

Pasquale Tomaiuolo
ingegnere
via Luigi Treggiari, 8 – 71121 Foggia
tel. 0881 20.47.58 – mob. 338 96.47.511
p.e.c.: pasquale.tomaiuolo@ingpec.eu
p.e.o.: tomaiuolo_pasquale@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 1/2017 R.G.Es.

Creditore Procedente:

LUZZATI POP NPL

e per essa quale mandataria DOVALUE S.P.A.

(nuova denominazione assunta dalla DOBANK S.P.A.)

GIÀ BANCA POP. PUGLIA E BASILICATA EX ART 111 CPC

Debitore:

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Claudio CARUSO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'esperto incaricato

Dott. Ing. Pasquale TOMAIUOLO

Foggia, 31 maggio 2025

INDICE

○ Premessa	pag. 4
○ Accertamenti	pag. 9
○ Risposta ai quesiti	pag. 10
○ Risposta al quesito n. 1	pag. 11
○ Risposta al quesito n. 1bis	pag. 12
○ Risposta al quesito n. 1ter	pag. 19
○ Risposta al quesito n. 1quater	pag. 21
○ Risposta al quesito n. 1quinques	pag. 22
○ Risposta ai quesiti nn. 2-3-4bis	pag. 23
○ Risposta al quesito n. 2bis	pag. 33
○ Risposta al quesito n. 4	pag. 34
○ Risposta al quesito n. 5	pag. 38
○ Risposta al quesito n. 6	pag. 39
○ Risposta al quesito n. 7	pag. 41
○ Risposta al quesito n. 8	pag. 42
○ Risposta al quesito n. 9	pag. 43
○ Risposta al quesito n. 10	pag. 43
○ Risposta al quesito n. 11	pag. 45
○ Risposta al quesito n. 11a	pag. 47
○ Risposta al quesito n. 11b	pag. 47
○ Risposta al quesito n. 11c	pag. 49
○ Risposta al quesito n. 11d	pag. 49
○ Risposta al quesito n. 11e	pag. 50
○ Risposta al quesito n. 11f	pag. 51
○ Risposta al quesito n. 12	pag. 52
○ Prospetto riepilogativo	pag. 53

Documentazione allegata:

- Verbale delle operazioni peritali;
- All. 1 – estratti degli atti di matrimonio degli esecutati;
- All. 2 – visura storica catastale dell’abitazione in PT (p.lla 2429, sub. 1, f. 23 – lotto 1);
- All. 3 – planimetria catastale dell’abitazione in PT (p.lla 2429, sub. 1, f. 23 – lotto 1);
- All. 4 – visura storica catastale dell’abitazione in P1 (p.lla 2429, sub. 2, f. 23 – lotto 1);

- All. 5 – planimetria catastale dell’abitazione in P1 (p.lla 2429, sub. 2, f. 23 – lotto 1);
- All. 6 – estratto di mappa catastale con individuazione dei fabbricati di cui gli immobili pignorati ne costituiscono parte (p.lle 2429-848-849-850, f. 73 – lotti 1 e 5);
- All. 7 – planimetria dello stato attuale dell’abitazione in P1 (p.lla 2429, sub. 2, f. 23 – lotto 1);
- All.7bis – planimetria dello stato attuale del piano copertura dell’abitazione in PT-1 (p.lla 2429, sub.ni 1-2, f. 23 – lotto 1);
- All. 8 – visura storica catastale del negozio in PT (p.lla 848, sub. 4, f. 23 – lotto 5);
- All. 9 – planimetria catastale del negozio in PT (p.lla 848, sub. 4, f. 23 – lotto 5);
- All.10 – visura storica catastale del laboratorio in PT (p.lla 849, sub. 7 e p.lla 850 sub. 13, f. 23 – lotto 5);
- All.11 – planimetria catastale del laboratorio in PT (p.lla 849, sub. 7 e p.lla 850 sub. 13, f. 23 – lotto 5);
- All.12 – visura storica catastale del deposito in PT (p.lla 850 sub. 14, f. 23 – lotto 5);
- All.13 – planimetria catastale del deposito in PT (p.lla 850 sub. 14, f. 23 – lotto 5);
- All.14 – visura storica catastale del deposito in PT-1 (p.lla 850 sub. 15, f. 23 – lotto 5);
- All.15 – planimetria catastale del deposito in PT-1 (p.lla 850 sub. 15, f. 23 – lotto 5);
- All.16 – planimetria dello stato attuale del negozio in PT (p.lla 848, sub. 4, f. 23 – lotto 5);
- All.17 – ortofoto con individuazione del fabbricato in cui insistono gli immobili pignorati (p.lla 2429, f. 23 – lotto 1);
- All.18 – ortofoto con individuazione dei fabbricati di cui gli immobili pignorati ne costituiscono parte (p.lle 848-849-850, f. 23 – lotto 5);
- All.19 – contratto di comodato d’uso del 19.10.2020 relativo al negozio con l’annesso laboratorio e depositi (p.lla 848, sub. 4; p.lla 849 sub. 7; p.lla 850 sub.ni 13-14-15; f. 23 – lotto 5);
- All.20 – riscontro del Comune di Orta Nova (FG) alla richiesta di accesso agli atti;
- All.21 – A.P.E. relativo all’abitazione in PT (p.lla 2429, sub. 1, f. 23 – lotto 1);
- All.22 – A.P.E. relativo all’abitazione in P1 (p.lla 2429, sub. 2, f. 23 – lotto 1);
- All.23 – A.P.E. relativo al negozio in PT (p.lla 848, sub. 4, f. 23 – lotto 5);
- All.24 – A.P.E. relativo al laboratorio in PT (p.lla 849, sub. 7 e p.lla 850 sub. 13, f. 23 – lotto 5);
- Documentazione fotografica composta da n. 81 stampe.

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Claudio Caruso, all'udienza del 26.11.2024, ha nominato il sottoscritto Ing. Pasquale Tomaiuolo, quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., nel corso della quale il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito.

Con il conferimento del presente incarico peritale, il G.E. ha formulato allo scrivente i seguenti quesiti, con la limitazione di relazionare solo in ordine ai beni immobili pignorati costituenti i lotti nn. 1 e 5 formati dal precedente esperto, Ing. Giacomo Lombardi, descritti a pag. 4 e 5 del proprio elaborato peritale di C.T.U. del 24.12.2019.

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

- 1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*
- 1) - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*

- 1) - ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati 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;*
- 1) - quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*
- 1) - quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data di relativa annotazione;;*
- 2) alla identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
- 2) - bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/i staggito/i;*
- 3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indiche le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di*

eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

- 4) alla stima dei beni, 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*
- 4) - bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva sup. commerciale vendibile;*
- 5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta sola.*
- 6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU), con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento,*

precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifiche l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

- 8) all'accertamento dell'esistenza delle 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 i vincoli connessi con il loro carattere storico - artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*
- 9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento 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 m², anche se di pertinenza;*
- 11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggitto, provvedendo, qualora esse non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.*

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto ed a quantificare i costi occorrenti;*

- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*
- f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di

smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizione e le abilitazione di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

- 12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 – 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 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 - urbanistica; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

ACCERTAMENTI

Dopo aver esaminato la documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, effettuato il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e acquisita ogni altra documentazione

ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, allegata al presente elaborato peritale, ho dato regolare corso agli accertamenti peritali.

Alla presenza della parte esecutata, e del mio tecnico certificatore energetico, Geom. Francesco Masciocca, ho effettuato l'ispezione degli immobili pignorati, annotato le loro caratteristiche, acquisito tutti gli elementi utili per poter dare risposta ai quesiti formulatimi e, dopo aver effettuato i rilievi fotografici raffiguranti lo stato attuale dei luoghi, ho redatto il verbale di sopralluogo, letto e sottoscritto dalla parte intervenuta, che allego al presente elaborato peritale.

Ulteriori accertamenti ho effettuato presso:

- l'*Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova (FG)* per verificare la regolarità urbanistica degli immobili pignorati interessati dalla presente procedura esecutiva ed acquisire tutta la documentazione tecnica necessaria per adempiere all'incarico conferitomi;
- l'*Agenzia delle Entrate di Foggia* per acquisire le visure storiche e le planimetrie catastali degli immobili pignorati.

RISPOSTA AI QUESITI

I beni immobili pignorati, costituenti i lotti nn. 1 e 5 formati dal precedente esperto, Ing. Giacomo Lombardi, descritti a pag. 4 e 5 del proprio elaborato peritale di C.T.U. del 24.12.2019 sono i seguenti:

LOTTO 1: Piena proprietà dell'appartamento a uso civile abitazione in piano terra e primo piano, ubicato in Orta Nova (FG) alla Via Baldissera nn. 9 e 11 (ex n. 11), il piano terra censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23, p.lla 2429, sub. 1, cat. A/6, e il primo piano censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23, p.lla 2429, sub. 2, cat. A/4.

LOTTO 5: Piena proprietà del locale ad uso negozio in piano terra, ubicato in Orta Nova (FG) alla Via Baldissera n. 10 (ex n. 8/A) e alla Via Napoli n. 7, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23, p.lla 848, sub. 4, cat. C/1, con annessi:

- locale ad uso laboratorio in piano terra, ubicato alla Via Baldissera nn. 12/A e 12 e alla Via Napoli n. 13, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23, p.lla 849, sub. 7, graffata con la p.lla 850 sub. 13, cat. C/3;
- locale ad uso deposito in piano terra, ubicato alla Via Napoli n. 15, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23, p.lla 850, sub. 14, cat. C/2;
- locale ad uso deposito in piano terra e primo piano, ubicato alla Via Napoli snc, angolo Via Foria, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23, p.lla 850, sub. 15, cat. C/2.

Quesito n. 1

Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emerso che la documentazione di cui all'art. 567 – comma 2 – c.p.c., risulta completa.

Quesito n. 1 bis

Ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

Preliminarmente alla ricostruzione delle vicende traslative nel ventennio anteriore al pignoramento degli immobili pignorati costituenti i lotti 1 e 5, occorre evidenziare che identificativo catastale degli immobili costituenti il lotto 1 (unità negoziali n. 1.1 e n. 1.2, riportate nella nota di trascrizione del pignoramento) non è mai mutato dopo la data di trascrizione del pignoramento del 05.01.2017, a differenza di quello degli **immobili costituenti il lotto 5**, i cui attuali identificativi catastali sono così scaturiti:

- 1) **l'unità immobiliare** identificata dalla **p.lla 848 sub. 4** del foglio 23 è **scaturita dalla soppressione della p.lla 848 sub. 1** (unità negoziale n. 3.1, riportata nella nota di trascrizione del pignoramento) e dalla successiva soppressione della p.lla 848 sub. 2 (generata dalla soppressione della p.lla 848 sub. 1);
- 2) **l'unità immobiliare** identificata dalla **p.lla 849 sub. 7** del foglio 23, **graffata alla p.lla 850 sub.13** del medesimo foglio, è **scaturita dalla soppressione della p.lla 849 sub. 1** (unità negoziale n.3.3, riportata nella nota di trascrizione del pignoramento) e **p.lla 849 sub. 2** (unità negoziale n.3.4, riportata nella nota di trascrizione del pignoramento), dalla successiva soppressione della p.lla 849 sub. 4 (generata dalla soppressione dei sub.ni 1 e 2 della p.lla 849), **nonché dalla soppressione della p.lla 850 sub. 1** (unità negoziale n. 3.5, riportata nella nota di trascrizione del pignoramento) e **p.lla 850 sub. 4** (unità negoziale n. 3.6, riportata nella nota di trascrizione del pignoramento);

- 3) **l'unità immobiliare** identificata dalla **p.lla 850 sub. 14** del foglio 23 è **scaturita dalla soppressione della p.lla 850 sub. 2** (unità negoziale n. 2.1, riportata nella nota di trascrizione del pignoramento) e dalla successiva soppressione della p.lla 850 sub. 9 (generata dalla soppressione della p.lla 850 sub. 2);
- 4) **l'unità immobiliare** identificata dalla **p.lla 850 sub. 15** del foglio 23 è **scaturita dalla soppressione della p.lla 850 sub. 10** (unità negoziale n. 3.9, riportata nella nota di trascrizione del pignoramento), quest'ultima, a sua volta, originata dalla p.lla 1173 sub. 2, giusta variazione per modifica identificativo – allineamento mappe n. 15878.2/2006 del 27.03.2006 protocollo n. FG0069942.

LOTTO 1

Come si evince dal Certificato Notarile versato in atti, i beni immobili pignorati costituenti il Lotto 1, a tutto il 05.01.2017 (data di trascrizione del pignoramento), risultano nella piena proprietà della _____ con sede in Orta Nova – FG (C.F.: _____) a seguito di atto di trasformazione di società dalla originaria _____ con sede in Orta Nova -FG (C.F.: _____), per Notar Calice Elena del 14.04.2014, trascritto in data 28.04.2014 ai nn. 8183/6601 presso la Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Alla predetta _____ i predetti beni immobili sono pervenuti per acquisto fattone da _____ C.F.: _____ proprietà per 1/3), _____ proprietà per 1/3) e _____ proprietà per 1/3), giusto atto di compravendita per Notar Di Carlo Bruno del 29.07.1993, trascritto in data 25.08.1993 ai nn. 13826/11562 presso la Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.

LOTTO 5

Come si evince dal Certificato Notarile versato in atti, i beni immobili pignorati costituenti il Lotto 2, a tutto il 05.01.2017 (data di trascrizione del pignoramento), risultano nella piena proprietà degli esecutati a seguito degli atti di seguito elencati.

L'unità immobiliare identificata dalla p.lla 848 sub. 4 del foglio 23 è pervenuta nella proprietà della esecutata C.F.:

), in comunione dei beni con il marito

), per acquisto fattone da

degli immobili identificati in

catasto dalla p.lla 848, sub.ni 1 e 2, giusto atto di compravendita per Notar Tacchi Venturi Luigi del 28.12.1978, trascritto in data 13.01.1979 ai nn. 813/75502 presso la Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Detto immobile è poi pervenuto alla predetta per la quota di 3/18, e agli altri esecutati,

per la quota di 2/18 ciascuno, per successione di morte del predetto marito deceduto il 19.01.1990, giusta denuncia n. 71 vol. 84 del 25.09.1993, trascritta in data 16.10.1993 ai nn. 16445/13613 presso la Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare. Nella nota di trascrizione la quota di possesso è indicata con 1/2 di proprietà e l'eredità è devoluta in virtù di legge al coniuge ed ai figli.

L'unità immobiliare identificata dalla p.lla 849 sub. 7 del foglio 23, graffata alla p.lla 850 sub.13 del medesimo foglio:

- limitatamente agli immobili identificati dalla originaria p.lla 849 sub.ni 1 e 2, sono pervenuti nella piena proprietà della esecutata

in comunione dei beni con il marito

per acquisto fattone da

giusto atto di

compravendita per Notar Tacchi Venturi Luigi del 28.12.1978, trascritto in data 13.01.1979 ai nn. 813/75502 presso la Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare;

- limitatamente all'immobile identificato dalla originaria p.lla 850 sub. 1, è pervenuto nella proprietà di

per la quota di 1/2, e di

per la quota di 1/2, per donazione da parte di

giusto atto di donazione per Notar

Tacchi Venturi Luigi del 06.09.1977, trascritto in data 23.09.1977 ai nn. 12253/53901 presso la Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.

La restante quota di 1/2 della proprietà di detto immobile è pervenuta al predetto

diventandone così unico proprietario, per acquisto fattone dalla predetta

giusto atto di compravendita per Notar Tacchi Venturi Luigi del 06.09.1977, trascritto in data 23.09.1977 ai nn. 12254/53902 presso la Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Nella Certificazione Notarile, all'uopo, il notaio ha evidenziato che: "UNA METÀ LA RICEVE PER DONAZIONE QUINDI BENE PERSONALE, L'ALTRA RICADE IN COMUNIONE. IN SUCCESSIONE VIENE INDICATA COME QUOTA DI POSSESSO LA METÀ";

- limitatamente all'immobile identificato dalla originaria p.lla 850 sub. 4, è pervenuto nella proprietà di (nato a Orta Nova il C.F.:

, per la quota di 1/4, e di

per la quota di 1/4, per donazione da parte di

, per la quota di 1/2 di proprietà,

giusto atto di donazione per Notar Tacchi Venturi Luigi del 06.09.1977, trascritto in data 23.09.1977 ai nn. 12253/53901 presso la Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.

La ulteriore quota di 1/4 della proprietà di detto immobile è pervenuta al predetto

per acquisto fattone dalla predetta giusto atto

di compravendita per Notar Tacchi Venturi Luigi del 06.09.1977, trascritto in data 23.09.1977 ai nn. 12254/53902 presso la Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.

La ulteriore quota di 1/4 della proprietà di detto immobile è pervenuta al predetto

per acquisto fattone da

giusto atto di compravendita per Notar

Tacchi Venturi Luigi del 06.09.1977, trascritto in data 23.09.1977 ai nn. 12256/53904 presso la Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.

La ulteriore quota di 1/4 della proprietà di detto immobile è pervenuta al predetto

per acquisto fattone da (nato a Orta Nova il

giusto atto di

compravendita per Notar Tacchi Venturi Luigi del 04.03.1965, trascritto in data 16.03.1965 ai nn. 5944/103201 presso la Direzione Provinciale di Lucera Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Nella Certificazione Notarile, all'uopo, il notaio ha evidenziato che: "1/4 LO RICEVE PER DONAZIONE QUINDI BENE PERSONALE, LA RESTANTE PARTE (1/4+1/4+1/4)

RICADE IN COMUNIONE. IN SUCCESSIONE VIENE INDICATA COME QUOTA DI POSSESSO LA METÀ”.

Detto immobile è poi pervenuto alla predetta _____ per la quota di 3/18, e agli altri
esecutati, _____ C.F.:

_____, per la quota di 2/18 ciascuno, per successione di morte del predetto
marito _____ deceduto il 19.01.1990, giusta
denuncia n. 71 vol. 84 del 25.09.1993, trascritta in data 16.10.1993 ai nn. 16445/13613 presso la
Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.
Nella nota di trascrizione la quota di possesso è indicata con 1/2 di proprietà e l’eredità è devoluta in
virtù di legge al coniuge ed ai figli.

L’unità immobiliare identificata dalla **p.lla 850 sub. 14** del foglio 23 è pervenuta agli
esecutati _____, per la
quota di 3/9, _____ C.F.:

_____, per la quota di 2/9 ciascuno, per successione di morte del predetto
marito _____
deceduto il 19.01.1990, giusta denuncia n. 71 vol. 84 del 25.09.1993, trascritta in data 16.10.1993 ai
nn. 16445/13613 presso la Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio
di Pubblicità Immobiliare.

Al predetto _____ l’immobile censito con la p.lla 850 sub. 2 è pervenuto
(in comunione di beni), per tutti i diritti di comproprietà pari a 2/40 dell’intero, per acquisto fattone
da _____

giusto atto di compravendita per Notar Tacchi Venturi Luigi del 06.09.1977, trascritto in data 23.09.1977 ai nn. 12256/53904 presso la Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Per la restante parte detto immobile è così pervenuto a con le
seguenti trascrizioni:

- trascrizione del 29.12.1964 ai nn. 28644/97925, presso la Direzione Provinciale di Lucera Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, della successione in morte di
deceduta il 21.01.1961

(quota pari ad 1/2 di proprietà), giusta denuncia n. 100 vol. 166, a favore di

(nata a Orta Nova il e

(nato a Orta Nova il con la quale *“L’eredità è devoluta in virtù di legge
al coniuge ed ai figli”*;

- trascrizione del 16.03.1965 ai nn. 5943/103200, presso la Direzione Provinciale di Lucera Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, dell’atto di compravendita per Notar Tacchi Venturi Luigi del 04.03.1965, con il quale già comproprietario
per 12/40, acquistava da

la quota pari a
26/40 e da i diritti di usufrutto
parziale.

Nella Certificazione Notarile, all’uopo, il notaio ha evidenziato che “LA
QUOTA DI 2/40 LA COMPRA NEL 1977 E RICADE IN COMUNIONE. LA QUOTA DI 12/40
LA RICEVE PER SUCCESSIONE DELLA MADRE. LA RESTANTE QUOTA DI 26/40 LA
COMPRA NEL 1965 QUINDI BENE PERSONALE. IN SUCCESSIONE VIENE INDICATA
COME QUOTA DI POSSESSO 1/1”;

L'unità immobiliare identificata dalla **p.lla 850 sub. 15** del foglio 23, ovvero dell'originario immobile identificato dalla p.lla 1173 sub. 2 con la sovrastante area (da cui, come detto, è scaturito l'immobile identificato dalla p.lla 850 sub. 10 e successivamente, a seguito della soppressione di quest'ultima particella, è stato originato l'immobile identificato dalla predetta p.lla 850 sub. 15) è pervenuto a C.F.:

in comunione di beni con la moglie per acquisto fattone da

giusto atto di compravendita per Notar Tacchi Venturi Luigi del 06.09.1977, trascritto in data 23.09.1977 ai nn. 12256/53904 presso la Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Detto immobile è poi pervenuto alla predetta PINTO Grazia, per la quota di 3/18, e agli altri eseguiti, C.F.:

per la quota di 2/18 ciascuno, per successione di morte del predetto marito deceduto il 19.01.1990, giusta denuncia n. 71 vol. 84 del 25.09.1993, trascritta in data 16.10.1993 ai nn. 16445/13613 presso la Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare. Nella nota di trascrizione la quota di possesso è indicata con 1/2 di proprietà e l'eredità è devoluta in virtù di legge al coniuge ed ai figli.

Quesito n. 1 ter

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.

LOTTO 1

Dall'esame della documentazione versata in atti e di quella acquisita in catasto nel corso degli accertamenti peritali, risulta verificata la corrispondenza degli attuali dati catastali degli immobili pignorati costituenti il presente lotto con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

LOTTO 5

Dall'esame della documentazione versata in atti e di quella acquisita in catasto nel corso degli accertamenti peritali, non risulta verificata la corrispondenza degli attuali dati catastali degli immobili pignorati costituenti il presente lotto con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Infatti, come già innanzi detto, gli identificativi catastali degli immobili costituenti il lotto 5, riportati nella nota di trascrizione del pignoramento, sono così mutati dopo la data di trascrizione del pignoramento del 05.01.2017:

- il locale ad uso negozio in piano terra, ubicato in Orta Nova (FG) alla Via Baldissera n. 10 (ex n. 8/A), attualmente censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23, p.lla 848, sub. 4, cat. C/1, risulta riportato nella nota di trascrizione del pignoramento con la p.lla 848 sub. 1, cat. A/6 (unità negoziale n. 3.1), dalla cui soppressione è stato generato l'attuale identificativo catastale;
- il locale ad uso laboratorio in piano terra, ubicato in Orta Nova (FG) alla Via Baldissera n. 12/A, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23, p.lla 849, sub. 7, graffata con la p.lla 850 sub. 13, cat. C/3, risulta riportato nella nota di trascrizione del pignoramento con i seguenti identificativi: p.lla 849 sub. 1, cat. A/6 (unità negoziale n.3.3); p.lla 849 sub. 2, cat. A/6 (unità negoziale n.3.4); p.lla

850 sub. 1, cat. A/6 (unità negoziale n. 3.5); p.lla 850 sub. 4, cat. A/6 (unità negoziale n. 3.6);

dalla loro soppressione sono stati generati gli attuali identificativi catastali;

- locale ad uso deposito in piano terra, ubicato in Orta Nova (FG) alla Via Napoli n. 15, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23, p.lla 850, sub. 14, cat. C/2, risulta riportato nella nota di trascrizione del pignoramento con la p.lla 850 sub. 2, cat. A/6 (unità negoziale n. 2.1), dalla cui soppressione è stato generato l'attuale identificativo catastale;
- locale ad uso deposito in piano terra e primo piano, ubicato in Orta Nova (FG) alla Via Napoli snc, angolo Via Foria, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23, p.lla 850, sub. 15, cat. C/2, risulta riportato nella nota di trascrizione del pignoramento con la p.lla 850 sub. 10, cat. C/6 (unità negoziale n. 3.9), dalla cui soppressione è stato generato l'attuale identificativo catastale.

A tal riguardo, evidenzio che tutte le variazioni dei dati catastali degli immobili pignorati sono intervenute in data successiva alla trascrizione del pignoramento (05.01.2017) e, nel complesso, non hanno determinato modifiche sul piano della loro consistenza.

Quesito n. 1 quater

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.

Dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva non si evince che al momento della trascrizione del pignoramento esistessero altre procedure esecutive gravanti sull'immobile pignorato.

Quesito n. 1 quinquies

Verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data di relativa annotazione.

I debitori esecutati hanno contratto matrimonio come di seguito riportato (cfr. estratti per riassunto dal registro degli atti di matrimonio in all. 1):

➤ _____ e _____
_____ in Orta Nova
(FG), in data _____ hanno contratto matrimonio senza nessuna annotazione, ovvero in regime di comunione dei beni;

➤ _____
_____ hanno contratto matrimonio scegliendo il regime di separazione dei beni;

➤ _____ e _____
_____ in data
16.08.1984, hanno contratto matrimonio e con successivo atto del 22.12.2018 per Notar Dott.ssa Elena Calice del distretto notarile di Foggia e Lucera hanno scelto scegliendo in regime della separazione dei beni;

➤ _____
_____ hanno contratto matrimonio senza nessuna annotazione, ovvero in regime di comunione dei beni.

Quesiti nn. 2, 3 e 4bis

- 2) *Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
- 3) *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 indiche 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;*
- 4bis) *Specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva sup. commerciale vendibile.*

LOTTO 1

Identificazione - ubicazione:

Piena proprietà dell'unità abitativa in piano terra e primo piano ad uso di civile abitazione, ubicata in Orta Nova (FG) alla Via Baldissera nn. 9 e 11, angolo Via Foria (cfr. foto nn. 1 e 2).

Dati catastali:

abitazione in PT: censita nel Catasto Fabbricati al foglio 23, p.lla 2429, sub. 1, con i seguenti dati di classamento: categoria A/6; classe 4; consistenza 1 vano; sup. totale: 48 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 48 mq; Rendita: € 54,23; indirizzo: Via Baldissera n. 9, piano T; intestata a: con sede in Orta Nova – FG (C.F. , Proprietà 1/1 (cfr. visura storica catastale in all. 2 e planimetria catastale in all. 3);

abitazione in P1: censita nel Catasto Fabbricati al foglio 23, p.lla 2429, sub. 2, con i seguenti dati di classamento: categoria A/4; classe 2; consistenza 2,5 vani; sup. totale: 60 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 60 mq; Rendita: € 154,94; indirizzo: Via Baldissera n. 11, piano 1; intestata a: _____ con sede in Orta Nova – FG (C.F.: _____), Proprietà 1/1 (cfr. visura storica catastale in all. 4 e planimetria catastale in all. 5).

Coerenze:

il piano terra: confina a Nord con la Via Foria e, successivamente, proseguendo in senso orario, con Via Baldissera, con unità immobiliare di terzi identificata dalla p.lla 1059 del foglio 23 e con unità immobiliare di terzi identificata dalla p.lla 46 del medesimo foglio, salvo altri (cfr. foto nn. 1 e 2, planimetria catastale in all. 3 ed estratto di mappa catastale in all. 6);

il primo piano: confina a Nord con la Via Foria e, successivamente, proseguendo in senso orario, con Via Baldissera, con area sovrastante l'unità immobiliare di terzi identificata dalla p.lla 1059 del foglio 23 e con unità immobiliare di terzi identificata dalla p.lla 46 del medesimo foglio, salvo altri (cfr. foto nn. 1 e 2, planimetria catastale in all. 5 ed estratto di mappa catastale in all. 6).

Descrizione sommaria:

L'unità abitativa pignorata in piano terra e primo piano costituisce una palazzina unifamiliare censito in catasto con la p.lla 2429 del foglio 23, ubicata in Orta Nova (FG) alla Via Baldissera nn. 9 e 11, angolo Via Foria (cfr. foto nn. 1 e 2 ed estratto di mappa catastale in all. 6).

Detto fabbricato si compone di due piani fuori terra, ovvero: piano terra e primo piano, entrambi destinati a civili abitazioni.

Caratteristiche della zona: semicentrale a traffico non sostenuto con buona possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate a civili abitazioni.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La struttura portante dell'edificio è in muratura con orizzontamenti in parte costituiti da volte a crociera e in parte in solai piani latero-cemento, con tramezzature in mattoni forati di laterizio e con copertura a terrazzo piano praticabile.

La facciata del fabbricato è rifinita con intonaco civile liscio e dipintura per esterno; essa, allo stato, si presenta in scadente stato di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato non è servito da impianto ascensore.

Trattasi di un appartamento in primo e secondo piano, ad uso di civile abitazione, ricevente accesso da portoni identificati dai civici nn. 9 e 11 della Via Baldissera (cfr. foto nn. 1 e 2 e planimetria catastale dell'appartamento in all.ti 3 e 5).

Il piano terra si compone di una camera con accesso dal portone identificato dal civico 9 della Via Baldissera (cfr. foto da n. 3 a n. 6) e di un vano che, oltre ad essere intercomunicante con la predetta camera, riceve accesso dal portone identificato dal civico 11 della Via Baldissera, dal quale si diparte il vano scala di accesso al primo piano (cfr. foto da n. 7 a n. 10), il tutto per una superficie lorda coperta di 54,32 mq e un'altezza interna utile variabile da un massimo di 4,25 m ad un minimo di 2,80 m (cfr. planimetria catastale dell'appartamento in piano terra in all. 3).

Il primo piano si compone di due camere intercomunicanti (cfr. foto da n. 11 a n. 15), cucina e vano scala di accesso al piano copertura, all'interno del quale è stato ricavato un piccolo bagno (cfr. foto da n. 16 a n. 19), per una superficie lorda coperta di 56,63 mq e un'altezza interna utile di 3,19 m, oltre a un balcone prospiciente la Via Cassino (cfr. foto n. 20) che sviluppa una superficie scoperta di 4,63 mq (cfr. planimetria dello stato attuale dell'appartamento in primo piano in all. 7).

Il piano copertura consta di un terrazzo praticabile della superficie di 48,82 mq e di un torrino vano scala che sviluppa una superficie coperta di 12,31 mq, per un'altezza interna utile massima di 2,15 m e minima di 1,93 m (cfr. foto da n. 21 a n. 27 e pianta del piano copertura in all. 7bis).

Le principali caratteristiche di rifinitura dell'appartamento sono le seguenti:

Piano terra:

- *pavimenti* in piastrelle in marmette granigliate di cemento con scaglie di marmo in tutti gli ambienti;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura in tutti gli ambienti;
- *soffitti* rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infissi esterni* in costituiti da un portone a due ante in materiale metallico (civico n. 9) e da un portone in legno abete a due ante (civico n. 11).

Piano primo:

- *pavimenti* in vecchie piastrelle di graniglia e cementina decorate in tutti gli ambienti;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e in parte con dipintura a base di idropittura e in parte con carta da parati in tutti gli ambienti, ad eccezione di quelle del piccolo bagno che sono rifinite con piastrelle in materiale ceramico;
- *soffitti* rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera, in tutti gli ambienti;
- *infissi esterni* in legno abete verniciato, dotati di vetri tradizionali, di scuretti e di persiane in legno.

L'unità abitativa dispone dei seguenti impianti: elettrico e idrico - fognario, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo a 220 V, in parte corrente sottotraccia e in parte corrente in canaline esterne.

L'unità abitativa non è dotata di impianto di riscaldamento.

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione di tale immobile è fatiscente, in quanto risulta libero da persone e cose e versa in stato di totale abbandono. Solo il piano terra viene in parte utilizzato come locale deposito.

La superficie commerciale equivalente dell'unità abitativa oggetto del presente lotto 1 è pari a **mq 128,38¹**, essa è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali, tenendo conto dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'O.M.I. e di valutazioni estimative, così come indicato nella seguente tabella.

Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.le equivalente (mq)
appartamento in PT-1	110,95	1,00	110,95
balcone in P1	4,63	0,30	1,39
terrazzo in Pcopertura	25,00	0,30	7,50
	23,82	0,10	2,38
torrino in Pcopertura	12,31	0,50	6,16
Consistenza totale dell'immobile (mq)			128,38

LOTTO 5

Identificazione - ubicazione:

Piena proprietà del locale ad uso negozio in piano terra, ubicato in Orta Nova (FG) alla Via Baldissera n. 10 (ex n. 8/A) e alla Via Napoli n. 7 (cfr. foto nn. 28 e 29), con annessi:

- locale ad uso laboratorio in piano terra, ubicato alla Via Baldissera n. 12/A e 12 e alla Via Napoli n. 13 (cfr. foto nn. 30, 31 e 32);
- locale ad uso deposito in piano terra, ubicato alla Via Napoli n. 15 (cfr. foto nn. 33 e 34);
- locale ad uso deposito in piano terra e primo piano, ubicato alla Via Napoli snc, angolo Via Foria (cfr. foto n. 35).

¹Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

Dati catastali:

Locale ad uso negozio in PT di Via Baldissera n. 10 (ex n. 8/A) e Via Napoli n. 7:

censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23; p.lla 848; sub. 4, con i seguenti dati di classamento: categoria C/1; classe 6; consistenza 61 mq; sup. totale: 76 mq; Rendita: € 1.386,17; indirizzo: Via Baldissera n. 8/A e Via Napoli n. 7, piano T; intestato a:

Proprietà 6/9;

Nova C.F.: Proprietà 1/9;

a Orta Nova Proprietà 1/9; e

nato a , Proprietà 1/9 (cfr. visura storica catastale in all. 8 e planimetria catastale in all. 9).

Locale ad uso laboratorio in PT di Via Baldissera nn. 12/A e 12 e Via Napoli n. 13:

censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23; p.lla 849; sub. 7, graffata alla p.lla 850 sub. 13, con i seguenti dati di classamento: categoria C/3; classe 3; consistenza 163 mq; sup. totale: 201 mq; Rendita: € 538,77; indirizzo: Via Baldissera nn. 10-12-12/A e Via Napoli nn. 9-13, piano T; intestato a: Proprietà 6/9;

Proprietà 1/9; C.F.:

Proprietà 1/9; e

Proprietà 1/9 (cfr. visura storica catastale in all. 10 e planimetria catastale in all. 11).

Locale ad uso deposito in PT di Via Napoli n. 15:

censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23; p.lla 850; sub. 14, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 3; consistenza 69 mq; sup. totale: 86 mq; Rendita: € 192,43; indirizzo: Via Napoli n. 15, piano T; intestato a:

Proprietà 2/9

l'1.03.1954, C.F.:

Proprietà 2/9; e

(nato a

Proprietà 2/9 (cfr. visura storica

catastale in all. 12 e planimetria catastale in all. 13).

Locale ad uso deposito in PT-1 di Via Napoli snc, angolo Via Foria:

censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23; p.lla 850; sub. 15, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 3; consistenza 39 mq; sup. totale: 58 mq; Rendita: € 108,77; indirizzo: Via Napoli snc, piano T-1; intestato a:

Proprietà 6/9;

C.F.:

Proprietà 1/9;

l'1.03.1954, C.F..

Proprietà 1/9; e

(nato a Orta Nova il

C.F.:

Proprietà 1/9 (cfr. visura storica

catastale in all. 14 e planimetria catastale in all. 15).

Coerenze:

Locale ad uso negozio in PT di Via Baldissera n. 10 (ex n. 8/A) e Via Napoli n. 7:

l'immobile confina a Nord con il locale ad uso laboratorio pignorato, identificato dalla p.lla 849 sub. 7 del foglio 23 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la Via Napoli, con unità immobiliare di proprietà di terzi costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 848 del medesimo foglio e con la Via Baldissera, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 9 ed estratto di mappa catastale in all. 6).

Locale ad uso laboratorio in PT di Via Baldissera nn. 12/A e 12 e Via Napoli n. 13:

l'immobile confina a Nord con il locale ad uso deposito pignorato, identificato dalla p.lla 850 sub. 14 del foglio 23 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la Via Napoli, con il locale ad uso

negozio pignorato, identificato dalla p.lla 848 sub. 4 del medesimo foglio e con la Via Baldissera, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 11 ed estratto di mappa catastale in all. 6).

Locale ad uso deposito in PT di Via Napoli n. 15:

l'immobile confina a Nord con il locale ad uso deposito pignorato, identificato dalla p.lla 850 sub. 15 del foglio 23 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la Via Napoli, con il locale ad uso laboratorio pignorato, identificato dalla p.lla 850 sub. 13 del medesimo foglio e con unità immobiliare di proprietà di terzi costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 850 del medesimo foglio, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 13 ed estratto di mappa catastale in all. 6).

Locale ad uso deposito in PT-1 di Via Napoli snc, angolo Via Foria:

piano terra: l'immobile confina a Nord con la Via Foria e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la Via Napoli e con il locale ad uso deposito pignorato, identificato dalla p.lla 850 sub. 14 del foglio 23, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 15 ed estratto di mappa catastale in all. 6);

primo piano: l'immobile confina a Nord con la Via Foria e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la Via Napoli e con altre unità immobiliari di proprietà di terzi costituenti parte del fabbricato identificato dalla p.lla 850 del foglio 23, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 15 ed estratto di mappa catastale in all. 6).

Descrizione sommaria:

Le unità immobiliari costituenti il lotto 5 sono tutte tra di loro interconnesse e formano, nel loro insieme, formano un unico complesso immobiliare nel quale viene condotta dalla "*Turchiarella Group*" l'attività commerciale di panificio artigianale.

Tali unità immobiliari interessano più fabbricati, tra di loro attigui, tutti aventi struttura in muratura portante, con orizzontamenti in parte costituiti da volte a crociera e in parte da solai piani in latero-cemento.

Caratteristiche della zona: semicentrale a traffico non sostenuto con buona possibilità di parcheggio, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate a civili abitazioni.

Il predetto complesso immobiliare si compone di:

- 1) Locale ad uso negozio in PT accessibile dal civico n. 10 della Via Baldissera (cfr. foto n. 28 e foto da n. 36 a n. 41), con retrostante magazzino, interamente soppalcato, (cfr. foto da n. 42 a n. 48) che oltre ad essere intercomunicante con il negozio è accessibile anche dal civico n. 7 della retrostante Via Napoli (cfr. foto nn. 29 e 43 e planimetria dello stato attuale del negozio in all. 16). La superficie lorda coperta locale ad uso negozio è di 108,37 mq, per un'altezza interna utile del negozio di 4,95 m e di 2,09 m sotto il soppalco realizzato nel magazzino (cfr. planimetria dello stato attuale del negozio in all. 16).
- 2) Locale ad uso laboratorio in PT accessibile dai civici n. 12/A, 12 e snc della Via Baldissera (cfr. foto nn. 30 e 31 e foto da n. 49 a n. 60), che oltre ad essere intercomunicante con il magazzino dell'attiguo negozio è accessibile anche dal civico n. 13 della retrostante Via Napoli (cfr. foto nn. 32 e 61 e planimetria catastale del laboratorio in all. 11). Parte del laboratorio risulta soppalcata, per un'altezza utile sotto il soppalco di 2,70 m (cfr. foto n. 53). La superficie lorda coperta dell'intero laboratorio è di 197,99 mq, per un'altezza interna utile variabile da un massimo di 4,50 m ad un minimo di 3,63 m.
- 3) Locale ad uso deposito in PT accessibile dal civico n. 15 della Via Napoli (cfr. foto nn. 33 e 34 e foto da n. 62 a n. 68), oltre che dall'attiguo e intercomunicante locale laboratorio (cfr. planimetria catastale del deposito in all. 13). La superficie lorda coperta del deposito è di 81,08 mq, per un'altezza interna utile variabile da un massimo di 3,64 m ad un minimo di 2,54 m.
- 4) Locale ad uso deposito in PT-1, utilizzato, a livello del primo piano, come spogliatoio e servizi igienici per il personale impiegato nel negozio. Tale immobile è accessibile unicamente dall'attiguo e intercomunicante locale deposito (cfr. foto da n. 69 a n. 72 e planimetria catastale del deposito in PT-1 in all. 15). Dal locale in piano terra si accede al primo piano, quest'ultimo,

come detto, destinato a spogliatoio e a servizi igienici per il personale, dal quale è possibile accedere al sovrastante terrazzo di copertura (cfr. foto da n. 73 a n. 81). La superficie lorda coperta del deposito è di 51,70 mq, per un'altezza interna utile variabile da un massimo di 2,20 m ad un minimo di 1,98 m.

Le principali caratteristiche di rifinitura del complesso immobiliare costituente il lotto 5 sono le seguenti:

- *pavimenti*, in parte, con marmette granigliate di cemento con scaglie di marmo, in parte, in piastrelle in materiale ceramico e, in parte, in piastrelle in granito;
- *pareti* rifinite, in parte, con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura, in parte, con crosta di pietra posata ad "opus incertum", in parte, con intonaco del tipo civile liscio e stucco colorato spatolato e, in parte, con piastrelle in materiale ceramico;
- *soffitti* rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infissi interni* costituiti in prevalenza da porte in acciaio dotate di maniglione antipanico e in minima parte da porte in legno tamburato;
- *infissi esterni* in alluminio anodizzato elettrocolorato dotati di vetri tradizionali e di serrande metalliche avvolgibili.

L'immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico, idrico - fognario, tutti collegati alle reti cittadine; l'impianto elettrico è del tipo industriale, completo di quadri elettrici e di frutti.

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione di tale immobile è, nel complesso, buono.

La superficie commerciale equivalente del negozio con le annesse pertinenze accessorie oggetto del presente lotto 5 è pari a **mq 273,76²**, essa è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici

²Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali, tenendo conto dei coefficienti di ragguglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'O.M.I. e di valutazioni estimative, così come indicato nella seguente tabella.

Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coeff. di ragguglio	Sup. comm.le equivalente (mq)
negozio in PT	108,37	1,00	108,37
laboratorio in PT	197,99	0,50	99,00
deposito in PT	81,08	0,50	40,54
deposito in PT-1	51,70	0,50	25,85
Consistenza totale dell'immobile (mq)			273,76

Quesito n. 2 bis

Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/i staggito/i.

LOTTO 1

Le unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto, come detto, costituiscono un fabbricato unifamiliare censito nel Catasto Fabbricati con la p.lla 2429 del foglio 23, localizzato nella planimetria in scala del Catasto ortofoto riportata in all. 17, reperita dal sito ufficiale della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio.

LOTTO 5

Le unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto, come detto, costituiscono parte di una serie di fabbricati, attigui tra di loro, censiti nel Catasto Fabbricati con le p.lle 848, 849 e 850 del foglio 23, localizzati nella planimetria in scala del Catasto ortofoto riportata in all. 18, reperita dal sito ufficiale della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio.

Quesito n. 4

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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti 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.

Criteri di Stima: alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari pignorate costituenti i lotti nn. 1 e 5 sono pervenuto utilizzato il metodo cosiddetto sintetico comparativo, basato sul raffronto dei beni oggetto di stima con immobili di caratteristiche similari di cui sono noti i prezzi di mercato praticati in una libera contrattazione di compravendita.

Ho tenuto, altresì, conto dei vari fattori che influenzano il valore di mercato, come: l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia edilizia, l'epoca della costruzione, la consistenza, le caratteristiche di finitura, lo stato generale di manutenzione e di conservazione.

LOTTO 1

In esito alle indagini di mercato svolte ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per un appartamento di caratteristiche simili a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 200,00 e € 300,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) degli immobili, trattandosi di beni da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale loro più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello medio di € 250,00.

In considerazione della superficie commerciale equivalente degli immobili oggetto del presente lotto si ha che il loro più probabile valore di mercato è pari a:

$$\text{mq } 128,38 \times 250,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 32.095,00$$

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

Immobile	Sup. comm.le	Valore intero	Valore quota di diritto
appartamento in PT-1	128,38 mq	€ 32.095,00	€ 32.095,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

- Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi occulti: € 962,85
- Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: €
- Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del
procedimento esecutivo €
- Riduzione per stato di possesso: €
- Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi €
- Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: €

➤ Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€
➤ Spese di regolarizzazione catastale:	€ 720,00
➤ Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia:	€ <u>3.500,00</u>
Sommano:	€ 5.182,85

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sugli immobili pignorati, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 26.912,1533.988,44, **in cifra tonda € 26.900,00.**

LOTTO 5

In esito alle indagini di mercato svolte ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche similari a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 1.000,00 e € 1.100,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell'immobile, trattandosi di un bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello medio di € 1.050,00.

In considerazione della superficie commerciale equivalente dell'immobile oggetto del presente lotto si ha che il suo più probabile valore di mercato è pari a:

$$\text{mq } 273,76 \times 1.050,00 \text{ €/mq} = \text{€ } \mathbf{287.448,00}$$

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

Immobile	Sup. comm.le	Valore intero	Valore quota di diritto
negozio in PT con annesse pertinenze accessorie	273,76 mq	€ 287.448,00	€ 287.448,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

➤ Riduzione del 1% per assenza di garanzia per vizi occulti:	€ 2.874,48
➤ Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute (*):	€
➤ Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€
➤ Riduzione per stato di possesso:	€
➤ Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi	€
➤ Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene:	€
➤ Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€
➤ Spese di regolarizzazione catastale:	€ 720,00
➤ Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia:	€ <u>7.500,00</u>
Sommano:	€ 11.094,48

(*) Riguardo all'assenza di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, preciso che nel corso degli accertamenti peritali ho appreso che non esiste un condominio legalmente costituito.

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 276.353,52, **in cifra tonda € 276.350,00.**

Quesito n. 5

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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta sola.

I beni immobili pignorati costituenti i lotti 1 e 5 sono dei beni indivisi, per i quali la quota spettante all'esecutato, come detto, è pari all'intero.

Nella sottostante tabella sono stati indicati per ciascun lotto formato:

- il valore di stima dei beni immobili costituenti i lotti formati;
- il valore della quota di diritto spettante all'esecutato;
- il valore ridotto dei beni immobili a seguito degli adeguamenti e correzioni del valore di stima.

<i>Lotto</i>	<i>Bene</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore quota di diritto</i>	<i>Valore quota ridotto</i>
<i>1</i>	<i>Piena proprietà dell'appartamento a uso civile abitazione in piano terra e primo piano, ubicato in Orta Nova (FG) alla Via Baldissera nn. 9 e 11 (ex n. 11), il piano terra censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23, p.lla 2429, sub. 1, cat. A/6, e il primo piano censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23, p.lla 2429, sub. 2, cat. A/4.</i>	<i>€ 32.095,00</i>	<i>€ 32.095,00</i>	<i>€ 26.900,00</i>
<i>5</i>	<i>Piena proprietà del locale ad uso negozio in piano terra, ubicato in Orta Nova (FG) alla Via Baldissera n. 10 (ex n. 8/A) e alla Via Napoli n. 7, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23, p.lla 848, sub. 4, cat. C/1, con annessi:</i> <i>• locale ad uso laboratorio in piano terra, ubicato alla Via Baldissera nn. 12/A e 12 e alla Via Napoli n. 13, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23, p.lla 849, sub. 7, graffata con la p.lla 850 sub. 13, cat. C/3;</i> <i>• locale ad uso deposito in piano terra, ubicato alla Via Napoli n. 15, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23, p.lla 850, sub. 14, cat. C/2;</i> <i>• locale ad uso deposito in piano terra e primo piano, ubicato alla Via Napoli snc, angolo Via Foria, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23, p.lla 850, sub. 15, cat. C/2.</i>	<i>€ 287.448,00</i>	<i>€ 287.448,00</i>	<i>€ 276.350,00</i>

Quesito n. 6

Individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base

Lotto	Ubicazione	Consistenza	Confini	Dati Catastali	Prezzo a base d'asta
1	Piena proprietà dell'appartamento a uso civile abitazione in piano terra e primo piano, ubicato in Orta Nova (FG) alla Via Baldissera nn. 9 e 11 (ex n. 11). , il piano terra censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23, p.lla 2429, sub. 1, cat. A/6, e il primo piano censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23, p.lla 2429, sub. 2, cat. A/4.	<u>Appartamento in PT:</u> m² 54,32 sup. coperta. <u>Appartamento in PI:</u> m² 56,63 sup. coperta. m² 4,63 sup. scoperta. <u>Piano copertura:</u> m² 12,31 sup. coperta. m² 48,82 sup. scoperta. <u>Sup. commerciale equivalente:</u> m² 128,38	<u>Appartamento in PT:</u> confina a Nord con la Via Foria e, successivamente, proseguendo in senso orario, con Via Baldissera, con unità immobiliare di terzi identificata dalla p.lla 1059 del foglio 23 e con unità immobiliare di terzi identificata dalla p.lla 46 del medesimo foglio, salvo altri. <u>Appartamento in PI:</u> confina a Nord con la Via Foria e, successivamente, proseguendo in senso orario, con Via Baldissera, con area sovrastante l'unità immobiliare di terzi identificata dalla p.lla 1059 del foglio 23 e con unità immobiliare di terzi identificata dalla p.lla 46 del medesimo foglio, salvo altri.	<u>Appartamento in PT:</u> foglio 23, p.lla 2429, sub. 1, con i seguenti dati di classamento: categoria A/6; classe 4; consistenza 1 vano; sup. totale: 48 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 48 mq; Rendita: € 54,23; indirizzo: Via Baldissera n. 9, piano T. <u>Appartamento in PI:</u> foglio 23, p.lla 2429, sub. 2, con i seguenti dati di classamento: categoria A/4; classe 2; consistenza 2,5 vani; sup. totale: 60 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 60 mq; Rendita: € 154,94; indirizzo: Via Baldissera n. 11, piano 1.	€ 26.900,00

<i>Lotto</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Confini</i>	<i>Dati Catastali</i>	<i>Prezzo a base d'asta</i>
5	<i>Piena proprietà del locale ad uso negozio in piano terra, ubicato in Orta Nova (FG) alla Via Baldissera n. 10 (ex n. 8/A) e alla Via Napoli n. 7, con annessi:</i> <i>• locale ad uso laboratorio in piano terra, ubicato alla Via Baldissera nn. 12/A e 12 e alla Via Napoli n. 13;</i> <i>• locale ad uso deposito in piano terra, ubicato alla Via Napoli n. 15;</i> <i>• locale ad uso deposito in piano terra e primo piano, ubicato alla Via Napoli snc, angolo Via Foria.</i>	<u>Negozio in PT:</u> <i>m² 108,37 sup. coperta.</i> <u>Laboratorio in PT:</u> <i>m² 197,99 sup. coperta.</i> <u>Deposito in PT:</u> <i>m² 81,08 sup. coperta.</i> <u>Deposito in PT-I:</u> <i>m² 51,70 sup. coperta.</i> <u>Sup. commerciale equivalente:</u> <i>m² 273,76</i>	<u>Negozio in PT:</u> <i>confina a Nord con il locale ad uso laboratorio pignorato, identificato dalla p.lla 849 sub. 7 del foglio 23 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la Via Napoli, con unità immobiliare di proprietà di terzi costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 848 del medesimo foglio e con la Via Baldissera, salvo altri.</i> <u>Laboratorio in PT:</u> <i>l'immobile confina a Nord con il locale ad uso deposito pignorato, identificato dalla p.lla 850 sub. 14 del foglio 23 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la Via Napoli, con il locale ad uso negozio pignorato, identificato dalla p.lla 848 sub. 4 del medesimo foglio e con la Via Baldissera, salvo altri.</i> <u>Deposito in PT:</u> <i>l'immobile confina a Nord con il locale ad uso deposito pignorato, identificato dalla p.lla 850 sub. 15 del foglio 23 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la Via Napoli, con il locale ad uso laboratorio pignorato, identificato dalla p.lla 850 sub. 13 del medesimo foglio e con unità immobiliare di proprietà di terzi costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 850 del medesimo foglio, salvo altri.</i>	<u>Negozio in PT:</u> <i>foglio 23; p.lla 848; sub. 4, con i seguenti dati di classamento: categoria C/1; classe 6; consistenza 61 mq; sup. totale: 76 mq; Rendita: € 1.386,17; indirizzo: Via Baldissera n. 8/A e Via Napoli n. 7, piano T.</i> <u>Laboratorio in PT:</u> <i>foglio 23; p.lla 849; sub. 7, graffata alla p.lla 850 sub. 13, con i seguenti dati di classamento: categoria C/3; classe 3; consistenza 163 mq; sup. totale: 201 mq; Rendita: € 538,77; indirizzo: Via Baldissera nn. 10-12/A e Via Napoli nn. 9-13, piano T.</i> <u>Deposito in PT:</u> <i>foglio 23; p.lla 850; sub. 14, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 3; consistenza 69 mq; sup. totale: 86 mq; Rendita: € 192,43; indirizzo: Via Napoli n. 15, piano T.</i> <u>Deposito in PT-I:</u> <i>foglio 23; p.lla 850; sub. 15, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 3; consistenza 39 mq; sup. totale: 58 mq; Rendita: € 108,77; indirizzo: Via Napoli snc, piano T-I.</i>	€ 276.350,00

<i>Lotto</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Confini</i>	<i>Dati Catastali</i>	<i>Prezzo a base d'asta</i>
5			<u>Deposito in PT-1:</u> il <u>PT</u> confina a Nord con la Via Foria e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la Via Napoli e con il locale ad uso deposito pignorato, identificato dalla p.lla 850 sub. 14 del foglio 23, salvo altri; <u>il P1</u> confina a Nord con la Via Foria e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la Via Napoli e con altre unità immobiliari di proprietà di terzi costituenti parte del fabbricato identificato dalla p.lla 850 del foglio 23, salvo altri.		

Quesito n. 7

Individuazione dello stato di possesso dei beni (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU), con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifiche l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni.

LOTTO 1

Attualmente tutti i beni immobili pignorati, costituenti il lotto 1 sono nel possesso della parte debitrice eseguita.

LOTTO 5

Attualmente tutti i beni immobili pignorati, costituenti il lotto 5 sono nel possesso della parte debitrice eseguita.

In particolare, tali immobili sono in suo da parte della
con sede in Orta Nova – FG alla Via (C.F./P.IVA: , giusto Contratto
di comodato d'uso a tempo indeterminato, a partire dal 01.10.2020, stipulato in data 19.10.2020
(registrato a Cerignola - FG il 09.11.2020 al n. 927 Vol. 3 atti privati) con gli eseguiti
(nata a Cerignola – FG C.F..),
(nato a Orta Nova C.F.), (nata
a Orta Nova C.F.: e (nato
a Orta Nova il C.F.:) (cfr. Contratto di comodato d'uso del
19.10.2020 in all. 19).

Quesito n. 8

Accertamento dell'esistenza delle 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 i vincoli connessi con il loro carattere storico - artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.

A tutt'oggi non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene pignorato, che resteranno a carico dell'acquirente, che ne limitino la piena fruibilità.

Quesito n. 9

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

Atteso che, tendenzialmente, sono destinati a essere cancellati soltanto il pignoramento per cui si procede e quelli successivi, nonché le iscrizioni ipotecarie (precedenti o successive al pignoramento), dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva si evince che sui beni immobili pignorati costituenti i lotti 1 e 5 gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

ISCRIZIONI:

- ISCRIZIONE del 10.10.2006 ai nn. 22939/4388; IPOTECA VOLONTARIA a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.c.r.l. con sede in Matera, C.F.: 00604840777;
- ISCRIZIONE del 04.11.2014 ai nn. 19802/2112; IPOTECA LEGALE a favore di Equitalia Sud S.p.a. con sede in Roma, C.F.: 11210661002.

TRASCRIZIONI:

- TRASCRIZIONE del 05.10.2017 ai nn. 291/251, rispettivamente di Reg. Gen. e Reg. Part., nascente da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16.12.2016 di Rep. n. 9325 emesso da TRIBUNALE DI FOGGIA UFF. GIUD. UNEP Sede Foggia.

Quesito n. 10

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 sup. superiore a 5.000 m², anche se di pertinenza.

LOTTO 1

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova (FG) è risultato che gli immobili pignorati costituenti il lotto 1 costituiscono un fabbricato edificato prima del 01.09.1967, presumibilmente nell'anno 1939 (in quanto il piano terra è stato dichiarato in catasto in data 07.12.1939), del quale non risultano presenti nell'archivio comunale sia gli estremi del titolo abilitativo, sia i relativi elaborati grafici di progetto.

Non risulta, inoltre, presente nell'archivio comunale alcuna pratica intestata ai coniugi

nato a Barletta (BT) il _____ e

Concetta, nata a Orta Nova (FG) il _____ (C.F.: _____ relativa all'unità immobiliare in primo piano (p.la 2429 sub. 2), atteso che quest'ultima nell'anno 1977 è stata interessata da un intervento di ristrutturazione edilizia a seguito del quale è stata effettuata una diversa distribuzione degli spazi interni, con la realizzazione di un balcone aggettante, dichiarata in catasto in data 03.06.1977 senza la rappresentazione del balcone (cfr. planimetria catastale in all. 5, planimetria dello stato attuale del primo piano in all. 7 e riscontro del Comune di Orta Nova alla richiesta di accesso agli atti in all. 20).

In conclusione, alla luce di quanto innanzi relazionato, ritengo che l'unità immobiliare in primo piano (p.la 2429 sub. 2) non risulti regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio a seguito di avvenute variazioni interne di natura distributiva degli spazi e della realizzazione di un balcone al primo piano.

LOTTO 5

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova (FG) è risultato che gli immobili pignorati costituenti il lotto 5 costituiscono parte di fabbricati edificati prima del 01.09.1967, per i quali non risultano presenti nell'archivio comunale sia gli estremi dei titoli abilitativi, sia i relativi elaborati grafici di progetto.

Non risultano, inoltre, presenti nell'archivio comunale pratiche edilizie intestate agli esecutati relative agli immobili costituenti il lotto 5 (cfr. riscontro del Comune di Orta Nova alla richiesta di accesso agli atti in all. 20), atteso che tali immobili nell'anno 2017 sono stati interessati da interventi edilizi volti a una diversa distribuzione degli spazi interni e alla variazione della destinazione d'uso da abitazione a negozio, laboratorio e deposito, di cui alle seguenti variazioni catastali:

- Pratica n. FG0097815 del 14.06.2017, relativa all'unità immobiliare identificata dalla p.lla 848 sub. 4 del foglio 23 (cfr. visura storica catastale in all. 8);
- Pratica n. FG0130586 del 01.08.2017 relativa all'unità immobiliare identificata dalla p.lla 849 sub. 7 e p.lla 850 sub. 13 del foglio 23 (cfr. visura storica catastale in all. 10);
- Pratica n. FG0130590 del 01.08.2017, relativa all'unità immobiliare identificata dalla p.lla 850 sub. 15 del foglio 23 (cfr. visura storica catastale in all. 14);
- Pratica n. FG0155565 del 14.09.2017, relativa all'unità immobiliare identificata dalla p.lla 850 sub. 14 del foglio 23 (cfr. visura storica catastale in all. 12).

Evidenzio che nel magazzino del negozio, identificato dalla p.lla 848 sub. 4, e nella parte del laboratorio, identificata dalla p.lla 849 sub. 7, sono stati realizzati due ampi soppalchi senza alcun titolo abilitativo.

In conclusione, alla luce di quanto innanzi relazionato, gli immobili costituenti il lotto 5 non risultano regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio a seguito di variazioni interne di natura distributiva degli spazi e della realizzazione di due soppalchi, con conseguente variazione della loro originaria destinazione d'uso.

Quesito n. 11

Verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggitto, provvedendo, qualora esse

non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.

Tra tutti gli immobili pignorati costituenti i lotti 1 e 5, gli unici che necessitano della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), sono:

- l'appartamento ad uso civile abitazione in piano terra e primo piano, ubicato in Orta Nova (FG) alla Via Baldissera nn. 9 e 11 (ex n. 11), il piano terra censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23, p.lla 2429, sub. 1, cat. A/6, e il primo piano censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23, p.lla 2429, sub. 2, cat. A/4, costituenti il lotto 1;
- il locale ad uso negozio in piano terra, ubicato in Orta Nova (FG) alla Via Baldissera n. 10 (ex n. 8/A) e alla Via Napoli n. 7, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23, p.lla 848, sub. 4, cat. C/1, con l'annesso locale ad uso laboratorio in piano terra, ubicato alla Via Baldissera nn. 12/A e 12 e alla Via Napoli n. 13, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23, p.lla 849, sub. 7, graffata con la p.lla 850 sub. 13, cat. C/3, costituenti parte del lotto 5.

Per i restanti beni immobili pignorati, costituenti parte del lotto 5, ovvero per:

- il locale ad uso deposito in piano terra, ubicato alla Via Napoli n. 15, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23, p.lla 850, sub. 14, cat. C/2;
- il locale ad uso deposito in piano terra e primo piano, ubicato alla Via Napoli snc, angolo Via Foria, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23, p.lla 850, sub. 15, cat. C/2;

non è necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), in quanto rientranti tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E., contemplati nell'Appendice A del D.M. 26.06.2015.

LOTTO 1

Riporto in all.ti 21 e 22 i due Attestati di Prestazione Energetica degli immobili oggetto del presente lotto, redatti dal tecnico certificatore energetico di mia fiducia, Geom. Francesco Masciocca.

A tal riguardo preciso che nella redazione dei predetti attestati, il tecnico certificatore, al fine di evitare l'esecuzione di saggi invasivi all'interno degli immobili pignorati, volti ad accertare la stratigrafia dei materiali costituenti i solai e le partizioni verticali interne ed esterne, si è limitato ad effettuare delle valutazioni qualitative a seguito di una loro accurata ispezione.

LOTTO 5

Riporto in all.ti 23 e 24 i due Attestati di Prestazione Energetica degli immobili oggetto del presente lotto, redatti dal tecnico certificatore energetico di mia fiducia, Geom. Francesco Masciocca.

A tal riguardo preciso che nella redazione dei predetti attestati, il tecnico certificatore, al fine di evitare l'esecuzione di saggi invasivi all'interno degli immobili pignorati, volti ad accertare la stratigrafia dei materiali costituenti i solai e le partizioni verticali interne ed esterne, si è limitato ad effettuare delle valutazioni qualitative a seguito di una loro accurata ispezione.

Quesito n. 11 a

Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto ed a quantificare i costi occorrenti.

Tutte le unità immobiliari pignorate costituenti i lotti 1 e 5, come innanzi detto, risultano regolarmente accatastate (cfr. visure storiche catastali in all.ti 2, 4, 8, 10, 12 e 14 e le relative planimetrie catastali in all.ti 3, 5, 9, 11, 13 e 15).

Quesito n. 11 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.

LOTTO 1

Nel corso delle operazioni peritali, dopo aver visionato le unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto, ho accertato che:

- la planimetria del piano terra risulta conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto;
- la planimetria attuale del primo piano non risulta conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto, tanto a seguito della omessa rappresentazione del balcone aggettante (cfr. planimetria dello stato attuale del primo piano in all. 7 e planimetria catastale del primo piano in all. 5);
- non risulta censito in catasto il piano copertura.

Le spese necessarie per la regolarizzazione catastale delle predette difformità catastali le ho stimate in complessivi € 720,00, comprensivi di diritti amministrativi (€ 70,00) e delle spese tecniche per la redazione di una pratica DOCFA (€ 650,00) relativa all'unità immobiliare in primo piano e al piano copertura.

LOTTO 5

Nel corso delle operazioni peritali, dopo aver visionato le unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto, ho accertato che solo l'attuale planimetria del negozio non risulta conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto, tanto a seguito della omessa rappresentazione grafica del piccolo bagno ricavato nel negozio e dello spostamento della porta di accesso al retrostante magazzino (cfr. planimetria dello stato attuale del negozio in all. 16 e planimetria catastale del negozio in all. 9).

Evidenzio che il soppalco realizzato nel magazzino, sebbene non riportato nella planimetria catastale, non necessita di regolarizzazione in quanto dovrà essere rimosso, essendo stato edificato senza alcun titolo abilitativo e, al momento, non ritengo sia sanabile sotto il profilo urbanistico edilizio.

Le spese necessarie per la regolarizzazione catastale del negozio le ho stimate in complessivi € 720,00, comprensivi di diritti amministrativi (€ 70,00) e di spese tecniche per la redazione della pratica DOCFA (€ 650,00).

Evidenzio, inoltre, che la planimetria dell'annesso laboratorio può considerarsi conforme a quella catastale, sebbene abbia rilevato al suo interno la presenza di un soppalco, tanto in considerazione del fatto quest'ultimo non necessita di regolarizzazione catastale poiché dovrà essere rimosso, atteso che è stato edificato senza alcun titolo abilitativo e che, al momento, non ritengo sia sanabile sotto il profilo urbanistico edilizio.

Quesito n. 11 c

Accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova (FG) è risultato che gli immobili pignorati costituenti i lotti 1 e 5 costituiscono parte di fabbricati edificati prima del 01.09.1967, per i quali non risultano presenti nell'archivio comunale sia gli estremi dei titoli abilitativi, sia i relativi elaborati grafici di progetto (cfr. riscontro del Comune di Orta Nova alla richiesta di accesso agli atti in all. 20).

Quesito n. 11 d

Verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato.

Si rimanda a quanto relazionato al riguardo nella risposta al quesito n. 10.

Quesito n. 11 e

Descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione.

LOTTO 1

Per quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, sebbene presso il Comune di Orta Nova (FG) non sia stato possibile reperire gli elaborati di progetto del fabbricato in cui insistono gli immobili pignorati costituenti il presente lotto, né gli estremi del titolo abilitativo in virtù del quale esso sia stato edificato, ritengo che possano ritenersi abusive le variazioni interne di natura distributiva degli spazi a livello del primo piano e la realizzazione del balcone a livello del primo piano, tutte suscettibili di sanatoria.

Le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia delle predette opere abusive le ho stimate in € 3.500,00, di cui € 1.000,00 di sanzione amministrativa e € 2.500,00 per spese tecniche, al netto di IVA e Cassa come per legge.

LOTTO 5

Per quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, sebbene presso il Comune di Orta Nova (FG) non sia stato possibile reperire gli elaborati di progetto dei fabbricati di cui gli immobili pignorati costituenti il presente lotto ne costituiscono parte, né gli estremi dei titoli abilitativi in virtù dei quali esso siano stati edificati, ritengo che possano ritenersi abusive tutte le variazioni interne di natura

distributiva degli spazi effettuate volte al cambio di destinazione d'uso dei predetti immobili da abitazione a negozio, laboratorio e deposito, tutte suscettibili di sanatoria ad eccezione dei due soppalchi che dovranno essere rimossi.

Le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia delle predette opere abusive le ho stimate in € 7.500,00, di cui € 1.000,00 di sanzione amministrativa, € 4.000,00 per la rimozione dei due soppalchi e il conferimento in discarica dei materiali di risulta e € 2.500,00 per spese tecniche, al netto di IVA e Cassa come per legge.

Quesito n. 11 f

- ***Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.***
- ***Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici DER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizione e le abilitazione di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;***
- ***Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;***

Per quanto attiene all'edilizia convenzionata, i beni immobili pignorati costituenti il presente lotto unico non sono stati edificati con le modalità previste dall'edilizia convenzionata.

Quesito n. 12

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 all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Non sussistono le condizioni richiamate nel quesito, in quanto non trattasi di immobili “...con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica occupati ... a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente ...” (cfr. art. 1 - quater legge n. 199/2008).

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DEI LOTTI FORMATI

LOTTO 1: Piena proprietà dell'appartamento a uso civile abitazione in piano terra e primo piano, ubicato in Orta Nova (FG) alla Via Baldissera nn. 9 e 11 (ex n. 11), il piano terra censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23, p.lla 2429, sub. 1, cat. A/6, e il primo piano censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23, p.lla 2429, sub. 2, cat. A/4.

Tipologia del bene: appartamento ad uso di civile abitazione in piano terra e primo piano.

Sommatoria descrizione: l'unità abitativa pignorata in piano terra e primo piano costituisce una palazzina unifamiliare censito in catasto con la p.lla 2429 del foglio 23, ubicata in Orta Nova (FG) alla Via Baldissera nn. 9 e 11, angolo Via Foria (cfr. foto nn. 1 e 2 ed estratto di mappa catastale in all. 6).

Il piano terra si compone di una camera con accesso dal portone identificato dal civico 9 della Via Baldissera (cfr. foto da n. 3 a n. 6) e di un vano che, oltre ad essere intercomunicante con la predetta camera, riceve accesso dal portone identificato dal civico 11 della Via Baldissera, dal quale si diparte il vano scala di accesso al primo piano (cfr. foto da n. 7 a n. 10), il tutto per una superficie lorda coperta di 54,32 mq e un'altezza interna utile variabile da un massimo di 4,25 m ad un minimo di 2,80 m (cfr. planimetria catastale dell'appartamento in piano terra in all. 3).

Il primo piano si compone di due camere intercomunicanti (cfr. foto da n. 11 a n. 15), cucina e vano scala di accesso al piano copertura, all'interno del quale è stato ricavato un piccolo bagno (cfr. foto da n. 16 a n. 19), per una superficie lorda coperta di 56,63 mq e un'altezza interna utile di 3,19

m, oltre a un balcone prospiciente la Via Cassino (cfr. foto n. 20) che sviluppa una superficie scoperta di 4,63 mq (cfr. planimetria dello stato attuale dell'appartamento in primo piano in all. 7).

Il piano copertura consta di un terrazzo praticabile della superficie di 48,82 mq e di un torrino vano scala che sviluppa una superficie coperta di 12,31 mq, per un'altezza interna utile massima di 2,15 m e minima di 1,93 m (cfr. foto da n. 21 a n. 27 e pianta del piano copertura in all. 7bis).

Comune di ubicazione: Orta Nova (FG).

Frazione, via o località: Via Baldissera nn. 9 e 11.

Confini: il piano terra confina a Nord con la Via Foria e, successivamente, proseguendo in senso orario, con Via Baldissera, con unità immobiliare di terzi identificata dalla p.lla 1059 del foglio 23 e con unità immobiliare di terzi identificata dalla p.lla 46 del medesimo foglio, salvo altri (cfr. foto nn. 1 e 2, planimetria catastale in all. 3 ed estratto di mappa catastale in all. 6);

il primo piano confina a Nord con la Via Foria e, successivamente, proseguendo in senso orario, con Via Baldissera, con area sovrastante l'unità immobiliare di terzi identificata dalla p.lla 1059 del foglio 23 e con unità immobiliare di terzi identificata dalla p.lla 46 del medesimo foglio, salvo altri (cfr. foto nn. 1 e 2, planimetria catastale in all. 5 ed estratto di mappa catastale in all. 6).

Estensione e dati catastali: la superficie commerciale equivalente degli immobili pignorati costituenti il presente lotto è pari a mq 128,38, essi sono così censiti nel Catasto Fabbricati:

abitazione in PT: foglio 23, p.lla 2429, sub. 1, con i seguenti dati di classamento: categoria A/6; classe 4; consistenza 1 vano; sup. totale: 48 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 48 mq; Rendita: € 54,23; indirizzo: Via Baldissera n. 9, piano T;

abitazione in P1: foglio 23, p.lla 2429, sub. 2, con i seguenti dati di
classamento: categoria A/4; classe 2; consistenza 2,5 vani; sup. totale:
60 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 60 mq; Rendita: € 154,94;
indirizzo: Via Baldissera n. 11, piano 1;
entrambe intestate a: con sede in Orta Nova
– FG (C.F. Proprietà 1/1 (cfr. visure storiche catastali
in all.ti 2 e 4).

Attuale proprietario: con sede in Orta Nova – FG (C.F.:

Titolo di provenienza: gli immobili oggetto del presente lotto sono pervenuti nella piena proprietà
della esecutata con sede in Orta Nova – FG (C.F.:
a seguito di atto di trasformazione di società dalla originaria
con sede in Orta Nova -FG
(C.F.:), per Notar Calice Elena del 14.04.2014, trascritto in
data 28.04.2014 ai nn. 8183/6601 presso la Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr.
Certificato Notarile versato in atti).

Eventuale stato di comproprietà: nessuna.

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 10.10.2006 ai nn. 22939/4388; IPOTECA VOLONTARIA a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.c.r.l. con sede in Matera, C.F.: 00604840777;
- ISCRIZIONE del 04.11.2014 ai nn. 19802/2112; IPOTECA LEGALE a favore di Equitalia Sud S.p.a. con sede in Roma, C.F.: 11210661002.

Trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 05.10.2017 ai nn. 291/251, rispettivamente di Reg. Gen. e Reg. Part.,
nascente da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI del 16.12.2016 di Rep. n. 9325 emesso da TRIBUNALE DI FOGGIA UFF. GIUD.
UNEP Sede Foggia.

Stato di occupazione: attualmente gli immobili pignorati oggetto del presente lotto sono nel possesso della parte debitrice esecutata.

Regolarità edilizio - urbanistica: dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova (FG) è risultato che gli immobili pignorati costituenti il lotto 1 costituiscono un fabbricato edificato prima del 01.09.1967, presumibilmente nell'anno 1939 (in quanto il piano terra è stato dichiarato in catasto in data 07.12.1939), del quale non risultano presenti nell'archivio comunale sia gli estremi del titolo abilitativo, sia i relativi elaborati grafici di progetto.

Non risulta, inoltre, presente nell'archivio comunale alcuna pratica intestata ai coniugi _____ nato a Barletta (BT) il

_____ (C.F.: _____ e

nata a Orta Nova (FG) il _____ (C.F.: _____

_____ relativa all'unità immobiliare in primo piano (p.lla 2429 sub. 2), atteso che quest'ultima nell'anno 1977 è stata interessata da un intervento di ristrutturazione edilizia a seguito del quale è stata effettuata una diversa distribuzione degli spazi interni, con la realizzazione di un balcone aggettante, dichiarata in catasto in data 03.06.1977 senza la rappresentazione del balcone (cfr. planimetria catastale in all. 5, planimetria dello stato attuale del primo piano in all. 7 e riscontro del Comune di Orta Nova alla richiesta di accesso agli atti in all. 20).

In conclusione, alla luce di quanto innanzi relazionato, ritengo che l'unità immobiliare in primo piano (p.lla 2429 sub. 2) non risulti

regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio a seguito di avvenute variazioni interne di natura distributiva degli spazi e della realizzazione di un balcone al primo piano.

Valore del bene da porre a base d'asta: € 26.900,00.

Diritto: proprietà.

Quota: 1/1.

LOTTO 5: Piena proprietà del locale ad uso negozio in piano terra, ubicato in Orta Nova (FG) alla Via Baldissera n. 10 (ex n. 8/A) e alla Via Napoli n. 7, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23, p.lla 848, sub. 4, cat. C/1, con annessi:

- locale ad uso laboratorio in piano terra, ubicato alla Via Baldissera nn. 12/A e 12 e alla Via Napoli n. 13, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23, p.lla 849, sub. 7, graffata con la p.lla 850 sub. 13, cat. C/3;
- locale ad uso deposito in piano terra, ubicato alla Via Napoli n. 15, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23, p.lla 850, sub. 14, cat. C/2;
- locale ad uso deposito in piano terra e primo piano, ubicato alla Via Napoli snc, angolo Via Foria, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23, p.lla 850, sub. 15, cat. C/2.

Tipologia del bene: negozio in piano terra con annessi locale laboratorio in piano terra e due locali deposito, di cui uno in piano terra e uno in piano terra e primo piano.

Sommatoria descrizione: le unità immobiliari costituenti il lotto 5 sono tutte tra di loro interconnesse a formare un unico complesso immobiliare nel quale la
conduce l'attività commerciale di panificio artigianale.

Tali unità immobiliari interessano più fabbricati, tra di loro attigui, tutti aventi struttura in muratura portante, con orizzontamenti in parte costituiti da volte a crociera e in parte da solai piani in latero-cemento.

Il locale ad uso negozio in PT è accessibile dal civico n. 10 della Via Baldissera (cfr. foto n. 28 e foto da n. 36 a n. 41), esso, sul retro, consta di un magazzino, interamente soppalcato, (cfr. foto da n. 42 a n. 48) che oltre ad essere intercomunicante con il negozio è accessibile anche dal civico n. 7 della retrostante Via Napoli (cfr. foto nn. 29 e 43 e planimetria dello stato attuale del negozio in all. 16). La superficie lorda coperta locale ad uso

negozio è di 108,37 mq, per un'altezza interna utile del negozio di 4,95 m e di 2,09 m sotto il soppalco realizzato nel magazzino (cfr. planimetria dello stato attuale del negozio in all. 16).

Il locale ad uso laboratorio in PT è accessibile dai civici n. 12/A, 12 e snc della Via Baldissera (cfr. foto nn. 30 e 31 e foto da n. 49 a n. 60); esso oltre ad essere intercomunicante con il magazzino dell'attiguo negozio è accessibile anche dal civico n. 13 della retrostante Via Napoli (cfr. foto nn. 32 e 61 e planimetria catastale del laboratorio in all. 11). Parte del laboratorio risulta soppalcata, per un'altezza utile sotto il soppalco di 2,70 m (cfr. foto n. 53). La superficie lorda coperta dell'intero laboratorio è di 197,99 mq, per un'altezza interna utile variabile da un massimo di 4,50 m ad un minimo di 3,63 m.

Il locale ad uso deposito in PT è accessibile dal civico n. 15 della Via Napoli (cfr. foto nn. 33 e 34 e foto da n. 62 a n. 68), oltre che dall'attiguo e intercomunicante locale laboratorio (cfr. planimetria catastale del deposito in all. 13). La superficie lorda coperta del deposito è di 81,08 mq, per un'altezza interna utile variabile da un massimo di 3,64 m ad un minimo di 2,54 m.

Il locale ad uso deposito in PT-1 è utilizzato, a livello del primo piano, come spogliatoio e servizi igienici per il personale impiegato nel negozio. Tale immobile è accessibile unicamente dall'attiguo e intercomunicante locale deposito (cfr. foto da n. 69 a n. 72 e planimetria catastale del deposito in PT-1 in all. 15). Dal locale in piano terra si accede al primo piano, quest'ultimo, come detto, destinato a spogliatoio e a servizi igienici per il personale, dal quale è possibile accedere al sovrastante terrazzo di copertura (cfr. foto da n. 73 a n. 81). La superficie lorda coperta del

deposito è di 51,70 mq, per un'altezza interna utile variabile da un massimo di 2,20 m ad un minimo di 1,98 m.

Comune di ubicazione: Orta Nova (FG).

Frazione, via o località: Via Baldissera civici nn. 10, 12/A, 12 e snc altre che Via Napoli civici nn. 7, 13 e 15.

Confini: **Locale ad uso negozio in PT di Via Baldissera n. 10 (ex n. 8/A) e Via Napoli n. 7:**

l'immobile confina a Nord con il locale ad uso laboratorio pignorato, identificato dalla p.lla 849 sub. 7 del foglio 23 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la Via Napoli, con unità immobiliare di proprietà di terzi costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 848 del medesimo foglio e con la Via Baldissera, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 9 ed estratto di mappa catastale in all. 6).

Locale ad uso laboratorio in PT di Via Baldissera nn. 12/A e 12 e Via Napoli n. 13:

l'immobile confina a Nord con il locale ad uso deposito pignorato, identificato dalla p.lla 850 sub. 14 del foglio 23 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la Via Napoli, con il locale ad uso negozio pignorato, identificato dalla p.lla 848 sub. 4 del medesimo foglio e con la Via Baldissera, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 11 ed estratto di mappa catastale in all. 6).

Locale ad uso deposito in PT di Via Napoli n. 15:

l'immobile confina a Nord con il locale ad uso deposito pignorato, identificato dalla p.lla 850 sub. 15 del foglio 23 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la Via Napoli, con il locale ad uso laboratorio pignorato, identificato dalla p.lla 850 sub. 13 del medesimo foglio e con unità immobiliare di proprietà di terzi costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 850 del medesimo foglio, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 13 ed estratto di mappa catastale in all. 6).

Locale ad uso deposito in PT-1 di Via Napoli snc, angolo Via Foria:

il piano terra confina a Nord con la Via Foria e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la Via Napoli e con il locale ad uso deposito pignorato, identificato dalla p.lla 850 sub. 14 del foglio 23, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 15 ed estratto di mappa catastale in all. 6);

il primo piano confina a Nord con la Via Foria e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la Via Napoli e con altre unità immobiliari di proprietà di terzi costituenti parte del fabbricato identificato dalla p.lla 850 del foglio 23, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 15 ed estratto di mappa catastale in all. 6).

Estensione e dati catastali: la superficie commerciale equivalente degli immobili pignorati costituenti il presente lotto è pari a mq 273,76; mentre i dati catastali sono i seguenti:

Locale ad uso negozio in PT di Via Baldissera n. 10 (ex n. 8/A) e Via Napoli n. 7:

censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23; p.lla 848; sub. 4, con i seguenti dati di classamento: categoria C/1; classe 6; consistenza 61 mq; sup. totale: 76 mq; Rendita: € 1.386,17; indirizzo: Via Baldissera n. 8/A e Via Napoli n. 7, piano T; intestato a:

(nata a
Proprietà

6/9; C.F.:

Proprietà 1/9;

(nata a Orta Nova C.F.:

Proprietà 1/9; e nato a Orta Nova

il C.F. Proprietà 1/9 (cfr. visura

storica catastale in all. 8 e planimetria catastale in all. 9).

Locale ad uso laboratorio in PT di Via Baldissera nn. 12/A e 12 e

Via Napoli n. 13:

censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23; p.lla 849; sub. 7, graffata alla p.lla 850 sub. 13, con i seguenti dati di classamento: categoria C/3; classe 3; consistenza 163 mq; sup. totale: 201 mq; Rendita: € 538,77; indirizzo: Via Baldissera nn. 10-12-12/A e Via Napoli nn. 9-13, piano

T; intestato a (nata a Cerignola -

, Proprietà 6/9;

(nato a Orta Nova l'11.04.1959, C.F.:

Proprietà 1/9;

l' C.F.: Proprietà 1/9; e

(nato a Orta Nova il

C.F.: Proprietà 1/9 (cfr. visura storica catastale in all. 10 e planimetria catastale in all. 11).

Locale ad uso deposito in PT di Via Napoli n. 15:

censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23; p.lla 850; sub. 14, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 3; consistenza 69 mq; sup. totale: 86 mq; Rendita: € 192,43; indirizzo: Via Napoli n. 15, piano T; intestato a: - FG il

18.01.1929, C.F.: Proprietà 3/9;

(nato a Orta Nova C.F.:

Proprietà 2/9;

(nato a Orta Nova C.F.:

Proprietà 2/9; (nato a Orta Nova

Proprietà 2/9 (cfr. visura

storica catastale in all. 12 e planimetria catastale in all. 13).

Locale ad uso deposito in PT-1 di Via Napoli snc, angolo Via Foria:

censito nel Catasto Fabbricati al foglio 23; p.lla 850; sub. 15, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 3; consistenza 39 mq; sup. totale: 58 mq; Rendita: € 108,77; indirizzo: Via Napoli snc, piano T-1; intestato a:

(nata a Cerignola – FG il

Proprietà 6/9;

(nato a Orta Nova C.F.:

Proprietà 1/9;

(nata a Orta Nova C.F.:

Proprietà 1/9; e

(nato a Orta Nova

Proprietà 1/9 (cfr. visura

storica catastale in all. 14 e planimetria catastale in all. 15).

Attuale proprietario:

(nata a Cerignola – FG il C.F.:

(nato a Orta Nova

C.F.:

(nata a Orta Nova

(nato a Orta Nova il C.F.:

Titolo di provenienza: **Locale ad uso negozio in PT di Via Baldissera n. 10 (ex n. 8/A) e Via**

Napoli n. 7: è pervenuto nella proprietà della esecutata (nata

a Cerignola – FG il in

comunione dei beni con il marito (nato a Orta

Nova il C.F.: per acquisto fattone da

C.F.:

degli immobili identificati in catasto dalla p.lla

848, sub.ni 1 e 2, giusto atto di compravendita per Notar Tacchi Venturi

trascritto in data 13.01.1979 ai nn. 813/75502 presso
la Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio
di Pubblicità Immobiliare.

Detto immobile è poi pervenuto alla predetta _____ per la quota di
3/18, e agli altri esecutati _____ (nato a Orta Nova

C.F.:

(nata a Orta Nova _____ C.F.: _____ e

(nato a Orta Nova il _____ C.F.:

per la quota di 2/18 ciascuno, per successione di
morte del predetto marito

10.09.1926), deceduto il 19.01.1990, giusta denuncia n. 71 vol. 84 del
25.09.1993, trascritta in data 16.10.1993 ai nn. 16445/13613 presso la
Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di
Pubblicità Immobiliare. Nella nota di trascrizione la quota di possesso è
indicata con 1/2 di proprietà e l'eredità è devoluta in virtù di legge al coniuge
ed ai figli.

**Locale ad uso laboratorio in PT di Via Baldissera nn. 12/A e 12 e Via
Napoli n. 13:**

- limitatamente agli immobili identificati dalla originaria p.lla 849 sub.ni
1 e 2, sono pervenuti nella piena proprietà della esecutata --
Grazia (nata a Cerignola – FG il _____ C.F.: _____
in comunione dei beni con il marito
_____ (nato a Orta Nova il _____ C.F.: _____
per acquisto fattone da
_____ a Orta Nova il _____ C.F.: _____
giusto atto di compravendita per Notar

Tacchi Venturi Luigi del 28.12.1978, trascritto in data 13.01.1979 ai nn. 813/75502 presso la Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare;

- limitatamente all'immobile identificato dalla originaria p.lla 850 sub. 1,
è pervenuto nella proprietà di _____ (nato a Orta
Nova il _____ C.F.: _____ per la quota di 1/2,
e di _____ (nata a Orta Nova _____ C.F.: _____
_____, per la quota di 1/2, per donazione da parte di
_____ (nato a Orta Nova il _____ giusto
atto di donazione per Notar Tacchi Venturi Luigi del 06.09.1977,
trascritto in data 23.09.1977 ai nn. 12253/53901 presso la Direzione
Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di
Pubblicità Immobiliare.

La restante quota di 1/2 della proprietà di detto immobile è pervenuta
al predetto _____ diventandone così unico
proprietario, per acquisto fattone dalla predetta

Rosa, giusto atto di compravendita per Notar Tacchi Venturi Luigi del
06.09.1977, trascritto in data 23.09.1977 ai nn. 12254/53902 presso la
Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Nella Certificazione Notarile, all'uopo, il notaio ha evidenziato che:

“UNA METÀ LA RICEVE PER DONAZIONE QUINDI BENE
PERSONALE, L'ALTRA RICADE IN COMUNIONE. IN
SUCCESSIONE VIENE INDICATA COME QUOTA DI POSSESSO
LA METÀ”;

- limitatamente all'immobile identificato dalla originaria p.lla 850 sub. 4,
è pervenuto nella proprietà di _____ nato a Orta
 Nova il _____ C.F.: _____ per la quota di 1/4,
 e di _____ (nata a Orta Nova il 08.11.1932, C.F.:
 _____ per la quota di 1/4, per donazione da parte di
 _____ (nato a Orta Nova il _____ per la
 quota di 1/2 di proprietà, giusto atto di donazione per Notar Tacchi
 Venturi Luigi del 06.09.1977, trascritto in data 23.09.1977 ai nn.
 12253/53901 presso la Direzione Provinciale di Foggia Ufficio
 Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.
La ulteriore quota di 1/4 della proprietà di detto immobile è pervenuta
al predetto _____ per acquisto fattone dalla predetta
 _____ giusto atto di compravendita per Notar
 Tacchi Venturi Luigi del 06.09.1977, trascritto in data 23.09.1977 ai
 nn. 12254/53902 presso la Direzione Provinciale di Foggia Ufficio
 Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.
La ulteriore quota di 1/4 della proprietà di detto immobile è pervenuta
al predetto _____ per acquisto fattone da
 _____ (nata a Orta Nova il _____ C.F.:
 _____ giusto atto di compravendita per Notar
 Tacchi Venturi Luigi del 06.09.1977, trascritto in data 23.09.1977 ai
 nn. 12256/53904 presso la Direzione Provinciale di Foggia Ufficio
 Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.
La ulteriore quota di 1/4 della proprietà di detto immobile è pervenuta
al predetto _____ per acquisto fattone da
 _____ a Orta Nova il _____

Nella Certificazione Notarile, all'uopo, il notaio ha evidenziato che:

“1/4 LO RICEVE PER DONAZIONE QUINDI BENE PERSONALE,
LA RESTANTE PARTE (1/4+1/4+1/4) RICADE IN COMUNIONE.
IN SUCCESSIONE VIENE INDICATA COME QUOTA DI
POSSESSO LA METÀ”.

(nata a Orta Nova il _____ C.F.: _____)

(nato a Orta Nova il _____ C.F.: _____)

per la quota di 2/18 ciascuno, per successione di morte del predetto marito (nato a Orta Nova il deceduto il 19.01.1990, giusta denuncia n. 71 vol. 84 del 25.09.1993, trascritta in data 16.10.1993 ai nn. 16445/13613 presso la Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare. Nella nota di trascrizione la quota di possesso è indicata con 1/2 di proprietà e l'eredità è devoluta in virtù di legge al coniuge ed ai figli.

è pervenuta agli esecutati (nata a Cerignola – FG il
C.F.: per la quota di 3/9,

(nato a Orta Nova C.F.:
(nata a Orta Nova

C.F.: e
(nato a Orta Nova il C.F.:

per la quota di 2/9 ciascuno, per successione di morte del predetto marito
(nato a Orta Nova il C.F.:
deceduto il 19.01.1990, giusta denuncia n. 71 vol.
84 del 25.09.1993, trascritta in data 16.10.1993 ai nn. 16445/13613 presso
la Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio
di Pubblicità Immobiliare.

Locale ad uso deposito in PT-1 di Via Napoli snc, angolo Via Foria:

l'originario immobile identificato dalla p.lla 1173 sub. 2 con la sovrastante
area (da cui, come detto, è scaturito l'immobile identificato dalla p.lla 850
sub. 10 e successivamente, a seguito della soppressione di quest'ultima
particella, è stato originato l'immobile identificato dalla predetta p.lla 850
sub. 15) è pervenuto a (nato a Orta Nova il
in comunione di beni con la
moglie per acquisto fattone da

Luigia (nata a Orta Nova C.F.:
giusto atto di compravendita per Notar Tacchi Venturi Luigi del 06.09.1977,
trascritto in data 23.09.1977 ai nn. 12256/53904 presso la Direzione
Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità
Immobiliare.

Detto immobile è poi pervenuto alla predetta per la quota di
3/18, e agli altri eseguiti, (nato a Orta Nova

C.F.:

(nata a Orta Nova

e

(nato a Orta Nova

C.F.:

per la quota di 2/18 ciascuno, per successione di morte del predetto marito (nato a Orta Nova il deceduto il 19.01.1990, giusta denuncia n. 71 vol. 84 del 25.09.1993, trascritta in data 16.10.1993 ai nn. 16445/13613 presso la Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare. Nella nota di trascrizione la quota di possesso è indicata con 1/2 di proprietà e l'eredità è devoluta in virtù di legge al coniuge ed ai figli.

Eventuale stato di comproprietà: nessuna.

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 10.10.2006 ai nn. 22939/4388; IPOTECA VOLONTARIA a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.c.r.l. con sede in Matera, C.F.: 00604840777;
- ISCRIZIONE del 04.11.2014 ai nn. 19802/2112; IPOTECA LEGALE a favore di Equitalia Sud S.p.a. con sede in Roma, C.F.: 11210661002.

Trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 05.10.2017 ai nn. 291/251, rispettivamente di Reg. Gen. e Reg. Part., nascente da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 16.12.2016 di Rep. n. 9325 emesso da TRIBUNALE DI FOGGIA UFF. GIUD. UNEP Sede Foggia.

Stato di occupazione: attualmente gli immobili oggetto del presente lotto sono nel possesso della parte debitrice esecutata.

Regolarità edilizio - urbanistica: dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova (FG) è risultato che gli immobili pignorati costituenti il lotto 5 costituiscono parte di fabbricati edificati prima del

01.09.1967, per i quali non risultano presenti nell'archivio comunale sia gli estremi dei titoli abilitativi, sia i relativi elaborati grafici di progetto.

Non risultano, inoltre, presenti nell'archivio comunale pratiche edilizie intestate agli esecutati relative agli immobili costituenti il lotto 5 (cfr. riscontro del Comune di Orta Nova alla richiesta di accesso agli atti in all. 20), atteso che tali immobili nell'anno 2017 sono stati interessati da interventi edilizi volti a una diversa distribuzione degli spazi interni e alla variazione della destinazione d'uso da abitazione a negozio, laboratorio e deposito, di cui alle seguenti variazioni catastali:

- Pratica n. FG0097815 del 14.06.2017, relativa all'unità immobiliare identificata dalla p.lla 848 sub. 4 del foglio 23 (cfr. visura storica catastale in all. 8);
- Pratica n. FG0130586 del 01.08.2017 relativa all'unità immobiliare identificata dalla p.lla 849 sub. 7 e p.lla 850 sub. 13 del foglio 23 (cfr. visura storica catastale in all. 10);
- Pratica n. FG0130590 del 01.08.2017, relativa all'unità immobiliare identificata dalla p.lla 850 sub. 15 del foglio 23 (cfr. visura storica catastale in all. 14);
- Pratica n. FG0155565 del 14.09.2017, relativa all'unità immobiliare identificata dalla p.lla 850 sub. 14 del foglio 23 (cfr. visura storica catastale in all. 12).

Evidenzio che nel magazzino del negozio, identificato dalla p.lla 848 sub. 4, e nella parte del laboratorio, identificata dalla p.lla 849

sub. 7, sono stati realizzati due ampi soppalchi senza alcun titolo abilitativo.

In conclusione, alla luce di quanto innanzi relazionato, gli immobili costituenti il lotto 5 non risultano regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio a seguito di variazioni interne di natura distributiva degli spazi e della realizzazione di due soppalchi, con conseguente variazione della loro originaria destinazione d'uso.

Valore del bene da porre a base d'asta: € 276.350,00;

Diritto: proprietà;

Quota: 1/1.

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Foggia, 31 maggio 2025

L'esperto incaricato

Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo