

# **TRIBUNALE DI LUCERA**

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 102/00 R.E.

promossa da **INTESA GESTIONI CREDITO Spa**

contro

**Giudice Per Le Esecuzioni: Dott. M. CIRILLO  
C.T.U. Architetto Geremia COSTANTINO**

***Udienza 9 Gennaio 2003***

## INDICE

1.0 Premessa;

2.0 Operazioni Peritali – Cronistoria;

3.0 Risposta ai Quesiti;

- Documentazione Fotografica;

- Fascicolo degli Allegati.



A circular professional stamp from the Province of Foggia, containing the text: "Dott. Arch. Geremia COSTANTINO n. 758". A handwritten signature is written over the stamp.

## TRIBUNALE CIVILE DI LUCERA

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 102/00 R.E. promossa

da INTESA GESTIONI CREDITO Spa

contro

#### 1.0 PREMESSA

Con provvedimento di nomina del 13 Luglio 2001, il G.E. Dottor M. CIRILLO, incaricava il sottoscritto, Arch. Geremia COSTANTINO, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Foggia al n° 756, con Studio in Torremaggiore al Corso Matteotti, n.112, C.T.U. nella procedura esecutiva n. 102/00 R.E. promossa da INTESA GESTIONE CREDITI Spa contro di stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati.

In data 7 Marzo 2002, il sottoscritto compariva innanzi al Giudice dell'Esecuzione Dott. M. Cirillo e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e aver prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza dei "quesiti", e precisamente:

#### QUESITO N.1:

Preliminarmente controlli la documentazione relativa alle trascrizioni e iscrizioni prodotta dal creditore precedente ed accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei

venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento, comunicando immediatamente all'Ufficio le eventuali carenze riscontrate;

**QUESITO N.2;**

Previa ispezione dei luoghi, proceda alla formazione dei lotti, evitando frazionamento di particelle, e per ogni lotto, descriva il compendio pignorato, indichi la **superficie** lorda e netta, i **confini**, nonché i **dati catastali** e determini il **valore**;

**QUESITO N.3;**

Accerti, per ogni lotto, se la proprietà appartenga al debitore e per quale quota e, nel caso di pluralità di debitori, a quali di essi appartengono i singoli beni e per quale quota, indicando i nomi di eventuali comproprietari; acquisisca e alleghi copia della nota di trascrizione, a favore del debitore, dell'atto di provenienza dell'esecuto, **SE NON ALLEGATA AGLI ATTI**;

**QUESITO N.4;**

Accerti, nel caso di edilizia convenzionata, se la proprietà del suolo su cui sorge il compendio pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative;

**QUESITO N.5;**

Accerti se il bene sia gravato da usufrutto e, in caso positivo, ne tenga debito conto;

**QUESITO N.6:**

Verifichi se i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento siano esatti; provveda, se del caso, all'accatastamento dei beni a nome del debitore; effettui ed alleggi visura catastale attuale relativa al compendio pignorato;

**QUESITO N.8:**

Accerti se l'edificio pignorato sia stato realizzato abusivamente;

**QUESITO N.9:**

A conclusione dell'elaborato peritale, e per ogni lotto, provveda ad una sommaria **descrizione** dello stesso (tipo di immobile, ubicazione, superficie) ed alla indicazione dei **confini**, dei **dati catastali** e della somma proposta come **prezzo base d'asta**.

Per espletare il mandato e depositare una relazione scritta il Giudice Esecutore concedeva 180 giorni. La procedura veniva rinviata all'udienza del 9 Gennaio 2003.

**L'atto di pignoramento immobiliare**

Con atto notificato in data 10/07/2000 da parte dell'Avv. Pasquale FATIGATO procuratore come in atti della INTESA GESTIONE CREDITI S.p.a. in persona del funzionario Avv. Fernando FESCE, depositato presso la Cancelleria in data 12/07/2000, ed incardinato al n.102/00 R.G.E., trascritto presso la Conservatoria R.R.I.I. di Lucera in data 29/07/2000 al n. 7905 del Reg. Gen. e al n. 6614 del Reg. Part. (vedasi allegato n° 1), si sottoponevano ad esecuzione forzata i beni insistenti nel Comune di Vico del Gargano, di proprietà per ½ a testa dei Sig.ri DEL CONTE Maria e GALLO Vittorio.



Descrizione degli immobili:

- \* ■ **Vano sottotetto** alla Via Papa Giovanni XXIII s.c., F.lo 29, P.Ila 825, 3° piano, mq. 50, con terreno di mq. 121.
- **Terreno** alla C.da Murgenero, F.lo 1, P.Ile 70-377-91-89-79-375-82-81-92, mq.704 (con fabbricato rurale);
- **Terreno** alla C.da Murgenero, F.lo 1, P.Ile 69-88-92, mq 407;
- **Terreno** alla C.da Pietre Nere, F.lo 1, P.Ile 76-77, mq. 608;
- ✕ ■ **Terreno** alla C.da Murgenero F.lo 1/A, P.Ila 371 (distaccato dalla maggior consistenza), mq 317.

Tutto con ogni pertinenza, dipendenza, accessione o quant'altro attualmente esiste e che sia ritenuto immobile ai sensi di legge.

## 2.0 OPERAZIONI PERITALI

### Cronistoria.

Premesso che con Racc. A.R. n. 12061296239-6 in data 09/05/2002 il sottoscritto invitava l'Avv. Pasquale FATIGATO rappresentante e difensore della "Intesa Gestioni Crediti S.p.a" e con Racc. A.R. n. 12061296238-5 in data 09/05/2002 (vedasi allegato n°2) i Sig.ri ( ) in qualità di debitori esecutati, ad assistere alle operazioni peritali, fissate per il giorno 21 Maggio ore 15:30 in via Papa Giovanni XXIII n° 23 Vico del Gargano (Fg).

In tale data era presente la Sig.ra ( ) mentre per la Intesa Gestione Crediti S.p.a non vi era nessun rappresentante.

Alle ore 15:30 del 21 Maggio 2002 si dava inizio alle operazioni peritali. Si procedeva al sopralluogo dell'immobile sottotetto sito in via Papa Giovanni XXIII, civico 143 anziché civico 23 come è riportato nella documentazione catastale. Previa ispezione, venivano effettuate misurazioni e rilievo fotografico atti a determinare la consistenza e le caratteristiche dell'immobile.



Veniva ispezionato anche il terreno sito nelle immediate vicinanze del fabbricato sottotetto. Tale terreno risulta attualmente recintato per tutto il suo perimetro con muretto di cemento e sovrastante ringhiera metallica, ed adibito per una metà a giardino, con qualche pianta di vite, e per la restante metà a ricovero di attrezzi. Infatti alla destra dell'ingresso all'area è presente un vano in muratura, abusivo, successivamente ampliato con una tettoia poggiante su pali di legno e coperta con la posa di vecchi telai di recupero e lamiere ondulate.

Di seguito il sottoscritto e la Sig.ra \_\_\_\_\_ si recavano alla contrada "Murgenera", a poche centinaia di metri dalla spiaggia e a circa 10 Km dal Comune di Vico del Gargano, ove si trovano i terreni oggetto dell'esecuzione.

Giunti sul posto, in un primo momento il sottoscritto non riusciva ad individuare e riconoscere le particelle relative ai terreni di proprietà dei Sig.ri I \_\_\_\_\_ oggetto dell'esecuzione immobiliare, tanto è vero che si vedeva costretto a chiedere informazioni al M.Ilo dei Vigili Urbani di Vico del Gargano ABRUZZESE Giuseppe e al Vigile Urbano NOTARANGELO Elia i quali si trovavano di pattuglia sul lungo mare nelle vicinanze dei terreni su menzionati.

Solo grazie alle informazioni dei Vigili Urbani il sottoscritto risaliva ai terreni oggetto dell'esecuzione.

L'ispezione agli immobili di cui sopra risultava molto problematica visto lo stato di completo abbandono in cui vertono (Foto n°1 e n°2).

L'abbandono delle colture è reso evidente non solo dall'aspetto più propriamente esteriore della vegetazione visibile nelle fotografie, ma dalla assoluta impraticabilità del terreno, sia per le erbacce che hanno raggiunto una considerevole altezza, sia per le buche ed ostacoli naturali di ogni natura che lo rendono impercorribile.

Le piante di agrumi rimaste ancora in vita sono attaccate da ulteriori piante infestanti.

Un'opera di bonifica generale costerebbe certamente una rilevante somma.

Con molta fatica il sottoscritto giungeva in prossimità della particella mappale 82 ove, sulla planimetria catastale al foglio 1, vi è segnalato un fabbricato (Vedasi allegato n°3).

Il sottoscritto accertava che si tratta di un recinto costituito in parte di muro in cemento armato, alto circa due metri, e in parte di rete metallica e materiale di ogni genere su un unico lato e precisamente quello opposto all'ingresso (Foto n°3 e n°4).

L'ingresso è formato da un cancello di metallo (Foto n°5).

All'interno di tale recinto, che percorre i confini della particella di cui sopra, vi è una tettoia formata da quattro pilastri in cemento armato, collegati con due profilati metallici i quali sorreggono una copertura costituita da un pannello leggero tipo sandwich formato da lamiera grecate metalliche, con interposto materiale isolante (Foto n°6).

La tettoia consente il riparo di una roulotte posizionata al di sotto di essa (Foto n°5).

Sul lato ingresso, all'interno di detto recinto, vi è un deposito attrezzi di dimensioni ridotte coperto anch'esso con pannello sandwich (Foto n°7).

Proseguendo l'ispezione, il sottoscritto si recava in prossimità della particella 81 dove la planimetria catastale riporta un ulteriore fabbricato (Vedasi allegato n°3).

Dall'ispezione effettuata non vi è traccia di fabbricato, se non di folta boscaglia, ed di erbacce (Foto n°8).

Durante la compilazione del verbale la Sig.ra \_\_\_\_\_ faceva presente che il marito ( \_\_\_\_\_ ) è deceduto circa sei mesi or sono dalla data odierna.

Alle ore 18:30 dello stesso giorno venivano chiuse le operazioni peritali, il tutto è riportato nel verbale allegato alla presente relazione (Vedasi allegato n°4). Le parti non nominavano propri consulenti.

Lo stesso giorno il sottoscritto si recava all'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del Gargano per effettuare ricerche e verifiche urbanistico-edilizie relative agli immobili di proprietà dei sig.ri

\_\_\_\_\_ oggetto dell'esecuzione, facendo richiesta scritta (Vedasi allegato n°5) della documentazione relativa alla Concessione per l'esecuzione



delle opere e cioè a tutti gli atti istituiti per svolgere gli accertamenti necessari.

### **3.0 RISPOSTE AI QUESITI**

#### **QUESITO N. 1**

Il creditore precedente sottoponeva a pignoramento i seguenti immobili:

1. **Vano sottotetto** alla Via Papa Giovanni XXIII s.c., F.lo 29, P.IIa 825, 3° piano, mq. 50, con terreno di mq. 121.
2. **Terreno** alla C.da Murgenera, F.lo 1, P.IIe 70-377-91-89-79-375-82-81-92, mq.704 (con fabbricato rurale);
3. **Terreno** alla C.da Murgenera, F.lo 1, P.IIe 69-88-92, mq 407;
4. **Terreno** alla C.da Pietre Nere, F.lo 1, P.IIe 76-77, mq. 608;
5. **Terreno** alla C.da Murgenera F.lo 1/A, P.IIa 371 (distaccato dalla maggior consistenza), mq 317.

Da un esame della documentazione allegata dal creditore precedente si evince che egli si è avvalso della dott.sa Rossella SANNONER la quale ha redatto una Certificazione Notarile ai sensi dell'Art. 567 comma 2° C.P.C. (come modificato dalla Legge 3 agosto 1998 n° 302), (Vedasi allegato n°6).

Nella Certificazione Notarile la dott.sa SANNONER riporta la descrizione dei beni oggetto del pignoramento secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

L'immobile di cui al punto 1), con riferimento al Vano Sottotetto, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano in ditta

per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno, con le seguenti

indicazioni:

- **Foglio 29 – p.IIa 841 sub. 10 – Via Papa Giovanni XXIII,**  
piano 3° - cat. C/2 – cl. 1<sup>A</sup> - mq.59.



Nessun riferimento veniva fatto per le pertinenze del locale di cui sopra e cioè al terreno di 121 metri quadrati posto nelle immediate vicinanze e citato al punto 1).

Gli immobili di cui al punto 2),3) e 4) sono censiti nel catasto terreni del Comune di Vico del Gargano in ditta per la quota di ½ ciascuno, con le seguenti indicazioni.

- **Foglio 1 - p.lla 70** - agrum. irrig. - cl. 2<sup>a</sup> - Ha 00.00.43 - R.D.L. 2387 - R.A.L. 968;
- **Foglio 1 p.lla 377** - agrum. irrig. - cl. 2<sup>a</sup> - Ha 00.01.08 - R.D.L. 5.646 - R.A.L. 2.430;
- **Foglio 1 p.lla 91** - agrum. irrig. - cl. 2<sup>a</sup> - Ha 00.00.65 - R.D.L. 3.380 - R.A.L. 1.463;
- **Foglio 1 p.lla 89** - agrum. irrig. - cl. 2<sup>a</sup> - Ha 00.00.33 - R.D.L. 1.716 - R.A.L. 743;
- **Foglio 1 p.lla 79** - agrum. irrig. - cl. 2<sup>a</sup> - Ha 00.01.26 - R.D.L. 6.552 - R.A.L. 2.835;
- **Foglio 1 p.lla 375** - agrum. irrig. - cl. 2<sup>a</sup> - Ha 00.00.92 - R.D.L. 4.784 - R.A.L. 2.070
- **Foglio 1 p.lla 82** - agrum. irrig. - cl. 2<sup>a</sup> - Ha 00.00.61 - R.D.L. 3.172 - R.A. L. 1.373;
- **Foglio 1 p.lla 81** - agrum. irrig. - cl. 2<sup>a</sup> - Ha 00.00.84 - R.D.L. 4.368 - R.A.L. 1.890;
- **Foglio 1 p.lla 92** - agrum. irrig. - cl. 2<sup>a</sup> - Ha 00.01.62 - R.D.L. 8991 - R.A.L. 3.645;
- **Foglio 1 p.lla 69** - agrum. irrig. - cl. 2<sup>a</sup> - Ha 00.00.34 - R.D.L. 1.921 - R.A.L. 765;
- **Foglio 1 p.lla 88** - agrum. irrig. - cl. 2<sup>a</sup> - Ha 00.02.11 - R.D.L. 11.711 - R.A.L. 4.748;

- **Foglio 1 p.IIa 76** - agrum. irrig. - cl. 2<sup>a</sup> - Ha 00.02.34 - R.D.L. 12.987 - R.A.L. 5.265;
- **Foglio 1 p.IIa 77** - agrum. irrig. - cl. 2<sup>a</sup> - Ha 00.03.74 - R.D.L. 21.131 - R.A.L. 8.415.

L'immobile di cui al punto 5) è censito nel catasto terreni del Comune di Vico del Gargano in ditta \_\_\_\_\_ per la quota di ½ ciascuno, in regime di comunione legale, con le seguenti indicazioni:

- **Foglio 1 p.IIa 787** - agrum. irrig. - cl. 1<sup>a</sup> - Ha 00.03.17 - R.D.L. 20.764 - R.A.L. 7.925;

Dalla Certificazione Notarile si evincono anche eventuali osservazioni o discrepanze con l'atto di pignoramento, infatti l'immobile descritto al punto 1), con riferimento al Vano Sottotetto, risulta attualmente censito nel catasto fabbricati al foglio 29, p.IIa 841 sub.10 (ex scheda n. 30/80). Mentre l'immobile descritto al punto 5) è attualmente intestato nel catasto terreni con la consistenza di foglio 1 p.IIa 787 (ex 371/b) giusto frazionamento n.19 1/1/1988 del 13.05.1988 in atti dal 14.3.1990, ai debitori eseguiti.

Dalle visure catastali (vedasi allegato n°7), effettuate dal sottoscritto in data 07/05/2002 e 14/05/2002, in riferimento agli immobili di cui al punto 2), 3), 4) e 5) si può notare come alla voce ditta, corrisponde il sig.

' \_\_\_\_\_ e non \_\_\_\_\_ come erroneamente è riportato nella Certificazione Notarile.

Per quanto riguarda l'immobile di cui al punto 1), il giorno 26 Giugno 2002 il sottoscritto si recava presso la C.C.R.R.I.I. di Lucera, per accertarsi della trascrizione agli atti del terreno di pertinenza al sottotetto, descritto al punto 1) e non esaminato nella Certificazione Notarile. Il sottoscritto accertava che tale terreno, costituisce pertinenza esclusiva del locale

sottotetto, il tutto è riportato nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita rogito dal Notaio DE MAJO in data 29 Ottobre 1981, trascritto a Lucera il 6 Novembre 1981 ai nn. 9199/379758 (Vedasi allegato n°8).

Dai controlli effettuati all'U.T.E., il terreno di cui sopra, risulta inserito nel frazionamento n. 30/81 D.V. 8755/81, (Vedasi Allegato n°9) e che tale frazionamento, non è mai stato messo agli atti (Vedasi allegato n°10). Di conseguenza non è possibile effettuare visure catastali degli immobili inseriti in esso.

Il sottoscritto, in data 08/07/2002, presentava allo stesso ufficio Istanza di Regolarizzazione del FRAZ. n.30/81 D.V. 8755/81 (Vedasi allegato n°11). Tale Frazionamento veniva inserito agli atti in data 17/07/2002, e dalla successiva visura, il sottoscritto accertava che il terreno di cui sopra risulta censito al **Foglio 29 - P.IIa 825, Ente Urbano - Ha 00.01.21**; intestato a

proprietari in regime di comunione legale (Vedasi allegato n°12).

Dai controlli e dalle verifiche effettuate presso la C.C.R.R.I.I. di Lucera, l'U.T.E. di Foggia e della documentazione rilasciata dalla dott.sa SANNONER, per tutti gli altri beni intestati alla ditta

( ) descritti e inseriti nell'atto di pignoramento, il sottoscritto accertava che la documentazione prodotta dai creditori precedenti corrisponde fedelmente a quanto attualmente riportato in atti, e ai proprietari che si sono succeduti nei 20 anni precedenti.

## QUESITO N. 2

Sulla scorta delle planimetrie catastali relative ai cespiti pignorati (Vedasi allegato n°3, n°9 e n°17), il sottoscritto effettuava un'ispezione e rilievo dei



compendi pignorati, come risulta dal verbale di sopralluogo (Vedasi allegato n°4), riscontrandone le caratteristiche, il grado di finiture, manutenzione, la superficie netta e lorda, nonché i dati catastali ed il valore.

## FABBRICATI

### Lotto n° 1:

#### ▪ "Vano Sottotetto"

Trattasi di un locale sottotetto sito nel Comune di Vico del Gargano e facente parte di un edificio composto da 3 piani fuori terra con ingresso dal civico 143 di Via Papa Giovanni XXIII.

Ha accesso da una porta di ingresso del pianerottolo in 3° piano (Foto n°10 e n°12), al quale si giunge, tramite il vano scala, dal civico 143 di Via Papa Giovanni XXIII (Foto n°9).

E' composto da un unico ambiente e le sue caratteristiche sono le seguenti:

- Presenta forma rettangolare di misure interne 10.25 m. x 5.57 m., di struttura in muratura con copertura in laterocemento.
- Essendo un sottotetto cui la copertura risulta costituita da una falda inclinata, l'altezza interna del locale è pari a circa 1.75 m. sul lato ingresso e 0.35 m. sul lato opposto (Vedasi allegato n°13).
- Il locale risulta illuminato da due finestre di cui una posta sulla falda di copertura tipo lucernaio e l'altra sulla parete laterale, comunque entrambe garantiscono un sufficiente livello di illuminazione (Foto n°11);
- I pavimenti del locale sono in rivestimento tipo ceramica di un unico colore senza inserti e decorazioni.





- Il soffitto e le pareti laterali sono intonacate al civile e sono trattate con idropittura;
- Essendo un unico ambiente non ci sono infissi interni a parte la porta di ingresso in legno, colorato bianco;
- Gli infissi esterni sono costituiti da lastre di vetro intelaiate in infisso metallico, si individuano nel numero di 2, di misure opportune;
- Impianto elettrico del tipo sottotraccia e con collegamento alla rete ENEL;
- Non vi è impianto di riscaldamento;
- Non vi è impianto idrico fognante;

Il vano sottotetto come si evince dalla restituzione grafica scala 1:100 (Allegato n°13), presenta le seguenti superfici:

- Lorda mq 73.00
- Utile mq 57.09

Esso è riportato nel N.C.E.U. con i seguenti dati:

**Foglio 29 – p.IIa 841 sub. 10 – Via Papa Giovanni XXIII, piano 3° -**  
cat. C/2 – cl. 1<sup>a</sup> - mq.59. Rend. Cat. L.407.100; intestato a \_\_\_\_\_

#### **Apprezamenti generali:**

L'immobile oggetto di perizia, ricade in una zona semicentrale, comodamente servita dai servizi pubblici e di quartiere, con presenza di locali commerciali. Nel complesso, si può dire che le finiture presentano un buon stato di manutenzione e conservazione.

▪ **“Terreno di pertinenza al locale sottotetto”**

Trattasi di un terreno sito nelle immediate vicinanze del fabbricato sottotetto. Ha accesso da un unico ingresso posto sul lato maggiore. Tale terreno risulta attualmente recintato per tutto il suo perimetro con muretto di cemento e sovrastante ringhiera metallica, ed adibito per una metà a giardino, con alcune piante di vite, e per la restante metà a vano ricovero attrezzi. Infatti alla destra dell'ingresso all'area è presente un vano in muratura, abusivo, successivamente ampliato con una tettoia poggiante su pali di legno e coperta con telai in legno e lamiera ondulate (Foto n°17 e n°18).

Il terreno veniva acquistato dai sig.ri

con regolare Atto stipulato in data 29 ottobre 1981 e registrato a Lucera il 6 novembre 1981 incardinato ai nn.9199/379758, come esclusiva pertinenza del superiore locale sottotetto ed è confinante con la strada privata che circonda il fabbricato e da cui ha il diritto di accesso (Vedasi allegato n°8).

Esso è riportato al Catasto Terreni, con i seguenti dati:

**Foglio 29 – P.lla 825, Ente Urbano – Ha 00.01.21; intestato a**

a

proprietari in regime

di comunione legale.

La sua destinazione d'uso si può dedurre tenendo presente gli allegati n°9 e n°12; infatti, si nota come la p.lla 825 del f.lo 29 derivi, secondo il Frazionamento 30/81 D.V. 8755/81 dalla p.lla 784 originariamente di superficie 4551 mq, completamente asservita per il calcolo delle volumetrie realizzabili relative ai fabbricati insistenti su di essa. Di conseguenza il terreno censito alla p.lla 825 non può essere edificabile, e quindi si configura come giardino di pertinenza al Vano Sottotetto di cui sopra.

## TERRENI

1. Terreno sito in agro di Vico del Gargano alla C.da "**Murgenere**", censito in catasto al Foglio 1 **p.lla 69** esteso **Ha 00.00.34** di natura quasi pianeggiante. Distante dalla spiaggia circa 200 metri e dal Comune di Vico del Gargano Km. 10.

L'intero appezzamento di terreno è attualmente recintato con rete metallica, al suo interno vi è un piccolo deposito attrezzi coperto con lamiera metalliche e materiali vari, privo di rifiniture ed infissi, in scadente stato di conservazione (Foto n°13).

Tale terreno è collegato alla strada denominata *Murgenere* mediante tratturo che attraversa la p.lla 93 di altra proprietà. (Foto n°14).

2. Terreno sito in agro di Vico del Gargano alla C.da "**Murgenere**", censito in catasto al Foglio 1 **p.lla 70** esteso **Ha 00.00.43** di natura quasi pianeggiante confinante con la p.lla 69. Distante dalla spiaggia circa 200 metri e dal Comune di Vico del Gargano Km. 10.

L'intero appezzamento di terreno è attualmente recintato con rete metallica.

3. Terreno sito in agro di Vico del Gargano alla C.da "**Murgenere**", censito in catasto al Foglio 1 **p.lla 82** esteso **Ha 00.00.61** di natura quasi pianeggiante staccato dalla maggior consistenza. Distante dalla spiaggia poco più di 200 metri e dal Comune di Vico del Gargano Km. 10.

L'intero appezzamento di terreno è recintato per tutta la sua estensione con un recinto in parte in muro in cemento armato alto circa due metri dove sono visibili in sommità i ferri di attesa, e in parte in rete metallica e materiale di ogni genere per un lato, precisamente quello opposto all'ingresso costituito da un cancello metallico.

All'interno del recinto di cui sopra, la tettoia libera sui 4 lati, offre riparo alla roulotte (Foto n°5).

Alla destra dell'ingresso, aderente al muro-recinto il piccolo deposito attrezzi mancante di rifiniture e in mediocre stato di conservazione.

Tutte le opere insistenti sulla particella 82, richiedente autorizzazione edilizia, sono state realizzate senza alcuna autorizzazione amministrativa (Vedasi allegato n°14).

Si contano anche alberi di agrumi variamente dislocati sull'appezzamento (Foto n°15).

4. Terreno sito in agro di Vico del Gargano alla C.da "**Murgenero**", censito in catasto al Foglio 1 **p.lla 81** esteso **Ha 00.00.84** di natura quasi pianeggiante confinante con la p.lla 787. Distante dalla spiaggia poco più di 200 metri e dal Comune di Vico del Gargano Km. 10.

Si contano alcuni alberi di agrumi variamente dislocati sull'intera particella.

5. Terreno sito in agro di Vico del Gargano alla C.da "**Murgenero**", censito in catasto al Foglio 1 **p.lla 787** esteso **Ha 00.03.17** di natura collinare confinante con la p.lla 81. Distante dalla spiaggia poco più di 200 metri e dal Comune di Vico del Gargano Km. 10.

Si contano alcuni alberi di agrumi variamente dislocati sull'intera particella.

6. Terreno sito in agro di Vico del Gargano alla C.da "**Murgenero**", censito in catasto al Foglio 1 **p.lla 79** esteso **Ha 00.01.26** di natura collinare confinante con le p.lle 787 e 77. Distante dalla spiaggia poco più di 200 metri e dal Comune di Vico del Gargano Km. 10.

Si contano alcuni alberi di agrumi variamente dislocati sull'intera particella.





7. Terreno sito in agro di Vico del Gargano alla C.da "**Murgenere**", censito in catasto al Foglio 1 **p.lla 77** esteso **Ha 00.03.74** di natura collinare confinante con le p.lle 79 e 76. Distante dalla spiaggia poco più di 200 metri e dal Comune di Vico del Gargano Km. 10.

Si contano alcuni alberi di agrumi variamente dislocati sull'intera particella (Foto n°16).

8. Terreno sito in agro di Vico del Gargano alla C.da "**Murgenere**", censito in catasto al Foglio 1 **p.lla 76** esteso **Ha 00.02.34** di natura collinare confinante con la p.lla 77. Distante dalla spiaggia poco più di 200 metri e dal Comune di Vico del Gargano Km. 10.

Si contano alcuni alberi di agrumi variamente dislocati sull'intera particella.

9. Terreno sito in agro di Vico del Gargano alla C.da "**Murgenere**", censito in catasto al Foglio 1 **p.lla 89** esteso **Ha 00.00.33** di natura collinare confinante con le p.lle 79 e 375. Distante dalla spiaggia poco più di 200 metri e dal Comune di Vico del Gargano Km. 10.

Si contano alcuni alberi di agrumi variamente dislocati sull'intera particella.

10. Terreno sito in agro di Vico del Gargano alla C.da "**Murgenere**", censito in catasto al Foglio 1 **p.lla 375** esteso **Ha 00.00.92** di natura collinare confinante con le p.lle 88 e 92. Distante dalla spiaggia poco più di 200 metri e dal Comune di Vico del Gargano Km. 10.

Si contano alcuni alberi di agrumi variamente dislocati sull'intera particella.

11. Terreno sito in agro di Vico del Gargano alla C.da "**Murgenere**", censito in catasto al Foglio 1 **p.lla 88** esteso **Ha 00.02.11** di natura collinare confinante con la p.lla 375. Distante dalla spiaggia poco più di 200 metri e dal Comune di Vico del Gargano Km. 10.



Si contano alcuni alberi di agrumi variamente dislocati sull'intera particella.

**12.** Terreno sito in agro di Vico del Gargano alla C.da "**Murgenere**", censito in catasto al Foglio 1 **p.lla 92** esteso **Ha 00.01.62** di natura collinare confinante con le p.lle 375 e 377. Distante dalla spiaggia poco più di 200 metri e dal Comune di Vico del Gargano Km. 10.

Si contano alcuni alberi di agrumi variamente dislocati sull'intera particella.

**13.** Terreno sito in agro di Vico del Gargano alla C.da "**Murgenere**", censito in catasto al Foglio 1 **p.lla 377** esteso **Ha 00.01.08** di natura collinare confinante con le p.lle 92 e 91. Distante dalla spiaggia poco più di 200 metri e dal Comune di Vico del Gargano Km. 10.

Si contano alcuni alberi di agrumi variamente dislocati sull'intera particella.

**14.** Terreno sito in agro di Vico del Gargano alla C.da "**Murgenere**", censito in catasto al Foglio 1 **p.lla 91** esteso **Ha 00.00.65** di natura collinare confinante con la p.lla 377. Distante dalla spiaggia poco più di 200 metri e dal Comune di Vico del Gargano Km. 10.

Si contano alcuni alberi di agrumi variamente dislocati sull'intera particella.

Tutti i terreni sopraccitati sono irrigui e sono attraversati trasversalmente mediante impianto di irrigazione.

#### **La stima del più probabile valore di mercato dei cespiti pignorati.**

Diversi sono i parametri che intervengono nella valutazione di un bene.

Risulta utile ricordare che il valore per essere definito di mercato è necessario che rientri nei limiti imposti dalla ferrea legge economica della domanda e dell'offerta.

In altri termini, il valore stimato dovrà coincidere, nei limiti delle inevitabili approssimazioni, con la somma di danaro realizzabile nella libera contrattazione del bene cui il valore stesso si riferisce.

Nel nostro caso, cui i beni sono un Vano Sottotetto e dei terreni, bisogna fare alcune considerazioni.

Si dovrà tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli attuali prezzi del mercato corrente di immobili aventi caratteristiche similari a quelli oggetto della presente relazione.

In generale per quanto concerne i fabbricati, i **Fattori Intrinseci** considerati sono: il grado di esposizione, la grandezza dei locali in rapporto all'uso cui sono destinati, la vetustà, l'estetica, lo stato di conservazione e l'estensione effettiva.

I **Fattori Estrinseci** considerati sono invece: la salubrità del luogo, la relativa distanza dal centro storico dell'abitato di Vico del Gargano ed il grado di urbanizzazione della zona interessata, infine la presenza di servizi pubblici e privati sulla zona.

Alla luce di tutte le considerazioni innanzi svolte, tra i numerosi metodi estimativi adottabili per la ricerca del più probabile valore di mercato, il sottoscritto considera il procedimento di *stima sintetico-comparativo*.

Dalle ricerche di mercato locale da me esperite ed ogni altro accertamento ritenuto utile, sono emersi i valori venali dei cespiti oggetto di stima riferiti all'attualità.

La formula che viene utilizzata è la seguente:

$$V_m = S_i \times P_u$$

- In cui : - **V<sub>m</sub>** = più probabile Valore di Mercato;  
- **S<sub>i</sub>** = Superficie Lorda Commerciale;  
- **P<sub>u</sub>** = Prezzo Unitario;

Con riferimento a ciascun lotto si ha:

▪ **Lotto n° 1: "Vano Sottotetto".**

SI = 73.00 mq

Pu = € 387.34/mq (Prezzo unitario del Vano Sottotetto non abitabile)

**Vm = € 28275.87**

▪ **"Terreno di pertinenza al locale sottotetto"**

Come è stato già detto, il terreno ubicato nelle immediate vicinanze del locale sottotetto non è edificabile, e quindi non si può dare alcun valore edificatorio. Può configurarsi come giardino di pertinenza al fabbricato.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto, non esiste un vero e proprio mercato nella compravendita di immobili, in qualche misura analoghi a quello oggetto di stima. Però si può dire che l'immobile oggetto di perizia, ricade in una zona semicentrale, comodamente servita dai servizi pubblici e di quartiere, inoltre risulta recintato per tutto il suo perimetro con muretto di cemento e sovrastante ringhiera metallica.

Si ritiene opportuno, in base a quanto sopra esposto, stabilire un valore pari a € 54.23 al metro quadro, per cui si ha:

Superficie totale del terreno = 121,0 mq;

Prezzo unitario = € 54.23/ mq;

**Valore di mercato = € 6561.83;**

Per quanto concerne la valutazione dei terreni il sottoscritto oltre alle considerazioni sopra esposte, fa riferimento come punto di partenza, al quadro di insieme dei valori agricoli medi per tipi di coltura dei terreni compresi nelle singole Regioni Agrarie della Provincia di Foggia (Vedasi



allegato n°15), a questi bisogna aggiungere il valore derivante dalla valutazione dei fattori intrinseci ed estrinseci.

▪ **"Terreni"**

Osservando la tabella delle valutazioni anno 2002 (Vedasi allegato n°10), alla voce Agrumeto Irriguo, corrispondente alla Regione Agraria 5, dove è inserito il comune di Vico del Gargano, si denota un valore pari a **€19780.30** per ettaro.

I terreni oggetto di stima sono posizionati a poche centinaia di metri dalla spiaggia (Vedasi allegato n°3). Inoltre, la pianta di agrumi del Gargano è stata inserita nella richiesta di riconoscimento dell'Indicazione Geografica Protetta (IGP). Poiché tale riconoscimento è avvenuto nel marzo 2002, si è provveduto alla pubblicazione del relativo disciplinare di produzione (Gazzetta Ufficiale - serie generale n.57 del 8-3-2002).

Si potrebbero rivalutare così i famosi Giardini di Aranci di Vico del Gargano.

Infatti, le arance del Gargano sono inserite in un area Parco, di cui attorno vi è storia, cultura, scienza, religiosità che qualificherà la loro identità commerciale.

Sicuramente il valore commerciale delle arance aumenterà e di conseguenza il valore degli aranceti.

Si dovrà ulteriormente considerare che la zona è ad alta vocazione turistica, e quindi alla previsione di un nuovo PRG che consentirebbe la realizzazione di strutture turistiche quali Agriturismo sia per gli agrumicoltori che per la collettività.

La presenza e la concausa di tali fattori, innescherà un processo di valorizzazione per i terreni di cui sopra.

Infatti da indagini di mercato effettuate dal sottoscritto nella zona, il valore dei terreni è stabilito pari a circa € 28400.00 per ettaro.

Per quanto concerne le opere realizzate nei terreni di cui sopra, non è possibile dare una valutazione in quanto illegittime e prive di autorizzazione (Vedasi allegato n°14).

### Valore dei terreni

Di seguito si riporta il quadro dei valori dei terreni corrispondenti alle singole particelle e superficie, nonché il valore a corpo dei terreni oggetto dell'esecuzione.

Cespite	Descrizione Terreni	Superficie Ha	Valore € 28400.00/Ha
1	F.lo 1 p.lla 69	Ha 00.00.34	€ 96.56
2	F.lo 1 p.lla 70	Ha 00.00.43	€ 122.12
3	F.lo 1 p.lla 82	Ha 00.00.61	€ 173.24
4	F.lo 1 p.lla 81	Ha 00.00.84	€ 238.56
5	F.lo 1 p.lla 787	Ha 00.03.17	€ 900.28
6	F.lo 1 p.lla 79	Ha 00.01.26	€ 357.84
7	F.lo 1 p.lla 77	Ha 00.03.74	€ 1062.16
8	F.lo 1 p.lla 76	Ha 00.02.34	€ 664.56
9	F.lo 1 p.lla 89	Ha 00.00.33	€ 93.72
10	F.lo 1 p.lla 375	Ha 00.00.92	€ 261.28
11	F.lo 1 p.lla 88	Ha 00.02.11	€ 599.24
12	F.lo 1 p.lla 92	Ha 00.01.62	€ 460.08
13	F.lo 1 p.lla 377	Ha 00.01.08	€ 306.72
14	F.lo 1 p.lla 91	Ha 00.00.65	€ 184.60
	<b>TOTALE</b>	<b>Ha 00.19.44</b>	<b>€ 5.520.96</b>



### **QUESITO N. 3**

Dall'esame della documentazione ipocatastale depositata agli atti, dalla Certificazione Notarile della dott.sa Rossella SANNONER, il sottoscritto accertava la proprietà di  $\frac{1}{2}$  a testa degli immobili da parte dei debitori,

### **QUESITO N. 4**

L'immobile oggetto del pignoramento non fa parte di un complesso di edilizia convenzionato.

### **QUESITO N. 5**

Dagli accertamenti eseguiti è emerso che il compendio pignorato **non è gravato da usufrutto.**

### **QUESITO N. 6**

Nell'atto di pignoramento si sottoponevano ad esecuzione forzata i beni insistenti nel Comune di Vico del Gargano, di proprietà per  $\frac{1}{2}$  a testa dei

Descrizione degli immobili:

- 1) **Vano sottotetto** alla Via Papa Giovanni XXIII s.c., F.lo 29, P.Ila 825, 3° piano, mq. 50, con terreno di mq. 121.
- 2) **Terreno** alla C.da Murgenera, F.lo 1, P.Ile 70-377-91-89-79-375-82-81-92, mq.704 (con fabbricato rurale);
- 3) **Terreno** alla C.da Murgenera, F.lo 1, P.Ile 69-88-92, mq 407;
- 4) **Terreno** alla C.da Pietre Nere, F.lo 1, P.Ile 76-77, mq. 608;
- 5) **Terreno** alla C.da Murgenera F.lo 1/A, P.Ila 371 (distaccato dalla maggior consistenza), mq 317.

Dai controlli e verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Foggia il sottoscritto accertava che la documentazione prodotta dai creditori procedenti non corrisponde fedelmente a quanto attualmente riportato in atti, riguardante i beni pignorati ai sig.ri e specificatamente:

- Per l'immobile di cui al punto 1) gli atti prodotti dal creditore procedente riportano "Vano sottotetto alla Via Papa Giovanni XXIII s.c., F.lo 29, P.lla 825, 3° piano, mq. 50, con terreno di mq. 121", mentre gli attuali dati desunti dall'U.T.E. di Foggia riportano per il suddetto bene quanto segue:

**Vano Sottotetto, sito nel Comune di Vico del Gargano, alla via Papa Giovanni XXIII, 3° piano, censito in catasto urbano al Foglio 29 - p.lla 841 sub. 10 (Variazione n. 30. 1/1980 del 22/01/1980 in atti dal 29/10/1992) cat. C/2 - cl. 1<sup>a</sup> - mq.59. Rend. Cat. € 210.25; Intestato per la quota di ½ ciascuno a**

(Vedasi allegato n°7).

Per quanto riguarda il terreno di pertinenza al vano sottotetto risulta: **censito al Catasto Terreni del Comune di Vico del Gargano al Foglio 29 - p.lla 825, Ente Urbano, per la quota di ½ ciascuno in ditta I**

(Vedasi allegato n°12).

- \* Per l'immobile di cui al punto 5) gli atti prodotti dal creditore procedente riportano "Terreno alla C.da Murgenera F.lo 1/A, P.lla 371 (distaccato dalla maggior consistenza), mq 317", mentre gli attuali dati desunti dall'U.T.E. di Foggia riportano per il suddetto bene quanto segue:



**Terreno sito in agro di Vico del Gargano censito al Catasto Terreni Foglio 1 p.IIa 787 - agrum. irrig. - cl. 1<sup>a</sup> - Ha 00.03.17 - R.D.L. 20.764 - R.A.L. 7.925 (ex 371) giusto frazionamento n.19 1/1/1988 del 13.05.1988 in atti dal 14.3.1990, ai debitori **esecutati** (Vedasi allegato n°7).**

Per gli immobili di cui ai punto 2),3), e 4), dai controlli e verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Foggia il sottoscritto accertava che la documentazione prodotta dai creditori precedenti corrisponde fedelmente a quanto attualmente riportato in atti, riguardante i beni pignorati ai sig.ri

Gli attuali dati desunti dall'U.T.E. di Foggia (Vedasi allegato n° 7) riportano per i suddetti beni quanto segue: sono censiti nel catasto terreni del Comune di Vico del Gargano in ditta |

per la quota di ½ ciascuno, con le seguenti indicazioni:

- **Foglio 1 - p.IIa 70** - agrum. irrig. - cl. 2<sup>a</sup> - Ha 00.00.43 - R.D.L. 2387 - R.A.L. 968;
- **Foglio 1 p.IIa 377** - agrum. irrig. - cl. 2<sup>a</sup> - Ha 00.01.08 - R.D.L. 5.646 - R.A.L. 2.430;
- **Foglio 1 p.IIa 91** - agrum. irrig. - cl. 2<sup>a</sup> - Ha 00.00.65 - R.D.L. 3.380 - R.A.L. 1.463;
- **Foglio 1 p.IIa 89** - agrum. irrig. - cl. 2<sup>a</sup> - Ha 00.00.33 - R.D.L. 1.716 - R.A.L.743;
- **Foglio 1 p.IIa 79** - agrum. irrig. - cl. 2<sup>a</sup> - Ha 00.01.26 - R.D.L. 6.552 - R.A.L. 2.835;
- **Foglio 1 p.IIa 375** - agrum. irrig. - cl. 2<sup>a</sup> - Ha 00.00.92 - R.D.L. 4.784 - R.A.L. 2.070
- **Foglio 1 p.IIa 82** - agrum. irrig. - cl. 2<sup>a</sup> - Ha 00.00.61 - R.D.L. 3.172 - R.A. L. 1.373:

- **Foglio 1 p.lla 81** - agrum. irrig. - cl. 2<sup>a</sup> - Ha 00.00.84 - R.D.L. 4.368 - R.A.L. 1.890;
- **Foglio 1 p.lla 92** - agrum. irrig. - cl. 2<sup>a</sup> - Ha 00.01.62 - R.D.L. 8991 - R.A.L. 3.645;
- **Foglio 1 p.lla 69** - agrum. irrig. - cl. 2<sup>a</sup> - Ha 00.00.34 - R.D.L. 1.921 - R.A.L. 765;
- **Foglio 1 p.lla 88** - agrum. irrig. - cl. 2<sup>a</sup> - Ha 00.02.11 - R.D.L. 11.711 - R.A.L. 4.748;
- **Foglio 1 p.lla 76** - agrum. irrig. - cl. 2<sup>a</sup> - Ha 00.02.34 - R.D.L. 12.987 - R.A.L. 5.265;
- **Foglio 1 p.lla 77** - agrum. irrig. - cl. 2<sup>a</sup> - Ha 00.03.74 - R.D.L. 21.131 - R.A.L. 8.415.

### **QUESITO N. 8**

Come già detto, il giorno 21 Maggio 2002 il sottoscritto si recava all'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del Gargano facendo richiesta scritta della documentazione relativa alla Concessione per l'esecuzione delle opere relative all'immobile "Vano Sottotetto" sito in via Papa Giovanni XXIII di proprietà dei sig.ri (Vedasi allegato n°5).

A tale richiesta l'Ufficio Tecnico consegnava al sottoscritto la copia della Concessione Edilizia rilasciata il 19 Novembre 1977 prat. N° 64 e prot. n° 4457, l'Elaborato Grafico che illustra il progetto dell'edificio di cui fa parte il Vano Sottotetto, nonché il Certificato di Ultimazione Lavori dove si attesta la fine dei lavori avvenuta il 15 Settembre 1979 (Vedasi allegato n°16).

Esaminati gli atti, sulla scorta della suddetta documentazione, si può asserire che il fabbricato cui fa parte il lotto n° 1 è stato costruito con regolare Concessione Edilizia.

L'immobile risulta regolarmente accatastato, vedasi planimetria catastale (Allegato n°17) e visura catastale (Allegato n°7).

Per quanto riguarda gli interventi edilizi insistenti sulla p.lla 825 F.lo 29 relativa al terreno di pertinenza del locale sottotetto, sono da considerarsi illegittimi. Difatti nessuna autorizzazione edilizia è stata rilasciata da parte del U.T.C. di Vico del Gargano a nome dei sig.ri I

che legittimerebbe tali interventi.

Per quanto concerne gli interventi edilizi insistenti sulle p.lle 82, 69 e 70 F.lo 1, il sottoscritto in seguito al sopralluogo effettuato il 21 maggio 2002, accertando la presenza di detti interventi, si è recato in data 20 giugno 2002 presso l'U.T.C. di Vico del Gargano facendo richiesta scritta della documentazione relativa alla liceità degli interventi suddetti (Vedasi allegato n°14). A tale richiesta l'U.T.C. consegnava al sottoscritto un certificato attestante che nessuna autorizzazione edilizia è stata rilasciata a nome dei sig.ri I \_\_\_\_\_ riguardante le p.lle di cui sopra (Vedasi allegato n°14).

Si può asserire che gli interventi edilizi realizzati sulle p.lle 82, 69 e 70 F.lo 1 essendo prive di Autorizzazione Edilizia sono da considerarsi illegittimi.

#### **QUESITO N. 9 - Conclusioni:**

La descrizione del Lotto viene svolta tenendo presente la planimetria unita all'allegato n°13.

**Lotto n° 1:**

**Vano Sottotetto"**



Trattasi di un locale sottotetto sito nel Comune di Vico del Gargano e facente parte di un edificio composto da 3 piani fuori terra con ingresso dal civico 143 di Via Papa Giovanni XXIII. Ha accesso da una porta di ingresso del pianerottolo in 3° piano (Foto n°12), al quale si giunge, tramite il vano scala, dal civico 143 di Via Papa Giovanni XXIII (Foto n°9).

E' composto da un unico ambiente e le sue caratteristiche sono le seguenti:

Presenta forma rettangolare di misure interne 10.25 m. x 5.57 m.

Essendo un sottotetto cui la copertura risulta costituita da una falda inclinata, l'altezza interna del locale è pari a circa 1.75 m. sul lato ingresso e 0.35 m. sul lato opposto.

Il vano sottotetto come si evince dalla restituzione grafica scala 1:100 (Vedasi allegato n°13), presenta le seguenti superfici:

- Lorda mq 73.00
- Utile mq 57.09

Esso è riportato nel N.C.E.U. con i seguenti dati:

**Foglio 29 – p.IIa 841 sub. 10 – Via Papa Giovanni XXIII, piano 3° - cat.**

**C/2 – cl. 1<sup>a</sup> - mq.59. Rend. Cat. L.407.100; Intestato a :**

vedasi allegato n°7).

Dalle ricerche di mercato locale da me esperite ed ogni altro accertamento ritenuto utile, il valore dell'immobile in oggetto riferito all'attualità è stabilito pari a:

**Prezzo a base d'asta = € 28275.87**



### “Terreno di pertinenza al locale sottotetto”

Trattasi di un terreno sito nelle immediate vicinanze del fabbricato sottotetto. Ha accesso da un unico ingresso posto sul lato maggiore. Tale terreno risulta attualmente recintato per tutto il suo perimetro con muretto di cemento e sovrastante ringhiera metallica, ed adibito per una metà a giardino, con alcune piante di vite, e per la restante metà a vano ricovero attrezzi. Il terreno è confinante con la strada privata che circoscrive il fabbricato e da cui ha il diritto di accesso.

Esso è riportato al Catasto Terreni, con i seguenti dati:

**Foglio 29 - P.IIa 825, Ente Urbano - Ha 00.01.21;** intestato a

....., proprietari in regime di comunione legale.

Il valore dell'immobile in oggetto riferito all'attualità è stabilito pari a:

**Prezzo a base d'asta = € 6561.83**

### TERRENI:

1. Terreno sito in agro di Vico del Gargano alla C.da “**Murgenero**”, censito in catasto al **Foglio 1, p.IIa 69, Agrum. Irrig. C.2, Sup. Ha 00.00.34, Red. Dom. € 0.99, Red Agr. € 0.4.** Distante dalla spiaggia circa 200 metri e dal Comune di Vico del Gargano Km. 10.

L'intero appezzamento di terreno è attualmente recintato con rete metallica, al suo interno vi è un piccolo deposito attrezzi coperto con lamiera metalliche e materiali vari, privo di rifiniture ed infissi, in scadente stato di conservazione.

Tale terreno è collegato alla strada denominata *Murgenero* mediante tratturo che attraversa la p.IIa 93 di altra proprietà.

Da ricerche di mercato locale da me esperite ed ogni altro accertamento ritenuto utile, il valore dell'immobile in oggetto riferito all'attualità è stabilito pari a:

**Prezzo a base d'asta = € 96.56**

2. Terreno sito in agro di Vico del Gargano alla C.da "Murgenero", censito in catasto al Foglio 1, p.lla 70, Agrum. Irrig. C.2, Sup. Ha 00.00.43, Red. Dom. € 1.23, Red Agr. € 0.5. Confinante con la p.lla 69. Distante dalla spiaggia circa 200 metri e dal Comune di Vico del Gargano Km. 10.

L'intero appezzamento di terreno è attualmente recintato con rete metallica.

Da ricerche di mercato locale da me esperite ed ogni altro accertamento ritenuto utile, il valore dell'immobile in oggetto riferito all'attualità è stabilito pari a:

**Prezzo a base d'asta = € 122.12**

3. Terreno sito in agro di Vico del Gargano alla C.da "Murgenero", censito in catasto al Foglio 1, p.lla 82, Agrum. Irrig. C.2, Sup. Ha 00.00.61, Red. Dom. € 1.64, Red Agr. € 0.71, staccato dalla maggior consistenza. Distante dalla spiaggia poco più di 200 metri e dal Comune di Vico del Gargano Km. 10.

L'intero appezzamento di terreno è recintato per tutta la sua estensione con un recinto in parte in muro in cemento armato alto circa due metri, e in parte in rete metallica .

All'interno del recinto di cui sopra, e posizionata una tettoia libera sui 4 lati. Alla destra dell'ingresso, aderente al muro-recinto il piccolo deposito attrezzi. Si contano anche alberi di agrumi variamente dislocati sull'appezzamento.

Da ricerche di mercato locale da me esperite ed ogni altro accertamento ritenuto utile, il valore dell'immobile in oggetto riferito all'attualità è stabilito pari a:

**Prezzo a base d'asta = € 173.24**

4. Terreno sito in agro di Vico del Gargano alla C.da "Murgenere", censito in catasto al Foglio 1 p.IIa 81, Agrum. Irrig. C.2, Sup. Ha 00.00.84, Red. Dom. € 2.26, Red Agr. € 0.98, confinante con la p.IIa 787. Distante dalla spiaggia poco più di 200 metri e dal Comune di Vico del Gargano Km. 10.

Si contano alcuni alberi di agrumi variamente dislocati sull'intera particella.

Da ricerche di mercato locale da me esperite ed ogni altro accertamento ritenuto utile, il valore dell'immobile in oggetto riferito all'attualità è stabilito pari a:

**Prezzo a base d'asta = € 238.56**

5. Terreno sito in agro di Vico del Gargano alla C.da "Murgenere", censito in catasto al Foglio 1, p.IIa 787, Agrum. Irrig. C.1, Sup. Ha 00.03.17, Red. Dom. € 10.72, Red Agr. € 4.09, confinante con la p.IIa 81. Distante dalla spiaggia poco più di 200 metri e dal Comune di Vico del Gargano Km. 10.



Si contano alcuni alberi di agrumi variamente dislocati sull'intera particella.

Da ricerche di mercato locale da me esperite ed ogni altro accertamento ritenuto utile, il valore dell'immobile in oggetto riferito all'attualità è stabilito pari a:

**Prezzo a base d'asta = € 900.28**

6. Terreno sito in agro di Vico del Gargano alla C.da "Murgenero", censito in catasto al Foglio 1, p.lla 79, Agrum. Irrig. C.2, Sup. Ha 00.01.26, Red. Dom. € 3.38, Red Agr. € 1.46, confinante con le p.lle 787 e 77. Distante dalla spiaggia poco più di 200 metri e dal Comune di Vico del Gargano Km. 10.

Si contano alcuni alberi di agrumi variamente dislocati sull'intera particella.

Da ricerche di mercato locale da me esperite ed ogni altro accertamento ritenuto utile, il valore dell'immobile in oggetto riferito all'attualità è stabilito pari a:

**Prezzo a base d'asta = € 357.84**

7. Terreno sito in agro di Vico del Gargano alla C.da "Murgenero", censito in catasto al Foglio 1, p.lla 77, Agrum. Irrig. C.2, Sup. Ha 00.03.74, Red. Dom. € 10.91, Red Agr. € 4.35, confinante con le p.lle 79 e 76. Distante dalla spiaggia poco più di 200 metri e dal Comune di Vico del Gargano Km. 10.

Si contano alcuni alberi di agrumi variamente dislocati sull'intera particella.



Da ricerche di mercato locale da me esperite ed ogni altro accertamento ritenuto utile, il valore dell'immobile in oggetto riferito all'attualità è stabilito pari a:

**Prezzo a base d'asta = € 1062.16**

8. Terreno sito in agro di Vico del Gargano alla C.da "Murgenera", censito in catasto al Foglio 1, p.lla 76, Agrum. Irrig. C.2, Sup. Ha 00.02.34, Red. Dom. € 6.71, Red Agr. € 2.72, confinante con la p.lla 77. Distante dalla spiaggia poco più di 200 metri e dal Comune di Vico del Gargano Km. 10.

Si contano alcuni alberi di agrumi variamente dislocati sull'intera particella.

Da ricerche di mercato locale da me esperite ed ogni altro accertamento ritenuto utile, il valore dell'immobile in oggetto riferito all'attualità è stabilito pari a:

**Prezzo a base d'asta = € 664.56**

9. Terreno sito in agro di Vico del Gargano alla C.da "Murgenera", censito in catasto al Foglio 1, p.lla 89, Agrum. Irrig. C.2, Sup. Ha 00.00.33, Red. Dom. € 0.89, Red Agr. € 0.38, confinante con le p.lle 79 e 375. Distante dalla spiaggia poco più di 200 metri e dal Comune di Vico del Gargano Km. 10.

Si contano alcuni alberi di agrumi variamente dislocati sull'intera particella.

Da ricerche di mercato locale da me esperite ed ogni altro accertamento ritenuto utile, il valore dell'immobile in oggetto riferito all'attualità è stabilito pari a:

**Prezzo a base d'asta = € 93.72**

10. Terreno sito in agro di Vico del Gargano alla C.da "Murgenero", censito in catasto al Foglio 1, p.lla 375, Agrum. Irrig. C.2, Sup. Ha 00.00.92, Red. Dom. € 2.47, Red Agr. € 1.07, confinante con le p.lle 88 e 92. Distante dalla spiaggia poco più di 200 metri e dal Comune di Vico del Gargano Km. 10.

Si contano alcuni alberi di agrumi variamente dislocati sull'intera particella.

Da ricerche di mercato locale da me esperite ed ogni altro accertamento ritenuto utile, il valore dell'immobile in oggetto riferito all'attualità è stabilito pari a:

**Prezzo a base d'asta = € 261.28**

11. Terreno sito in agro di Vico del Gargano alla C.da "Murgenero", censito in catasto al Foglio 1, p.lla 88, Agrum. Irrig. C.2, Sup. Ha 00.02.11, Red. Dom. € 6.05, Red Agr. € 2.45, confinante con la p.lla 375. Distante dalla spiaggia poco più di 200 metri e dal Comune di Vico del Gargano Km. 10.

Si contano alcuni alberi di agrumi variamente dislocati sull'intera particella.

Da ricerche di mercato locale da me esperite ed ogni altro accertamento ritenuto utile, il valore dell'immobile in oggetto riferito all'attualità è stabilito pari a:

**Prezzo a base d'asta = € 599.24**

**12.** Terreno sito in agro di Vico del Gargano alla C.da "**Murgenere**", censito in catasto al **Foglio 1, p.lla 92, Agrum. Irrig. C.2, Sup. Ha 00.01.62, Red. Dom. € 4.64, Red Agr. € 1.88**, confinante con le p.lle 375 e 377. Distante dalla spiaggia poco più di 200 metri e dal Comune di Vico del Gargano Km. 10.

Si contano alcuni alberi di agrumi variamente dislocati sull'intera particella.

Da ricerche di mercato locale da me esperite ed ogni altro accertamento ritenuto utile, il valore dell'immobile in oggetto riferito all'attualità è stabilito pari a:

**Prezzo a base d'asta = € 460.08**

**13.** Terreno sito in agro di Vico del Gargano alla C.da "**Murgenere**", censito in catasto al **Foglio 1, p.lla 377, Agrum. Irrig. C.2, Sup. Ha 00.01.08, Red. Dom. € 2.90, Red Agr. € 1.25**, confinante con le p.lle 92 e 91. Distante dalla spiaggia poco più di 200 metri e dal Comune di Vico del Gargano Km. 10.

Si contano alcuni alberi di agrumi variamente dislocati sull'intera particella.



Da ricerche di mercato locale da me esperite ed ogni altro accertamento ritenuto utile, il valore dell'immobile in oggetto riferito all'attualità è stabilito pari a:

**Prezzo a base d'asta = € 306.72**

14. Terreno sito in agro di Vico del Gargano alla C.da "Murgenera", censito in catasto al Foglio 1, p.lla 91, Agrum. Irrig. C.2, Sup. Ha 00.00.65, Red. Dom. € 1.75, Red Agr. € 0.76, confinante con la p.lla 377. Distante dalla spiaggia poco più di 200 metri e dal Comune di Vico del Gargano Km. 10.

Si contano alcuni alberi di agrumi variamente dislocati sull'intera particella.

Da ricerche di mercato locale da me esperite ed ogni altro accertamento ritenuto utile, il valore dell'immobile in oggetto riferito all'attualità è stabilito pari a:

**Prezzo a base d'asta = € 184.60**

Riepilogando, il valore venale dei cespiti pignorati, ad oggi, nello stato di fatto e di diritto riscontrato nel corso delle operazioni peritali, ammonta a:

Valore "Vano Sottotetto" = € 28275.87 **Prezzo a base d'asta;**

Valore "Terreno di pertinenza al Vano Sottotetto" = € 6561.83 **Prezzo a base d'asta;**

Valore "Terreni" a corpo = € 5520.96 **Prezzo a base d'asta.**

Ciò è quanto in fede e con serena obiettività rassegno in espletamento dell'incarico affidatomi, fiducioso di essermi reso utile alla giustizia.

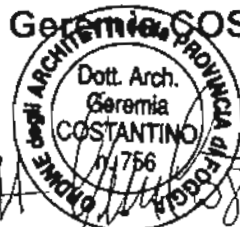


La presente relazione è depositata in un originale per il Tribunale oltre  
tutti i documenti acquisiti per l'espletamento dell'incarico, e precisamente:

1. Documentazione Fotografica;
2. Fascicolo degli Allegati:
  - Verbali di Sopralluogo;
  - Certificati di richiesta documenti;
  - Documentazione Catastale;
  - Documentazione depositata agli atti dell'U.T.C..

Torremaggiore li 22 Luglio 2002

IL C.T.U.  
Arch. Geremia COSTANTINO



*ARCA* [Handwritten signature]

Deposito in cancelleria  
2607-02  
[Handwritten signature]