud di via della Fontanella che consente l'illuminazione e l'arieggiamento naturale, munito di ordinari apparecchi sanitari composti da: lavandino, tazza w.c., bidet e piatto doccia. ----------

Di seguito lo scrivente allega le ulteriori immagini fotografiche rappresentative degli ulteriori vani descritti in precedenza, con decorrenza dalla foto n° 19 alla foto n° 21.

Foto n° 19: Vista generale prospettica della sala da pranzo, *nella foto di sinistra,* che affaccia su via della Fontanella mediante due aperture finestre e della camera da letto matrimoniale, *nella foto di destra,* con affaccio diretto su balconcino sull'area libera che ricade sulla p.lla catastale n° 301.

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

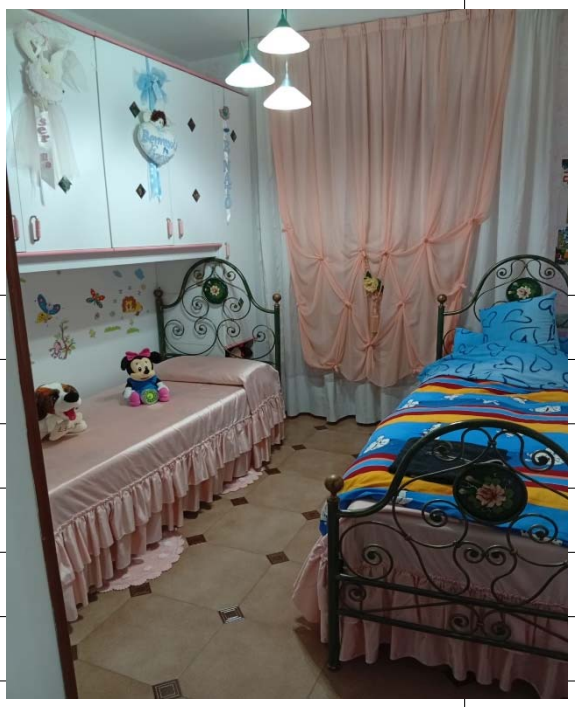


Foto n° 20: Altra vista prospettica della camera da letto matrimoniale, *nella foto di sinistra,* e della camera da letto attigua nella foto di destra, con quest'ultima che affaccia sulla stessa via della camera da letto matrimoniale.

Foto n° 21: Vista prospettica dell'unico bagno presente e della tipologia degli apparecchi santari rilevati, tra cui il box doccia al posto della vasca da bagno.

H) lo stato di conservazione rilevato internamente è discreto, *tenuto conto della globalità delle finiture di qualità economica,* non avendo rilevato segni evidenti di

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

vetustà ascrivibili ad una carente manutenzione ordinaria, nemmeno tracce di umidità, muffe e condense in tutto l'alloggio residenziale, come documentato nelle precedenti fotografie allegate; ----------

l) **la pavimentazione degli ambienti interni,** *con esclusione del vano bagno,* **è costituita da mattonelle in monocottura 40 cm x 40 cm monocolore,** con interposizione di tozzetti in mattoncini romboidali di diversa colorazione in corrispondenza di ogni vertice di raccordo di quattro mattonelle finalizzate a spezzare la monotonia della cromatura, *come rilevabile nella successiva fotografia n° 22,* **le pareti sono tinteggiate con pitturazione di vario colore ripartita tra lo spatolato** e **il ducotone per interni,** *invece,* **i soffitti con semplice pittura lavabile,** *come messo in evidenza nelle precedenti fotografie allegate.* ----------

Il bagno è pavimentato con mattonelle di forma rettangolare 15 cm x 30 cm in monocottura smaltata lucida, con pareti piastrellate a tutt'altezza con mattonelle della stessa tipologia della pavimentazione, *infine,* nel vano cucina le pareti sono piastrellate fino all'altezza di circa 2,00 m, delle dimensioni 20 cm x 25 cm, come messo in evidenza nelle precedenti immagini fotografiche. ----------

Nella successiva immagine fotografica n° 22 è rappresentata la tipologia di pavimentazione estesa in tutto l'appartamento, con esclusione del bagno.

Foto n° 22: Vista particolareggiata della pavimentazione rilevata all'interno dell'appartamento, con esclusione del vano bagno.

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

J) Gli infissi esterni, *ripartiti fra finestre e porte finestre,* sono in alluminio non a taglio termico, monovetro, di qualità economica, di larghezza variabile che consentono un discreto illuminamento e arieggiamento interno sufficiente, esternamente protetti dall'irraggiamento solare e dalle intemperie atmosferiche con persiane della stessa tipologia di materiale degli infissi, come già visto nella precedente immagine fotografica n° 16 e nelle successive due foto identificate con il n° 23. ----------

Foto n° 23: Vista particolareggiata della tipologia degli infissi esterni.

Gli infissi interni sono in legno tamburato di qualità ordinaria, *tipo tamburato,* versanti in sufficiente stato conservativo, dotati, *anche,* di vetrata centrale, *in ultimo,* la porta di ingresso è costituita da un semplice pannello in legno tamburato di qualità economica, *non blindata,* come riscontrabile nelle successive due immagini fotografiche identificate con il n° 24. ----------

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

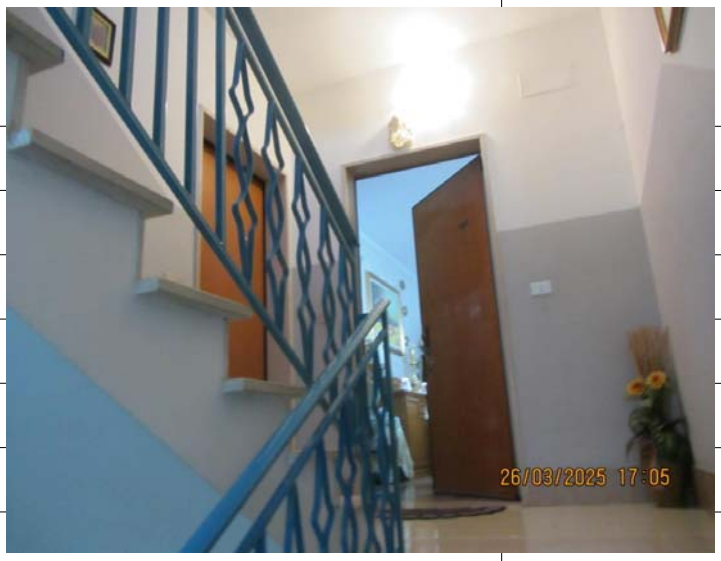


Foto n° 24: Vista particolareggiata della tipologia del portoncino di ingesso all'interno dell'appartamento in legno tamburato di ordinaria qualità.

K) È regolarmente collegato agli impianti tecnologici condominiali e, *quindi,* alla relativa rete pubblica di acqua, fogna, elettrica, gas e telefonia, non avendo rilevato alcun serbatoio di accumulo acqua potabile, con alimentazione, *quindi,* diretta dalla rete dell'acquedotto pubblico. ----------

Per la produzione di acqua calda sanitaria è stato accertato un scaldino elettrico non collegato alla rete elettrica, mentre per il riscaldamento interno, *sebbene riscontrata la presenza di pannelli termosifoni interni in ghisa costituiti da colonne tubolari,* è stata riscontrata la presenza di una caldaia alimentata a gasolio, ma non funzionante, con scarico dei fumi a tetto mediante camino singolo, posta sul terrazzo a livello pertinenziale descritto in precedenza, *di cui alla precedente foto n° 16 e successiva rappresentazione fotografica n° 25,* che necessita di essere sostituita, mentre per il raffrescamento estivo non è emersa alcuna pompa di calore.

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

Foto n° 25: Vista generale della caldaia alimentata a gasolio ma che non è funzionante,con scarico fumi a tetto.

Relativamente all'impianto elettrico, è risalente all'epoca dell'edificazione della palazzina residenziale, dotato di interruttore differenziale. ----------

In sede di operazioni peritali non è stata consegnata alcuna **dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici,** *tra cui quello elettrico,* in quanto risalenti all'epoca della sua edificazione antecedente all'introduzione della Legge n° 46/90, divenuta, *oggi,* D.M. n° 37/08. ----------

Tuttavia, il sottoscritto, *durante il corso delle operazioni peritali,* **ha avuto modo di riscontrare visivamente il sufficiente stato conservativo** di tutte quelle parti di impianti tecnologici visibili, nonostante la loro vetustà di realizzazione. ----------

In ordine al libretto di impianto, **considerato che la centrale a gasolio non è funzionante,** tenuto conto che lo scaldino elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria è staccato dalla rete elettrica interna, non vi è alcuna necessità di redigere il libretto di impianto, *infatti,* **la redazione dell'APE a firma dell'ing. BONIFACIO Giocondo Roberto,** *per conto della parte esecutata,* **depositato presso il Catasto Energetico regionale,** redatto in totale assenza del citato libretto di impianto. (*All.*

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

n° 19: APE del 17 aprile 2025 depositato presso il Catasto Energetico della Regione Puglia con l'identificativo n° 7105925000620776 a firma dell'ing. BONIFACIO Giocondo Roberto incaricato dalla parte esecutata) ----------

In ultimo l'appartamento è dotato di normale impianto citofonico.

Nelle successive tre immagini fotografiche identificate con il n° 26 è rappresentato quanto appena evidenziato, relativamente alla componente impiantistica elettrica.

Foto n° 26: Vista dell'interruttore differenziale di protezione dell'impianto elettrico interno e della tipologia di interruttore e presa elettrica.

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

L) I due balconi prospicienti sull'area libera ricadenti sulla p.lla catastale n° 301, *più volte menzionata in precedenza,* sono direttamente comunicanti, *rispettivamente,* con la camera da letto matrimoniale e l'attigua camera da letto, precisando che quest'ultimo balcone è incassato, di superficie netta calpestabile pari a circa 2,75 mq, mentre l'altro balcone ha una superficie netta calpestabile di circa 2,00 mq, dotato di sporto non superiore a circa 1,00 m, entrambi pavimentati con mattoni in monocottura antigeliva e antiscivolo di qualità ordinaria in sufficiente stato conservativo, delimitati da paretina in cemento armato di spessore pari a circa 10,00 cm e altezza pari a circa 1,00 m, tali da consentire una comoda veduta sulle rispettive vie pubbliche e private di affaccio; ----------

M) come già messo in luce tra le pagine n.ri 42 e 43 sul calcolo della consistenza superficiaria nonché nelle precedenti immagini fotografiche identificate con i n.ri 16 e 25 l'appartamento residenziale in questione è dotato di terrazzo a livello ad uso esclusivo calpestabile accessibile dalla sala da pranzo e dalla cucina non abitabile, che funge da copertura alla colonna d'aria di prospetto sottostante la freccia di colore rosso della foto di sinistra identificata con il n° 4, di impronta planimetrica rettangolare delle dimensioni nette pari a circa 8,70 m x 5,73 m, corrispondente ad una superficie netta calpestabile di circa 50,50 mq, completamente libero su tre lati, *di cui un lato affaccia su via della Fontanella,* lateralmente delimitato da muretto identico a quello dei due balconi descritti, pavimentato con la stessa tipologia di pavimentazione dei due balconcini versante in sufficiente stato conservativo, il tutto come rappresentato nelle successive immagini fotografiche identificate con i n.ri 27 e 28. ----------

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

Foto n° 27: Vista generale prospettica del terrazzo a livello ad uso esclusivo pertinenziale all'appartamento residenziale oggetto di pignormaneto immobiliare.

Foto n° 28: Vista particolareggiata della pavimentazione del terrazzo a livello ad uso esclusivo pertinenziale all'appartamento residenziale oggetto di pignoramento immobiliare.

O) in ultimo, **attraverso la scalinata condominiale,** *di cui alla precedente foto di destra identificata con il n° 13,* **si giunge alla soprastante porzione di terrazzo praticabile pertinenziale all'alloggio residenziale in parola,** *ovvero non di proprietà condominiale,* **avente una superficie netta calpestabile di circa 126,50 mq,** non essendo stato possibile accedervi per ragioni di forte avversità climatica che non ha

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

consentito di poter eseguire i rilievi metrici del caso. ----------

****

12. *risposta al quarto quesito*

PRIMA PARTE: CONSIDERAZIONI SULLA QUALITA' DELLA ZONA, DEL CONTESTO URBANO E SUL GRADO DI COMMERCIALITA' DELL'APPARTAMENTO RESIDENZIALE IN CAPO ALLA PARTE ESECUTATA SITA AL TERZO PIANO DI VIA DELLA FONTANELLA N° 15 IN FOGGIA.

Come già messo in luce al punto C) del precedente paragrafo, **il contesto urbano** in cui ricade il corpo di fabbrica condominiale contenente l'alloggio residenziale in argomento **è localizzato nella periferia Nord – Est dell'abitato di Vico del Gargano, facente parte di un lotto edificato** lateralmente perimetrato, *sul fronte Sud – Ovest e Nord – Ovest,* dalle arterie urbane denominate Strada Provinciale n° 528, mentre, ***sul fronte Sud,*** da via **della Fontanella,** che interseca la Strada Provinciale n° 528, *nel tratto di via della Resistenza,* **unico fronte prospettico del fabbricato condominiale in parola che fronteggia la strada pubblica,** facente parte di tessuto urbano di natura prevalentemente residenziale in via di consolidamento, **distante dal centro cittadino,** *identificato nei pressi di Corso Re Umberto,* **circa 1.000,00 m,** *raggiungibile sia a piedi che in macchina,* **evidenziando la presenza di molta vegetazione e ampie zone alberate a pochi metri dall'ubicazione del fabbricato condominiale,** come rappresentato dalle immagini di fotografia aerea di inquadramento territoriale del contesto urbano estrapolato da Google Maps allegate con le foto n.ri 1, 2 e 3. ----------

Può ritenersi agevole è il collegamento viario con la zona centrale dell'abitato di Vico del Gargano mediante i mezzi veicolari urbani, *anche se a piedi è più faticoso,* considerato, *anche,* che le arterie stradali non sempre sono pianeggianti, regolarmente pavimentate con bitume stradale, *dotate di comodi marciapiedi,* e ben servite dalla

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

pubblica illuminazione. ----------

Detta zona residenziale **è servita da tutti gli impianti a rete** quali quello idrico, fogna nera, elettrico, telefonico, gas metano, di illuminazione ecc…

Tra i luoghi pubblici inseriti nel contesto urbano de quo, si mette in luce la presenza del supermercato MD, *tranquillamente raggiungibile a piedi percorrendo una distanza di circa 100,00 m,* **di una struttura alberghiera** raggiungibile percorrendo la S.P. n° 528, *sempre in ambito urbano,* **ed altre piccole attività commerciali presenti in zona, considerato che Vico del Gargano è un centro turistico,** anche se non direttamente sul mare raggiungibile percorrendo la S.P. n° 528 e la successiva arteria S.P. n° 144.

In pratica il corpo di fabbrica condominiale è già nei pressi della S.P. n° 528 che conduce al mare. ----------

CRITERIO DI STIMA CON DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'APPARTAMENTO RESIDENZIALE OGGETTO DI PIGNORMANETO IMMOBILIARE:

Nella ricerca del più probabile valore di mercato dell'alloggio residenziale staggito lo scrivente adotta il criterio di stima fondato sull'individuazione della media del valore medio unitario ricercato dall'analisi di mercato effettuata dalla consultazione delle tabelle OMI e dal borsino del mercato immobiliare, *secondo il principio dell'ordinarietà* con esclusione, *quindi*, **di immobili residenziali di particolare pregio o degrado** o che, *comunque*, presentano caratteristiche non ordinarie per tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza, **cui applicare un coefficiente complessivo K_i, che sintetizza tutti i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche per ciascun immobile da stimare,** considerato nella letteratura di settore una variante, *largamente diffusa,* del metodo di stima per punti di merito. ----------

A tal riguardo, **la formula matematica che consentirà**, *nel prosieguo del presente*

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

paragrafo, di stimare il più probabile prezzo di mercato dei cespiti immobiliari in argomento è la seguente $V_x = V_{max} \times K_i$. ----------

Nell'allegato n° 39 lo scrivente ha rappresentato il prospetto riepilogativo, *in formato tabellare*, dei coefficienti di merito che esprimono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'alloggio residenziale oggetto di stima del più probabile valore di mercato richiesto nel presente paragrafo, ove è stato calcolato un valore di $K_i = 0,87$.

(All. n° 39: tabella riepilogativa dei coefficienti di merito dell'alloggio residenziale al terzo piano in via della Fontanella n° 15 in Vico del Gargano) ----------

La definizione di valore di mercato adottata è conforme agli standard internazionali ed europei fissati da IVSC, *(International Valuation Standards Council)* in cui il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo a cui, *alla data di riferimento della valutazione*, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, *dopo un adeguato periodo di commercializzazione*, in una transazione libera tra due soggetti, (venditore e compratore) e senza alcuna costrizione. ----------

Al fine di poter applicare la precitata formula matematica, dopo aver determinato il coefficiente K_i, *di cui all'allegato n° 39*, lo scrivente ha proceduto con la ricerca delle fonti di informazione sia presso le Agenzie Immobiliari presenti nell'abitato di Vico del Gargano che consultando le riviste specializzate nel settore del mercato immobiliare, oltre ad acquisire informazioni dal sito dell'Agenzia dell'Entrate – Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari per l'abitato di Vico del Gargano, anno 2025, *1° semestre,* (ultimo dato disponibile) rintracciabile al seguente indirizzo telematico (https://wwwt.agenziaentrate.gov.it) nonché dal sito del borsino immobiliare, *sempre per il Comune in argomento,* reperibile al seguente indirizzo: (https://borsinoimmobiliare.it/vico-del-gargano/via-della-fontanella--15--71018-vico-

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

del-gargano-fg--italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/5844/22395/) ----------

Dal raffronto delle due fonti informatizzate emerge che i valori unitari di compravendita delle due tipologie di immobili urbani, *ovvero abitazioni,* registrati nello stesso periodo temporale di tempo **sono quasi coincidenti fra loro** nonché in linea con le informazioni acquisite dallo scrivente in loco dagli operatori di mercato immobiliare del Comune di Vico del Gargano per le motivazioni formulate in precedenza. ----------

Con riferimento alle citate tabelle OMI, tenuto conto dell'ubicazione periferica a Nord – Est dell'intero corpo di fabbrica residenziale descritto in precedenza contenente l'appartamento residenziale staggito, si rassegnano i seguenti i valori unitari di compravendita espressi in €/mq di minimo e massimo nell'area urbana in cui è ricompreso lo stabile condominiale contenente l'immobile residenziale staggito destinati a residenza avuti nel 1° semestre dell'anno 2025, *come rilevabile dall'allegato n° 40: (All n° 40: tabella OMI della zona periferica dell'abitato di Vico del Gargano riferita al 1° semestre del 2025)* ----------

a) ZONA PERIFERICA – DESTINAZIONE RESIDENZIALE – ABITAZIONI DI TIPO NORMALE: in questa zona il valore unitario commerciale del residenziale è variabile fra 700,00 €/mq – 950,00 €/mq. ----------

Di seguito lo scrivente allega l'estratto della citata tabella OMI.

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA
Comune: VICO DEL GARGANO
Fascia/zona: Periferica/VIA DE NITTIS,V.SOTTO MURA P,V.OLITA,V.ROMA, V.S.FILIPPO NERI,V.CO INGINELLI, V.8 LOGGIE, S.C.FONTANA,S.C.DEI MULINI,ECC.
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	950	L	2	3	L
Box	NORMALE	500	750	L	2,1	3,1	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1200	L	2,3	3,4	L

Orbene, per quanto detto **il valore unitario commerciale preso in considerazione per la stima del più probabile valore commerciale del cespite immobiliare staggito** a destinazione residenziale è la media, ossia 825,00 €/mq. ----------

Giova precisare che i valori minimi e massimi delle suddette tabelle OMI **rappresentano l'ordinarietà,** con esclusione, *quindi*, di immobili di particolare pregio o degrado o che, *comunque*, presentano caratteristiche non ordinarie per tipologia edilizia della zona OMI di appartenenza. ----------

Dunque, ogni immobile, *a parità di superficie commerciale e zona OMI*, si distingue per le caratteristiche costruttive, *rappresentante la parte variabile oggetto delle principali oscillazioni dovute ad interpretazioni non oggettive*, che di fatto definisce la qualità dell'immobile oggetto di stima ricompreso nell'intervallo valutativo unitario in precedenza definito. ----------

Pertanto, proprio l'applicazione del coefficiente rappresentativo delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili da stimare in questione permetterà di determinare il loro più probabile valore unitario di mercato. ----------

In maniera analoga alle precitate Tabelle OMI, con l'allegato n° 41 lo scrivente evidenzia

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

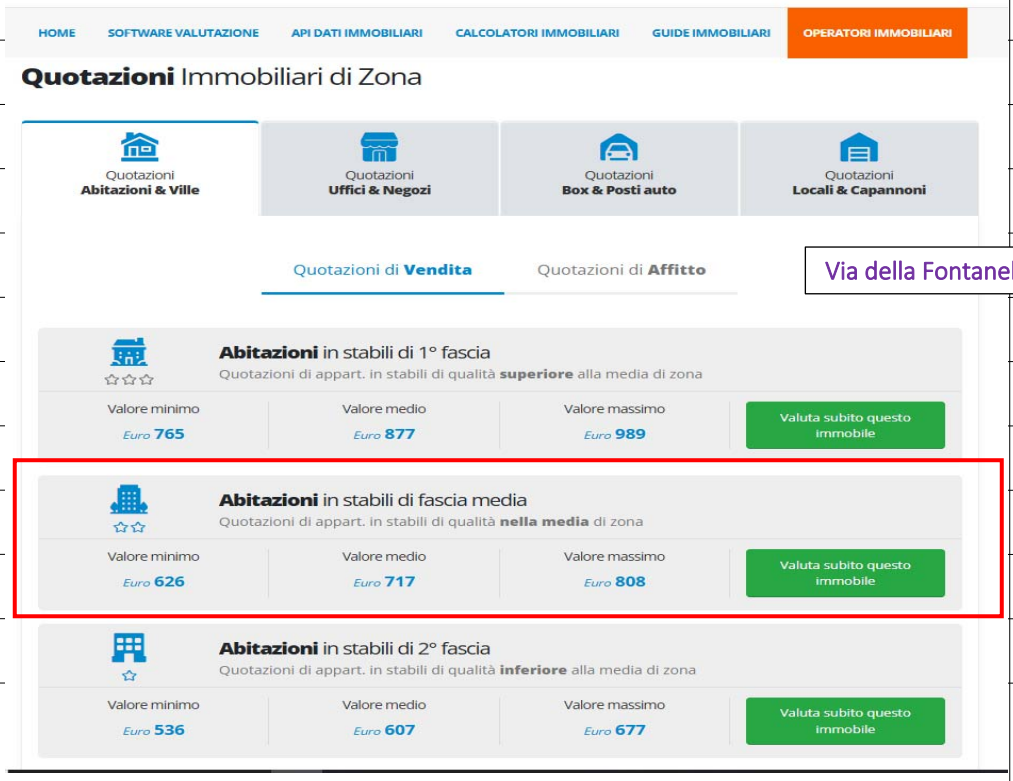
Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

sinteticamente i valori commerciali unitari di compravendita di minimo e massimo **della medesima zona centrale rilevati dal borsino immobiliare in precedenza richiamato,** con allegata planimetria di inquadramento territoriale satellitare delle zone di loro applicazione. (*All n° 41: copia tabella riepilogativa estrapolata dal borsino immobiliare della zona centrale dell'abitato di 'Vico del Gargano all'attualità, con allegata planimetria di inquadramento territoriale satellitare*) ----------

Dunque, **i valori unitari di compravendita di minimo e di massimo sono stati riquadrati in rosso nel citato allegato n° 41, di seguito rassegnati.** ----------

b) **ZONA PERIFERICA – DESTINAZIONE RESIDENZIALE – ABITAZIONI IN STABILI DI FASCIA MEDIA TENDENTE ALLA TIPOLOGIA ECONOMICA: in questa zona il valore unitario commerciale del residenziale è variabile fra 626,00 €/mq – 808,00 €/mq.**

Di seguito si allega l'estratto del menzionato allegato n° 41 afferente alle quotazioni del borsino immobiliare per l'abitato e contesto urbano in parola. ----------



Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 - CERIGNOLA (FG)

In analogia a quanto detto in precedenza il valore unitario commerciale preso in considerazione per la stima del più probabile valore commerciale del cespite immobiliare staggito a destinazione residenziale è la media, in cifra tonda 720,00 €/mq. ----------

Ebbene, per tutto quanto evidenziato in precedenza il sottoscritto stima il più probabile valore medio unitario commerciale dell'immobile residenziale, *in cifra tonda,* 770,00 €/mq, quale media dei due valori unitari in precedenza stimati, *ovvero,* 825,00 €/mq e 720,00 €/mq, *ritenuto adeguato per questa tipologia di immobile dalle rifiniture tipiche economiche,* cui va applicato il precitato coefficiente K_i di sintesi delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, pari a 0,87 dall'allegato n° 41. ----------

IN CONCLUSIONE, lo scrivente stima il più probabile valore di mercato dell'alloggio residenziale oggetto di pignoramento immobiliare in: 770,00 €/mq x 0,87 x 130,00 mq = 87.087,00 Euro, in cifra tonda 87.100,00 Euro, al lordo degli aggiustamenti e correzioni di seguito relazionati di seguito esplicitati. ----------

^^^^^^^^

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA, COMPRESO LA DEBITORIA IN MATERIA DI TRIBUTI COMUNALI ACCERTATI

Occorre premettere che il pignoramento immobiliare in questione è stato trascritto sull'intera quota di proprietà dell'alloggio residenziale in capo esclusivo all'esecutata, per cui non sarà necessario applicare alcuna correzione che tenga conto di eventuale frazionamento in quota della stessa proprietà immobiliare. ----------

Gli adeguamenti e correzioni di stima da apportare consisteranno, *invece,* nella riduzione del più probabile valore di mercato dell'immobile residenziale in argomento per le tematiche di seguito sinteticamente evidenziate:

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

I) costi per il rilascio del certificato di agibilità per l'appartamento residenziale a 3° primo piano attraverso la procedura edilizia della SCAGI, *che dovrà includere anche la dichiarazione di avvenuta prosciugatura dei muri,* previo incarico da conferire a professionista tecnico regolarmente abilitato. ----------

In proposito, a corredo della SCAGI è necessario produrre la seguente documentazione:

I.1) Collaudo statico delle strutture in cemento armato in conformità con le variazioni strutturali, *seppur di non consistenza rilevante,* conseguenti alla Concessione Edilizia in variante richiamata in precedenza;

II) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici accertati, *in alternativa,* la dichiarazione di rispondenza di garanzia della sicurezza impiantistica, *ai sensi del D.M. n° 37/08,* in ulteriore alternativa, *visto che sono ante legge 46/90,* dichiarazione sostitutiva di notorietà di conformità degli stessi impianti tecnologici;

III) decretare il fine lavori in modo da poter procedere con la redazione della SCAGI;

IV) debitoria accertata presso l'Ufficio Tributi del Comune di Vico del Gargano in materia di TARI e IMU che ricadrà sul futuro acquirente, come rilevabile nell'allegato n° 28, riassunta dalla seguente immagine estrapolata dal citato allegato n° 28:

Gent.mo,

con la presente Le comunichiamo lo stato dei pagamenti relativo alle imposte comunali per le annualità non prescritte a carico della Sig.ra Cilenti Anna Chiara, come richiesto con prot. 4427 del 23.02.2026.

- Effettuato pagamento Tari anno 2021 per euro 109,00
- Effettuato pagamento Tari anno 2022 per euro 112,00
- Effettuato pagamento Tari anno 2023 per euro 113,00
- Non effettuato pagamento Tari anno 2024 per euro 125,00
- Non effettuato pagamento Tari anno 2025 per euro 131,00
- Non risultano effettuati pagamenti ai fini Imu (imposta dovuta per ciascuna annualità euro 986,00)

Cordiali Saluti

L'Istruttore Contabile
Nicola Pupillo
Ufficio Tributi

Firmato digitalmente da:
NICOLA PUPILLO
Data: 23/02/2026 12:07:48

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

IN CONCLUSIONE, per redigere l'intera pratica della SCAGI, *con gli allegati indicati in precedenza,* lo scrivente stima un costo omnia da ristorare al professionista tecnico abitato, *ingegnere o architetto,* nella misura di 7.000,00 Euro, *omnia,* da decurtare al più probabile valore di mercato stimato in precedenza, ossia 87.100,00 Euro, da cui consegue il nuovo più probabile valore di mercato pari a 80.100,00 Euro da porre a base d'asta per l'intera quota di 1/1. ----------

****

13. risposta al quarto quesito bis

Nella tabella n° 1 di seguito proposta lo scrivente mette sinteticamente in luce le superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato n° 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI e precisamente:

TABELLA N° 1 RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI RILEVATE E DEI COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE DI CUI ALL'ALLEGATO N° 2 DEL MANUALE DELLA BANCA DATI DELL'OMI

TIPOLOGIA DI IMMOBILE	SUPERFICIE RILEVATA (mq)	COEFF. DI OMOGENEIZZAZIONE DELLA SUPERFICIE	SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (mq)
Appartamento di tipo economico	110,90	1,00	**110,90**
Superfici aree scoperte ripartite fra i due balconi e il terrazzo a livello al terzo piano	55,25	25,00 mq x 25% + 4,75 mq x 25% + 25,50 mq x 10%	**10,00**
Superficie area terrazzo praticabile al quarto piano pertinenziale all'appartamento residenziale	126,50	(25,00 mq x 15% + (126,50 mq – 25,00 mq) x 5%	**8,80**
TOTALE			**130,00**

Pertanto, dalla lettura della suddetta tabella si rileva che la superficie commerciale vendibile dell'intero appartamento posto al 3 piano è di 130,00 mq, comprensivo delle

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

aree scoperte oggetto di omogeneizzazione con quelle residenziali interne. ----------

****

14. risposta al quinto quesito

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è di esclusiva proprietà dell'esecutata, pertanto non richiede alcuna tipologia di divisione, **atteso che è impossibile alcuna forma di divisione in conseguenza delle caratteristiche distributive interne dell'appartamento che non permettono,** *tra l'altro,* **alcuna realizzazione di doppio ingresso.** ----------

In proposito l'art. 720 del vigente codice civile, sancisce la comoda divisibilità come "*la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitando, altresì, che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù, evitando anche notevoli deprezzamenti dei beni divisi rispetto all'originario valore economico*". ----------

In merito alla seconda parte del quesito, il più probabile valore di mercato stimato per l'intera quota di proprietà è pari a 80.100,00 Euro, *al netto dei costi necessari evidenziati nel precedente paragrafo 12).* ----------

****

15. risposta al sesto quesito

Alla luce di quanto relazionato e ispezionato sui luoghi, **lo scrivente individua un unico lotto di vendita esplicitato nell'appartamento residenziale oggetto di pignoramento immobiliare, rimandando ai paragrafi precedenti la descrizione, l'ubicazione, consistenza, confini e dati catastali del bene pignorato.** ----------

LOTTO UNICO DI VENDITA: Piena proprietà in Vico del Gargano (FG) con accesso da via della Fontanella n° 15 **di appartamento residenziale ubicato al terzo piano,** *quarto*

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

piano fuori terra, di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, **distinto in Catasto Fabbricati del medesimo Comune** al foglio di mappa n° 24, p.lla n° 458, sub. 15, categoria A/3, classe 5^, consistenza 5,5 vani, **superficie catastale pari a 116,00 mq, che diventa,** *escluso le aree scoperte,* **di 105,00 mq,** scala unica, senza ascensore, Rendita Catastale € 553,90, **di superficie netta calpestabile interna pari 94,90 mq,** superficie totale commerciale di circa 110,90 mq che diventa di 130,00 mq circa comprensivo delle aree scoperte formate da due balconi, *di superficie netta calpestabile totale di 4,75 mq,* una terrazza a livello ad uso esclusivo, *comunicante direttamente con l'alloggio residenziale,* **di superficie netta calpestabile pari a 50,50 mq circa,** *infine,* una soprastante terrazza calpestabile di superficie netta pari a circa 126,50 mq **accessibile dalla scala condominiale.** ----------

Lo stato di fatto accertato è conforme a quello catastale, mentre necessita di completamento dell'iter burocratico finalizzato all'ottenimento dell'Agibilità presso il Comune di Vico del gargano, attualmente inesistente sia a livello condominiale che per quanto riguarda il singolo immobile residenziale. ----------

È attualmente occupato da terza persona imparentata con l'esecutata a mezzo di comodato d'uso gratuito non registrato, ritenuto giuridicamente libero. ----------

IN CONCLUSIONE, il Prezzo base di vendita dell'unico LOTTO è pari a 80.100,00 Euro, (diconsi Ottantamilacento/00 Euro) **al netto dei costi necessari per** la regolarizzazione edilizia, **complessivamente stimati dallo scrivente nella misura di 7.000,00 Euro omnia.**

****

16. risposta al settimo quesito

L'unità immobiliare residenziale di proprietà della parte esecutata, *nello Stato Civile libera,* **è nella sua piena disponibilità.** ----------

In merito all'esistenza di eventuali contratti **di fitto e/o stati/o di possesso** sull'immobile

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

oggetto di stima, con decorrenza dalla data di acquisto alla data di pignoramento immobiliare del 10 ottobre 2023 richiamata nel paragrafo n° 2), **alla luce delle dichiarazioni fornite in sede di contraddittorio**, *ove è stato rilevato che è occupato da terza persona imparentata a mezzo di comodato d'uso gratuito non registrato,* non vi risultano **contratti di affitto registrati all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Foggia.**

Come già visto ai paragrafi 2) e 5), sono state evidenziate le modalità con cui l'esecutata è divenuta proprietaria dell'argomentato alloggio residenziale. ----------

In ordine alle bollette delle varie utenze di allaccio alla rete dei pubblici servizi, quali energia elettrica, gas, acqua e fogna, fino alla data del contraddittorio del 26 marzo 2025 è stato accertato il regolare pagamento, come messo in luce nel precedente paragrafo n° 3) sullo svolgimento delle operazioni peritali. (*All. n° 21: copia bolletta di fornitura elettrica del 05 maggio 2025 dell'importo di 25.70 Euro; All. n° 22: copia bolletta di fornitura elettrica del 08 gennaio 2025 dell'importo di 28.08 Euro, con allegata ricevuta di avvenuto pagamento; All. n° 23: copia bolletta di fornitura elettrica del 05 novembre 2025 dell'importo di 25.76 Euro, con allegata ricevuta di avvenuto pagamento*)

Per quanto riguarda **lo stato di pagamento di tutte le imposte, tributi e tasse in generale** originate dalla proprietà immobiliare staggita, decorrenti dalla data di occupazione residenziale, *con particolare riferimento all'IMU e TARI,* **lo scrivente ha accertato presso l'Ufficio Tributi del Comune di Vico del Gargano in materia di TARI e IMU la debitoria che ricadrà sul futuro acquirente, come rilevabile nell'allegato n° 28,** riassunta dalla seguente immagine estrapolata dal citato allegato n° 28. ----------

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71043 - CERIGNOLA (FG)

Gent.mo,

con la presente Le comunichiamo lo stato dei pagamenti relativo alle imposte comunali per le annualità non prescritte a carico della Sig.ra Cilenti Anna Chiara, come richiesto con prot. 4427 del 23.02.2026.

- Effettuato pagamento Tari anno 2021 per euro 109,00
- Effettuato pagamento Tari anno 2022 per euro 112,00
- Effettuato pagamento Tari anno 2023 per euro 113,00
- Non effettuato pagamento Tari anno 2024 per euro 125,00
- Non effettuato pagamento Tari anno 2025 per euro 131,00
- Non risultano effettuati pagamenti ai fini Imu (imposta dovuta per ciascuna annualità euro 986,00)

Cordiali Saluti

L'Istruttore Contabile
Nicola Pupillo
Ufficio Tributi

Firmato digitalmente da:
NICOLA PUPILLO
Data: 23/02/2026 12:07:48

È evidente che la suddetta **debitoria è afferente all'intero patrimonio immobiliare del defunto esecutato,** *evidentemente,* non limitato solo al proprio alloggio residenziale.

In ultimo, non è stata rilevata alcuna costituzione giuridica del condominio, **per cui non esistono tabelle e regolamento condominiale,** come già evidenziato in precedenza.

****

17. *risposta all'ottavo quesito*

L'appartamento residenziale in oggetto non è gravato da ulteriore pignoramento immobiliare oltre quelli noti nell'ambito della presente procedura civile, *inoltre,* non è gravato da ulteriori vincoli ed oneri di natura condominiale. ----------

Dall'esame della documentazione ipocatastale allegata alla presente con il n° 37 sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene immobiliare de quo come riportati di seguito: (*All. n° 37: elenco sintetico delle formalità delle iscrizioni e trascrizioni a favore e contro l'esecutata nel ventennio, con riferimento all'appartamento residenziale, fino al 21 febbraio 2026*) ----------

ISCRIZIONI contro la parte esecutata:

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

7. ISCRIZIONE del 07/04/2006 - Registro Particolare 480 Registro Generale 2765
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 327 del 16/03/2006
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da RICORSO PER INGIUNZIONE DI PAGAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE del 20/10/2010 - Registro Particolare 1199 Registro Generale 8587
Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 6384/43 del 14/10/2010
IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602
Nota disponibile in formato elettronico

9. ISCRIZIONE del 06/02/2013 - Registro Particolare 79 Registro Generale 1050
Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 552/4313 del 29/01/2013
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico

11. ISCRIZIONE del 12/12/2025 - Registro Particolare 883 Registro Generale 11698
Pubblico ufficiale D'ADDETTA CARLA Repertorio 12864 del 16/01/2006
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 74 del 2006

^ ^ ^ ^ ^ ^

TRASCRIZIONI a favore del creditore procedente:

10. TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 9244 Registro Generale 10941
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 4326 del 10/10/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

In ultimo, dall'esame della documentazione a conoscenza del sottoscritto **non sono emersi** altri vincoli e diritti di terzi che limitano la piena fruibilità del bene immobiliare staggito. ----------

****

18. *risposta al nono quesito*

Alla luce di quanto emerso dalla documentazione allegata dal Creditore Procedente, da quella acquisita dal sottoscritto e dal sopralluogo effettuato presso l'immobile

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

residenziale pignorato **non emergerebbero altri oneri e vincoli anche di natura condominiali** che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. ----------

****

19. risposta all'undicesimo quesito – REDAZIONE APE

L'oggetto del presente quesito è la produzione dell'APE, con relativo deposito presso il Catasto Energetico della Regione Puglia, *unitamente al libretto di impianto,* **in ottemperanza della L.R. n° 36/16.** ----------

La parte esecutata ha prodotto l'APE a firma dell'ing. BONIFACIO Giocondo Roberto, *incaricato dalla parte esecutata,* **regolarmente depositato presso il Catasto Energetico della Regione Puglia con l'identificativo n° 7105925000620776,** *allegato alla presente con il n° 19,* **trasmesso a mezzo nota pec del 17 aprile 2025 dall'avv. CASSA Matteo A.** (*All. n° 18: nota pec del 17 aprile 2025 trasmessa dall'avv. CASSA Matteo A. di riscontro alla nota pec del 16 aprile 2025, con allegato APE; All. n° 19: APE del 17 aprile 2025 depositato presso il Catasto Energetico della Regione Puglia con l'identificativo n° 7105925000620776 a firma dell'ing. BONIFACIO Giocondo Roberto incaricato dalla parte esecutata*) ----------

Dalla sua disamina emerge che l'immobile residenziale è di classe energetica "G", con indice di prestazione energetica globale di 312,32 KWh/mq,

La sua validità è fino al 17 aprile 2035, che necessiterà di essere aggiornato nel caso di variazioni impiantistiche a servizio della citata abitazione. ----------

****

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

20. risposta ai quesiti inerenti gli immobili urbani di cui alle lettere a), b), c), d) e) ed f) dei quesiti successivi al xi.

RISPOSTA ALLA LETTERA a)

Come già evidenziato **al paragrafo 9),** *che a sua volta richiama il paragrafo 2),* l'appartamento residenziale oggetto di pignoramento **è stato regolarmente accatastato il 28 novembre 1985.** ----------

RISPOSTA ALLA LETTERA b)

L'immobile residenziale in parola risulta essere conforme ai certificati e planimetria catastale rassegnate in precedenza nonché alla documentazione edilizia acquisita dall'u.t.c. di Vico del Gargano. ----------

RISPOSTA ALLA LETTERA c)

Il corpo di fabbrica condominiale contenente l'alloggio residenziale in oggetto è stato realizzato con estremi autorizzativi indicati nel precedente paragrafo n° 11), **precisando che necessita di essere completata la procedura edilizia finalizzata all'ottenimento dell'agibilità attraverso la SCAGI.** ----------

RISPOSTA ALLA LETTERA d)

L'intero manufatto edilizio è stato realizzato **in conformità** alle norme edilizie e sismiche vigenti all'epoca della loro realizzazione. ----------

RISPOSTA ALLA LETTERA e)

Per l'intero corpo di fabbrica condominiale, *con particolare riferimento alla scalinata contenente l'alloggio residenziale della parte esecutata,* **non sono state rilevate opere edilizie realizzate abusivamente,** compreso la distribuzione degli spazi interni, conforme alla piantina catastale e alle tavole grafiche allegate alla Concessione Edilizia in Variante richiamata in precedenza. ----------

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

RISPOSTA ALLA LETTERA f)

L'intero corpo di fabbrica condominiale contenente l'appartamento residenziale staggito non è stato realizzato su suolo appartenente ad Ente concedente. ----------

****

21. risposta al quesito inerente gli immobili ad uso industriale

Il cespite immobiliare in argomento menzionato dallo scrivente al paragrafo 2) non rientra in questa casistica. ----------

****

22. risposta al quesito undicesimo

Il cespite immobiliare in argomento menzionato dallo scrivente al paragrafo 2) non rientra in questa casistica. ----------

****

23. risposta al quesito dodicesimo

L'alloggio residenziale in questione rientra nell'applicazione di questa legge perché è catastalmente classificato A/3, dato che l'art. 1 quater della legge 18 dicembre 2008, n° 199 prevede che gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque **non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2,** occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, **possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari,** i quali li acquistano con proprie risorse e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, con la finalità di ridurre il disagio abitativo nonché la passività delle banche. ----------

Gli istituti autonomi case popolari provvedono a stipulare contratti di locazione a canone

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7

Michele FRADUSCO Ingegnere
Via G. Falcone n° 8
71042 – CERIGNOLA (FG)

sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale.

****

24. CONCLUSIONI CON ALLEGATA TABELLA RIEPILOGATIVA

A seguito di tutte le indagini condotte, **il sottoscritto riassume nell'allegato tabellare allegato tutte le caratteristiche salienti dell'alloggio residenziale staggito nella presente procedura esecutiva citata in epigrafe,** attualmente in piena proprietà della parte esecutata.

Si allegano, *infine,* le ricevute di avvenuta trasmissione e consegna a mezzo pec ai legali delle parti costituite, *compreso il legale della parte esecutata,* come previsto dalla ordinaria legge vigente. ----------

A questo punto avendo svolto completamente l'incarico conferitogli, rassegna la presente relazione tecnica, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Tutti gli allegati sono richiamati nell'indice degli allegati.

Cerignola/Foggia, 08 marzo 2026

L'ESPERTO STIMATORE
(Ing. Michele FRADUSCO)

Firmato Da: FRADUSCO MICHELE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 484bba89a4c93be7