STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO
Via Giovanni XXIII, 10
71036 – LUCERA (FG)
TEL. 0881 – 54.08.39
CELL. 329 – 40.90.859

Iscritto nell'Albo del Collegio dei Geometri
di Lucera al N° 1207
P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it

TRIBUNALE DI FOGGIA
III SEZIONE CIVILE
Ufficio Espropriazioni Immobiliari
°°°°°

Esecuzione Immobiliare n. 50/2025 R.G.Es.
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa VALENTE Maria Michela Amalia

Parti:

Creditore: - ISEO SPV SRL
Debitore: - [redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

(con indagini di cui all'art. 173 bis, c. 1 e 2 Disp. Att. c.p.c.)

IL TECNICO:

Geom. Antonio GRAZIANO

SOMMARIO:

§1. Premessa – pag. 3

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

§2. Operazioni peritali – pag. 4

§3. Risposte ai quesiti – pag. 5

§4. Prospetto Sintetico Riepilogativo – pag. 32

ALLEGATI:

1. Quesiti;
2. Verbale sopralluogo;
3. Elaborati grafici;
4. Documentazione fotografica;
5. Documentazione catastale e ipotecaria;
6. Rilevazione borsini immobiliari e dati OMI;
7. Certificati Uff. Anagrafe e Stato Civile;
8. Attestato di prestazione energetica (APE);
9. Copia titoli di provenienza rinvenuti;
10. Copia dei titoli autorizzativi edilizio-urbanistici.

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

°°°°°

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa VALENTE Maria Michela Amalia

R.G.E.I.: N°50/2025

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

*****

§1. PREMESSA

Con provvedimento del precedente Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa S. RIGNANESE del 05/09/2025 il sottoscritto geom. Antonio Graziano con studio tecnico in Lucera alla via Giovanni XXIII n. 10, iscritto all'Albo dei Geometri del Collegio di Lucera (FG) al N° 1207 ed all'Albo dei C.T. del Tribunale Di Foggia al N.71, veniva nominato consulente per la stima degli immobili iscritti nell'Atto di Pignoramento afferente il procedimento n°50/2025 R.G.E.I. del Tribunale Ordinario di Foggia – III° Sezione Civile.

Nell' accettare l'incarico in data 15/09/2025 prestando giuramento con modalità telematica, venivano posti al sottoscritto consulente i quesiti contenuti nell' Allegato A.1 della presente perizia.

§§§§§

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

§.2 - OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti del fascicolo il sottoscritto C.T. dava inizio alle operazioni peritali come descritto nel seguente resoconto cronologico:

10/10/2025 - visita di sopraluogo:

Facendo seguito alle notifiche inviate alle parti, alla presenza dell'avv. Antonio FESCE Jr. in veste di custode giudiziario dei beni pignorati, il sottoscritto C.T. ha dato inizio alle operazioni peritali di primo sopralluogo, recandosi il giorno 10/10/2025 alle ore 16:00 presso gli immobili staggiti, siti nel Comune di San Severo (FG) e precisamente:

1. Abitazione posta ai piani 2-3 di via G. Checchia Rispoli n. 157;
2. Box auto con accesso da via Domiziano n.4, ubicato al 1° piano sotto-strada.

Nel corso del sopralluogo è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico completo dei due immobili, prendendo nota dei dati tecnici generali, con particolare riguardo alla qualità dei materiali impiegati nella costruzione ed alle condizioni di esercizio degli impianti esistenti. Terminate le operazioni di rilievo è stato accertato anche lo stato di possesso ed acquisito ogni altro dato ritenuto utile allo svolgimento dell'incarico, concludendo le suddette operazioni alle ore 17:30.

Le summenzionate attività risultano tutte registrate nel relativo verbale redatto dal custode giudiziario Avv. Antonio FESCE Jr. (vedi allegato A.2).

Attività di ricerca successive alla visita di sopraluogo:

Al fine di acquisire tutte le altre informazioni è stato altresì necessario effettuare indagini e verifiche, anche per via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio, la banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.), l'Ufficio Anagrafe e di Stato civile e l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo (FG).

*****

§.3 - RISPOSTE AI QUESITI

❖ *QUESITO N. 1: "al controllo preliminare circa la completezza dei documenti…"*

Esaminato il fascicolo si conferma che la documentazione prodotta in atti dal creditore risulta completa e rispondente a quanto previsto all'art. 567, comma 2, c.p.c.

*****

❖ *QUESITO N. 1-bis: "alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio …"*

Nel ventennio antecedente la data del pignoramento, trascritto il 14/03/2025 al n. 4625 di formalità, si rileva quanto segue:

ELENCO IMMOBILI GRAVATI DAL PIGNORAMENTO

1. Abitazione sita nel Comune di San Severo, viale Giuseppe Checchia Rispoli n.157, censita al NCEU al Foglio 30,

particella 1647 sub 8; p. 2-3, cat. A/3, cl. 3, di vani 7,5, rendita € 755,32;

2. Box auto sito nel Comune di San Severo, via Domiziano n.4[1], censito al NCEU al Foglio 30, particella 1647 sub 19, p. S1, cat. C/6, cl. 4, mq. 20, rendita € 76,44.

Attuali Proprietari:

1. [redacted], per 1/2 della piena proprietà;
2. [redacted], per 1/2 della piena proprietà.

STORIA CATASTALE

I cespiti pignorati sono stati fatti oggetto delle seguenti annotazioni/variazioni catastali a far data dall' impianto meccanografico del 30/06/1987:

1. Abitazione

- VARIAZIONE del 15/07/2003 Pratica n. 220208 in atti dal 15/07/2003 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 35875.1/2003;
- Variazione del 15/07/2003 Pratica n. 220225 in atti dal 15/07/2003 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 35876.1/2003);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/07/2003 Pratica n. 224272 in atti dal 17/07/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 37440.1/2003);

[1] Nella nota di trascrizione al pignoramento entrambi gli immobili risultano registrati all'indirizzo di Via Giuseppe Checchia Rispoli snc.

- VARIAZIONE del 18/06/2004 Pratica n. FG0146289 in atti dal 18/06/2004 CONFERMA CLASS.PROP. PROT.220225/03 (n. 9631.1/2004);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/07/2023 Pratica n. FG0132828 in atti dal 26/07/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 132828.1/2023);
- SUPERFICIE DI IMPIANTO pubblicata il 28/08/2013. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 15/07/2003, prot. n. 000220225.

2. Box auto

- VARIAZIONE del 15/07/2003 Pratica n. 220208 in atti dal 15/07/2003 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 35875.1/2003);
- Variazione del 15/07/2003 Pratica n. 220225 in atti dal 15/07/2003 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 35876.1/2003);
- VARIAZIONE del 18/06/2004 Pratica n. FG0146332 in atti dal 18/06/2004 CONFERMA CLASS.PROP. PROT.220225/03 (n. 9641.1/2004);
- Superficie di Impianto pubblicata il 28/08/2013. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 15/07/2003, prot. n. 000220225.

PROVENIENZA VENTENNALE

Dichiarazione di Successione presentata all'U.R. di Foggia in data 03/06/2024, denuncia n.234553, volume 88888/24, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 11/06/2024 al n. 11598 di formalità;

A Favore di:

1. [redacted];
2. [redacted].

   Rispettivamente coniuge e figlia del de cuius, ciascuna per 1/2 della piena proprietà.

Contro:

[redacted], deceduto il [redacted], per la piena proprietà di 1/1.

Nota: Accettazione di eredità effettuata con beneficio di inventario e trascritta in data 18/02/2011 al n.2720 di formalità.

PASSAGGI PRECEDENTI:

La piena proprietà dei due cespiti fu acquisita dal Sig. [redacted] in virtù di Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito del Notaio Cassano Lorenzo del 28/10/2003 - rep. 117955/26829, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 07/11/2003 al n. 19836 di formalità.

Per ogni altro dato si rimanda alla consultazione delle visure storiche ed ipotecarie allegate alla perizia.

*****

❖ *QUESITO N. 1 – ter: "alla verifica della corrispondenza dei dati catastali …"*

Gli attuali dati catastali degli immobili staggiti trovano esatta corrispondenza con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

*****

❖ *QUESITO N. 1 – quater: "alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive …"*

Da accertamenti eseguiti c/o il front office della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia non risultano altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati compresi nel presente procedimento.

*****

❖ *QUESITO N. 1 – quinquies: "alla verifica del regime patrimoniale del debitore …"*

A seguito di richiesta fatta pervenire via P.E.C. all'Ufficio di Stato Civile del Comune di San Severo (FG) è emerso quanto segue:

- [redacted] risulta di stato libero per decesso del coniuge [redacted];
- [redacted] risulta di stato libero.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla consultazione dei certificati contestuali di residenza e stato civile allegati alla presente relazione (cfr. allegato n. 7).

*****

❖ *QUESITO N. 2: "all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini …"*

Gli immobili staggiti individuati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare sono i seguenti:

1. Appartamento posto ai piani 2° e 3° sito nel Comune di San Severo alla Via Giuseppe Checchia Rispoli n. 157, in Catasto al foglio 30 particella 1647 sub 8 – cat. A/3.

Accessi: All'appartamento si accede dalla porta di caposcala posta sul pianerottolo del 2° piano, a cui si giunge dall'androne d'ingresso e scala dell'edificio condominiale sito in abitato di San Severo, al civico n.157 di via Giuseppe Checchia Rispoli.

Confini: l'immobile fa parte dell'edificio condominiale ubicato ad angolo tra Via Checchia Rispoli e via Domiziano. L'appartamento confina a nord ed a est con altre unità immobiliari facenti parte dello stesso edificio (rispettivamente censite in catasto con i sub n.9 e n.10), a sud con via Checchia Rispoli ed a ovest con fabbricato appartenente ad altra ditta.

2. Box auto sito nel Comune di San Severo, ubicato al 1° piano sotto-strada, con accesso da Via Domiziano n.4, in Catasto al foglio 30 p.lla 1647 sub 19 – cat. C/6.

Accessi: l'immobile è ubicato al primo piano sotto-strada dell'edificio condominiale di cui fa parte. Ad esso si giunge dalla rampa di discesa e corsia di manovra con accesso da Via Domiziano n.4.

Confini: il box auto confina a est con altro box auto appartenente allo stesso edificio, identificato dal sub n. 18 e nelle restanti direzioni cardinali con rampa di discesa e corsia di manovra del piano S.1.

*****

❖ *QUESITO N. 2 – bis: "all'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento …"*

I due cespiti risultano esattamente individuati nella loro posizione topografica essendo mappati nella cartografia locale e catastale. Per la georeferenziazione dei dati relativi all'esatta posizione dei beni si rimanda agli elaborati grafici a corredo della presente perizia che comprendono le tavole riproducenti la sovrapposizione delle mappe catastali elaborate dalla SOGEI con le ortofoto satellitari.

*****

❖ *QUESITO N. 3: "alla analitica descrizione dei beni …"*

I beni interessati dalla procedura risultano analiticamente descritti come segue:

1. Appartamento posto ai piani 2° e 3° sito nel Comune di San Severo alla Via Giuseppe Checchia Rispoli n. 157, in Catasto al foglio 30 particella 1647 sub 8 – cat. A/3.

La u.i. è censita in catasto (N.C.E.U.) con i seguenti dati identificativi:

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
30	1647	8	A/3	3	7,5 vani	755,32

Attualmente in Ditta:

[redacted]. Diritto di: Proprietà per 100/200;

[redacted]. Dir. di Proprietà per 100/200.

Accessi: All'appartamento si accede dalla porta di caposcala posta sul pianerottolo del 2° piano, a cui si giunge dall'androne d'ingresso e scala dell'edificio condominiale sito in abitato di San Severo, al civico n.157 di via Giuseppe Checchia Rispoli.

Distribuzione interna dei vani:

L'immobile si sviluppa su due livelli di piano ed è costituito da 7,5 vani catastali.

L'impianto distributivo interno dei vani risulta così composto:

- PIANO SECONDO:

Entrando dalla porta di caposcala posta sul pianerottolo del 2° piano si trova l'ingresso, alla sinistra del quale c'è un ampio vano soggiorno/pranzo. Proseguendo, sul lato destro dell'abitazione c'è il cucinino, privo di aperture verso l'esterno. Nella parte retrostante dell'abitazione si trova un disimpegno, due camere da letto e un bagno. Il piano è altresì provvisto di due balconi, uno con affaccio su via Checchia Rispoli, a cui si accede dal soggiorno-pranzo e dalla camera da letto, e l'altro prospiciente uno spazio interno all'edificio con accesso dalla cameretta.

- PIANO TERZO:

Salendo per la scala interna posta a latere dell'ingresso del secondo piano si giunge alla zona del sottotetto (3° piano), dove si trova un disimpegno ed un ampio vano open-space, di fianco al quale c'è il 2° bagno dell'abitazione. L'area del sottotetto si completa di un terrazzo a livello con affaccio su via Checchia Rispoli.

Per ogni altro dato si rimanda alla presa visione delle planimetrie dell'immobile (Allegato n.3).

Le principali caratteristiche costruttive dell'edificio condominiale e dell'immobile in esso ospitato possono così riassumersi:

Struttura portante: in cemento armato tradizionale, con travi e pilastri. I solai sono in latero-cemento.

Coperture: La struttura di copertura dell'edificio condominiale che ospita la U.I. staggita è del tipo a tetto.

Prospetti esterni: le facciate del fabbricato sono costituite da muratura di tompagno a cassa vuota, con paramento esterno in mattoncino faccia a vista e fodera interna in blocchi forati di laterizio.

Scale e pianerottoli: la scala condominiale ha i gradini rivestiti con lastre di pietra naturale (granito sardo) ed i pianerottoli pavimentati con mattonelle di grés ceramico; le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile in tinta pastello.

Pavimenti e rivestimenti: All'interno del secondo piano la pavimentazione è costituita da mattonelle in grès porcellanato mentre al piano sottotetto è in monocottura di ceramica. I rivestimenti delle pareti dei due bagni e dell'angolo cottura del cucinino sono in mattonelle di ceramica.

Serramenti esterni e porte interne: Gli infissi esterni sono in lega di alluminio, del tipo a battente, con specchiature composte da vetro singolo semidoppio. I serramenti sono provvisti di tapparelle in PVC per la schermatura solare con cassettone interno in lamiera metallica presso-piegata e chiusure laterali in PVC. La porta d'ingresso è del tipo blindato ad un solo battente,

provvista di serratura di sicurezza. Le bussole interne sono del tipo a pannello cieco, in legno tamburato con impiallacciatura color noce.

Vani di servizio - Apparecchi sanitari e rubinetterie:

I due bagni del secondo e terzo piano sono provvisti rispettivamente di vasca rettangolare in vetro-resina e piatto doccia in porcellana, entrambi dotati di apparecchi sanitari in vetro-china (lavabo, bidet e tazza w.c.); le rubinetterie sono in ottone cromato del tipo a miscelatore monocomando.

Tinteggiature e decorazioni:

Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate rispettivamente con idropittura lavabile e tempera.

Impianto elettrico: L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a filo sfilabile, con canaline e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza.

Impianto termico (riscaldamento e raffrescamento): l'impianto di riscaldamento, del tipo a termosifoni, è composto da generatore di calore costituito da caldaia murale alimentata a gas metano e masse radianti del tipo a colonna in ghisa pressofusa. La caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è posizionata all'esterno, nell'apposito vano ricavato sul balcone che affaccia su via Checcia Rispoli. L'immobile è altresì provvisto di impianto di raffrescamento che consta di apparecchi del tipo a pompa di calore (split) in tutti i vani.

Impianto citofonico: Con apparecchi per la ricezione audio e video, dotati di dispositivo apri-porta.

Altezze utili interne: l'altezza interna dell'abitazione al 2° piano misura m 2,78; al piano sottotetto le altezze sono variabili e vanno da un minimo di m 1,26 ad un massimo di m 2,85.

Allacci e forniture di servizi: il fabbricato condominiale che ospita le unità immobiliari staggite è servito dalle reti pubbliche per la fornitura ed erogazione di tutti i servizi primari: acqua potabile, fogna, elettricità e gas metano. Al momento del sopralluogo l'immobile, vuoto e disabitato, è risultato sprovvisto di allacciamento alla rete elettrica ed al gas metano.

Certificazione degli impianti: l'avv. Rosa Carbonella presente al sopralluogo in rappresentanza della parte esecutata ha dichiarato che i debitori non dispongono delle certificazioni di conformità relative agli impianti elettrico, idrico-fognario e rete gas.

Dotazioni tecnologiche dell'edificio: L'edificio condominiale che ospita le due u.i. staggite non è provvisto di impianto ascensore.

Stato di manutenzione e conservazione: l'immobile possiede finiture di grado superiore alla media e versa nel complesso in buono stato di conservazione e manutenzione. Si segnala solo il parziale danneggiamento del pannello esterno della porta di caposcala del 2° piano, in corrispondenza della serratura (vedi foto allegate).

2. Box auto sito nel Comune di San Severo, ubicato al 1° piano sotto-strada, con accesso da Via Via Domiziano n.4, in Catasto al foglio 30 p.lla 1647 sub 19 – cat. C/6.

La u.i. è censita in catasto (N.C.E.U.) con i seguenti dati identificativi:

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
202	8491	51	C/6	6	21 mq	78,09

Attualmente in Ditta:

1. [redacted]. Diritto di: Proprietà per 100/200;
2. [redacted]. Dir. di Proprietà per 100/200.

Accessi: l'immobile è ubicato al primo piano sotto-strada dell'edificio condominiale di cui fa parte. Ad esso si giunge dalla rampa di discesa e corsia di manovra con accesso da Via Domiziano n.4.

Distribuzione degli spazi interni:

Il garage si compone di un solo vano adibito ad autorimessa (vedi planimetria in allegato grafico n.3).

Le principali caratteristiche costruttive dell'edificio condominiale e dell'immobile in esso ospitato possono così riassumersi:

Struttura portante: idem come al cespite n.1.

Coperture: idem come al cespite n.1.

Prospetti esterni: idem come al cespite n.1.

Scale e pianerottoli: il box auto è raggiungibile solo dall'esterno, attraverso la rampa di discesa condominiale con ingresso dal civico n.4 di via Domiziano.

Pavimenti: la pavimentazione della superficie di calpestio del box, della rampa di discesa e della corsia di manovra è costituita

da massetto in calcestruzzo di tipo industriale, rifinito in superficie con strato d'usura in cemento lisciato ed elicotterato.

Serramenti esterni: La porta di accesso al box è costituita da serramento metallico a due ante, del tipo a battente.

Tinteggiature e decorazioni: Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate a tempera.

Impianto elettrico: L'impianto elettrico, del tipo a conduttori sfilabili, è costituito da canaline esterne e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti.

Altezza utile interna: l'altezza interna del box misura m 2,46.

Allacci e forniture di servizi: Al momento del sopralluogo il box auto è risultato privo di corrente elettrica. Assente ogni altro servizio.

Certificazione degli impianti: idem come al cespite n.1.

Dotazioni tecnologiche dell'edificio: idem come al cespite n.1.

Stato di manutenzione e conservazione: l'immobile possiede finiture di grado ordinario e si trova nel complesso in uno stato di conservazione e manutenzione discreto.

Per ogni altro dato si rimanda agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica allegati alla perizia.

*****

❖ *QUESITO N. 4: "alla stima dei beni in base al valore di mercato ..."*

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore si adotterà il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di beni

similari a quelli da stimare. Il procedimento prevede di assumere come termine di confronto un parametro tecnico/economico la cui grandezza risulti direttamente proporzionale al valore, che generalmente è rappresentato dall'unità di superficie lorda commerciale (Slc)[2].

Nel caso in cui, pur persistendo una generale similarità, si riscontrino difformità di apprezzabile rilevanza in relazione a specifici aspetti, si procederà applicando coefficienti correttivi che terranno conto delle eventuali minus o plus valenze del bene oggetto di stima, rispetto a quelli ordinari presi a riferimento.

METODOLOGIA DI CALCOLO

Si prendono a riferimento beni comparabili con il bene oggetto di stima (cioè con caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe) per i quali è possibile pervenire alla conoscenza dei valori di compravendita e/o scambio.

Espletata l'indagine di mercato, il valore (Va) del bene oggetto di stima viene a determinarsi come segue:

$$(\mathbf{Va}) = \mathbf{Pmu} \times \mathbf{Slc} \times (1 - \sum \boldsymbol{\alpha}).$$

dove:

Pmu = prezzo medio unitario (da indagine di mercato);
Slc = superficie lorda commerciale;
$\sum \alpha$ = sommatoria dei coefficienti correttivi applicati.

Normalmente i dati relativi ai valori di (Pmu) vengono attinti dalle seguenti fonti:

[2] Per Slc si intende la superficie lorda comprensiva delle murature sia interne che esterne, oltre che delle superfici scoperte ed accessorie così come considerate nel successivo paragrafo (vedi Risposta al Quesito 4/bis).

- indagini di mercato su vendite e locazioni tra privati con informazioni, anche riservate, attinte da operatori economici del settore;
- prezzi correnti di mercato rilevati da indagini su siti web (borsino immobiliare.it) e da fonti emerografiche specializzate;
- quotazioni dell'Agenzia del Territorio OMI (Osservatorio del mercato immobiliare).

A tale proposito si veda l'allegato n.6, dove si riportano i valori dei borsini immobiliari e quelli OMI editi dall' Agenzia delle Entrate - anno 2024, 2° Semestre - in relazione a tipologia, fascia di appartenenza e microzona catastale.

In base alla valutazione ponderata dei dati derivanti dalle fonti di consultazione sopracitate e tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, vengono assunti per (Pmu) i valori seguenti:

- Per l'abitazione di cat. A/3: Pmu_1 = € 1.000/mq
- Per il box auto di cat. C/6: Pmu_2 = € 700/mq

STIMA DEI VALORI

Momento della stima: (Ottobre 2025).

Preliminarmente vengono conteggiate le superfici lorde commerciali ed i fattori correttivi incidenti sul cespite.

- DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI:

Sulla base delle planimetrie catastali e dei rilievi metrici effettuati si calcola la Superficie Lorda Commerciale (Slc)[3] dei due cespiti, che risulta essere di:

[3] Si veda a tal proposito il calcolo in forma tabellare (Tab. S.01) con la specifica dei coefficienti di omogeneizzazione adottati, riportati nel successivo paragrafo (Risposta al Quesito 4 – bis);

Conformemente a quanto dettato nelle linee guida del Manuale OMI (allegato 2 edito dall'Ag. delle Entrate) le superfici lorde calcolate sono state arrotondate all'unità.

- Per l'abitazione cat. A/3: Slc_1 = mq 138
- Per il box auto cat. C/6: Slc_2 = mq 21

➢ FATTORI CORRETTIVI ALLA STIMA:

I dati vengono riassunti nella tabella seguente:

	FATTORI DI CORREZIONE	Appartamento Cat. A/3 (α1)	Box auto Cat. C/6 (α2)
1	per lo stato d'uso e manutenzione	2,00%	3,00%
2	per lo stato di possesso		
3	per i vincoli ed on. Giur. non elim.		
4	per oneri regolar. Urbanistica	1,45%	
5	per oneri regolar. Catastale	0,43%	
6	per assenza di garanzie per vizi	3,00%	3,00%
7	per opere/manufatti da realizzare/rimuovere		
8	per altri oneri e pesi (*)	0,98%	1,70%
SOMMA DELLE DETRAZIONI ∑(α)		**7,86%**	**7,70%**

Note esplicative:

(*) il fattore correttivo n. 8 tiene conto delle spese condominiali che risultano scadute e non pagate negli ultimi due anni.

Relativamente ai fattori correttivi n.4, n.5 e n.8 si è pervenuti ai corrispondenti valori espressi in percentuale attraverso i seguenti conteggi (vedasi anche quanto meglio precisato nella risposta ai quesiti nn. 8, 11/b e 11/e):

- Per il fattore n.4: € 2.000/Slc1 x Pmu1 = 1,45%;
- Per il fattore n.7: € 600/Slc1 x Pmu1 = 0,43%;
- Per il fattore n.8 (ab.): € 1.351,03/Slc1 x Pmu1 = 0,98%;
- Per il fattore n.8 (box): € 250,32/Slc2 x Pmu2 = 1,70%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Abitazione: **$(Va_1) = Pmu_1 \times Slc_1 \times (1 - \sum \alpha_1)$;**

(Va_1)= € 1.000/mq x mq 138 x (1-7,86%) = € 127.153= che si arrotonda ad € 127.000=

Box auto: **$(Va_2) = Pmu_2 \times Slc_2 \times (1 - \sum \alpha_2)$;**

(Va_2)= € 700/mq x mq 21 x (1-7,70%) = € 13.568= che si arrotonda ad € 13.500=

*****

❖ QUESITO N. 4 – bis: *"alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici …"*

La superficie lorda commerciale degli immobili (Slc) è stata calcolata in conformità di quanto indicato nell'allegato n.2 del Manuale della Banca Dati OMI edito dall'Agenzia delle Entrate.

Essa risulta pari alla somma:

A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e non, box,etc.);
- verande/portici/tettoie.

COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE:

- Per la superficie utile (A): 1,00
- Per superfici accessorie[4]:

[4]Cantine, soppalchi, sottotetti box e locali deposito qualora non censiti come u.i. autonome.

comunicanti con vani principali (Sa): 0,50
non comunicanti con vani principali (Sa): 0,25

- Per la superficie di terrazzi e balconi (Snr)
  fino a 25 mq: 0.30
  oltre 25 mq: 0.10
- Per superfici scoperte di giardini e cortili (Sc) fino al quintuplo della superficie dell'unità principale: 0.10
- per le superfici eccedenti: 0.02

I calcoli vengono ordinati e raccolti nella seguente tabella S.01.

TABELLA S.01

ID. CESPITE	PIANO	DESTINAZIONE VANO	SUP. NETTA (Sn)	COEFF. OMOG. (K)	SLC (Sn) x (K) mq
ABITAZIONE CAT. A/3	PIANO 2°	Ingresso	3,36	1,00	3,36
		Soggiorno/P.	22,15	1,00	22,15
		Cucinino	4,50	1,00	4,50
		Disimpegno	5,38	1,00	5,38
		Camera 1	15,57	1,00	15,57
		Rip.	2,60	1,00	2,60
		Camera 2	12,55	1,00	12,55
		Bagno	8,52	1,00	8,52
		Scala interna	7,98	0,50	3,99
		Verande e balconi (3)	10,96	0,30	3,29
		muri est. / interni	16,26	1,00	16,26
		Tot. Mq (1)	82,61		
		Tot. Mq (2)	98,87		
	PIANO 3°	Disimpegno	13,07	0,50	6,54
		vano unico	29,57	0,50	14,79
		Bagno	6,33	0,50	3,17
		terrazzo (3)	18,50	0,30	5,55
		muri est. / interni	10,09	1,00	10,09
		Tot. Mq (1)	48,97		
		Tot. Mq (2)	59,06		
	TOTALE SLC ABITAZIONE 2° e 3° PIANO				138,29
BOX C/6	P. S.1	Box auto	18,57	1,00	18,57
		muri est. / interni	2,78	1,00	2,78
		Tot. Mq (1)	18,57		
		Tot. Mq (2)	21,35		
	TOTALE SLC BOX AUTO AL PIANO S.1				21,35

NOTE:

(1) Escluso muri, balconi, terrazze e soppalchi;
(2) Superf. esterna comprensiva di muri, lesene e pilastri;
(3) Superf. scoperte balconi, terrazzi e similari: 30% per superfici fino a 25 mq; 10% per sup. eccedenti;
(4) Pertinenze accessorie uso esclusivo: 50%;
(5) Superfici scoperte di pertinenza:10% fino al quintuplo della superf. Dell'unità principale, 2% su superfici eccedenti.

*****

❖ QUESITO N. 5: *"alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso …"*

Nella fattispecie in esame le unità immobiliari staggite non rientrano nella casistica dei beni comuni indivisi, essendo intestate ad entrambi i debitori esecutati.

*****

❖ QUESITO N. 6: *"alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita …"*

In considerazione della tipologia, natura e consistenza dei beni staggiti, si formerà un **LOTTO UNICO denominato LOTTO A**, per la piena proprietà e per la quota di 1/1 dei seguenti due immobili:

1. Appartamento posto ai piani 2° e 3° sito nel Comune di San Severo alla Via Giuseppe Checchia Rispoli n. 157, in Catasto al foglio 30 particella 1647 sub 8 – cat. A/3.

Ubicazione: Via Checchia Rispoli n.157 – piani 2° e 3°;

Consistenza: l'immobile consta di n. 7,5 vani compreso accessori per una superficie commerciale lorda di mq 138;

Confini: l'immobile fa parte dell'edificio condominiale ubicato ad angolo tra Via Checchia Rispoli e via Domiziano. L'appartamento confina a nord ed a est con altre unità

immobiliari facenti parte dello stesso edificio (rispettivamente censite in catasto con i sub n.9 e n.10), a sud con via Checchia Rispoli ed a ovest con fabbricato appartenente ad altra ditta.

Dati Catastali: la u.i. è censita in catasto Fabbricati al foglio 30, p.lla 1647 sub 8, cat. A/3;

Valore a base d'asta del cespite: € 127.000= (Euro Centoventisettemila).

2. Box auto sito nel Comune di San Severo, ubicato al 1° piano sotto-strada, con accesso da Via Domiziano n.4, in Catasto al foglio 30 p.lla 1647 sub 19 – cat. C/6.

Ubicazione: Via Domiziano n.4 – piano S.1;

Consistenza: l'immobile consta di un solo vano adibito ad autorimessa, per una superficie commerciale lorda di mq 21;

Confini: il box auto confina a est con altro box auto appartenente allo stesso edificio, identificato dal sub. n. 18 e nelle restanti direzioni cardinali con rampa di discesa e corsia di manovra del piano S.1.

Dati Catastali: la u.i. è censita in catasto Fabbricati al foglio 30, p.lla 1647 sub 19, cat. C/6;

Valore a base d'asta del cespite: € 13.500= (Euro Tredicimilacinquecento).

PREZZO a BASE D'ASTA DEL LOTTO: (€ 127.000 + € 13.500)= **€ 140.500=**

(Diconsi Euro Centoquarantamilacinquecento).

Con tutte le pertinenze, dipendenze, servitù, accessioni e proporzionali diritti di condominio.

*****

❖ QUESITO N. 7: *"alla individuazione dello stato di possesso dei beni …"*

Gli immobili, sfitti e privi di allacciamenti alle utenze, si trovano nel pieno possesso delle due debitrici, entrambe residenti in altro Comune.

*****

❖ QUESITO N. 8: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità … omissis … che resteranno a carico dell'acquirente ..."*

Si riportano di seguito le formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Per una migliore leggibilità i dati vengono ordinati nello schema seguente:

1	Cause in corso	--
2	Domande giudiziali ed altre trascrizioni	--
3	Provvedimenti di Assegn. della casa al coniuge	--
4	Atti di asservimento urbanistici/cessioni di cubatura	--
5	Esist.di diritti reali (usufrutto,uso, abitazione, servitù…)	--
6	Esistenza di obbligazioni propter rem	--
7	Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale	SI
8	Vincoli connessi al carattere storico e artistico del bene	--
9	Difformità urbanistico-edilizie	SI
10	Difformità catastali	SI

Nota punto 7)

Al fine di fornire tutte le informazioni richieste nei quesiti, si comunica quanto segue:

- La gestione contabile dello stabile condominiale che ospita le due u.i. staggite è attualmente affidata all'Amministratore pro-tempore Sig. COLO' Mario, con uffici in via Minuziano n. 69 – San Severo (FG).
- Relativamente alle spese fisse di gestione ed altre informazioni utili, si riferisce quanto segue:

Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni

Dai riscontri contabili effettuati dall'Amministratore in data 13/10/2025 risulta che la somma delle rate condominiali non pagate negli ultimi due anni ammonta a € 1.601,35, di cui:

- Per l'abitazione: € 1.351,03=
- Per il box auto : € 250,32=

Spese fisse annue di gestione e manutenzione

Le spese fisse annue di gestione e manutenzione ordinaria ammontano ad € 741,61 salvo conguagli, di cui:

- Per l'abitazione: € 633,35=
- Per il box auto : € 108,26=

Spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute

- Per l'abitazione: //
- Per il box auto : //

Cause in corso e domande giudiziali

Nessun procedimento in corso.

Nota punto 9)

Si consulti in proposito quanto riportato nella risposta al successivo Quesito n. 11/e.

Nota punto 10)

Si consulti in proposito quanto riportato nella risposta al successivo Quesito n. 11/b.

*****

❖ QUESITO N. 9: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità … omissis … che saranno cancellati …"*

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati e risulteranno non opponibili all'acquirente:

- ISCRIZIONE del 07/11/2003 - Registro Particolare 3983 Registro Generale 26142 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 117956 del 28/10/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 2238 del 28/09/2023;

- ISCRIZIONE del 28/09/2023 - Registro Particolare 2238 Registro Generale 22354 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 117956 del 28/10/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Nota disponibile in formato elettronico. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3983 del 2003.

- TRASCRIZIONE del 14/03/2025 - Registro Particolare 4625 Registro Generale 5772 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 155 del 21/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico.

*****

❖ QUESITO N. 10: *"alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni …"*

L'edificio condominiale che ospita le due unità immobiliari comprese nel presente Lotto A è stato edificato con inizio lavori successivo al 01/09/1967, con i seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di San Severo: (vedi copie riprodotte in allegato n.10):

- concessione edilizia n.28 del 11 marzo 2002;
- concessione edilizia n.100 del 4 luglio 2002;
- dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 22 luglio 2003 al n. 40 di Protocollo.

*****

❖ QUESITO N. 11: *"alla verifica … omissis … dell'attestato di prestazione energetica …"*

L'immobile è risultato sprovvisto di certificazione APE, pertanto si è reso necessario provvedere alla sua redazione a firma dello scrivente C.T.. Dai calcoli effettuati e dalla conseguente emissione della relativa attestazione di prestazione è risultato che l'immobile appartiene alla classe energetica E, con Prestazione Energetica Globale di 161,71 kWh/mq anno. Attestato APE della Regione Puglia prodotto con codice ID.: *7105125000675530*.

*****

❖ QUESITO N. 11/a): *"accertare se essi risultino regolarmente accatastati …"*

Gli immobili staggiti risultano entrambi regolarmente accatastati (vedi allegato n.5).

*****

❖ QUESITO N. 11/b): *"verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti …"*

Dal confronto della planimetria catastale con la situazione reale riscontrata in sede di sopralluogo è emerso che quanto riportato agli atti catastali risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto, tranne che per i seguenti aspetti:

per il secondo piano

- Diversa rappresentazione del tramezzo divisorio tra il vano cucinino ed i vani ingresso/soggiorno-pranzo;
- Inesatta rappresentazione del perimetro di contorno del balcone con affaccio su via Checchia Rispoli.

per il terzo piano (sottotetto)

- Diversa rappresentazione delle tramezzature interne.

Conclusioni

Sebbene si tratti di aspetti di natura non sostanziale, al fine di realizzare l'esatta corrispondenza tra quanto risultante agli atti del catasto con la situazione reale riscontrata sul posto, si ritiene comunque opportuno aggiornare la planimetria catastale, al costo stimato di € 600, comprensivo di spese ed oneri accessori.

*****

❖ QUESITO N. 11/c): *"accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data …"*

L'edificio condominiale di cui fanno parte gli immobili staggiti è stato edificato con inizio lavori successivo al 01/09/1967, come

risulta dai titoli autorizzativi edilizio-urbanistici rilasciati dal Comune (vedi allegato n. 10).

*****

❖ QUESITO N. 11/d): *"verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione …"*

Dalle verifiche effettuate c/o l'U.T.C. di San Severo è emerso che le due unità immobiliari staggite sono state realizzate in conformità dei titoli autorizzativi rilasciati e nel rispetto delle norme edilizio-urbanistiche vigenti all'epoca della costruzione. Gli elaborati grafici progettuali risultano conformi all'eseguito, tranne che per alcuni aspetti di secondaria importanza che riguardano esclusivamente l'abitazione, meglio evidenziati nella risposta al successivo quesito n.11/e.

*****

❖ QUESITO N. 11/e): *"descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria …"*

In relazione all'abitazione si riscontrano alcune discordanze di modesta entità e di natura non sostanziale emerse dal confronto tra la situazione reale rilevata sul posto e quanto invece assentito dall'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dal Comune (concessione edilizia n.100 del 4 luglio 2002). Le differenze riscontrate si riferiscono essenzialmente a modifiche apportate alle tramezzature interne, introdotte in epoca certamente successiva all'impianto del fabbricato ed alla data di iscrizione in Catasto dell'immobile. Dall'indagine condotta presso gli

archivi dell'U.T.C. di San Severo non risultano rinvenute pratiche edilizie successive al rilascio dei titoli abilitativi originari, pertanto deve presumersi che le modifiche apportate all'immobile siano state eseguite in assenza di titoli abilitativi. Le variazioni apportate rispetto al progetto di variante (C.E. n.100/2002) possono sintetizzarsi nei seguenti punti:

Per il secondo piano

- Diversa rappresentazione del tramezzo divisorio tra il vano cucinino ed i vani ingresso/soggiorno-pranzo;
- Inesatta rappresentazione del perimetro di contorno del balcone con affaccio su via Checchia Rispoli[5].

per il terzo piano (sottotetto)

- Diversa rappresentazione delle tramezzature interne.

Conclusioni:

Per quanto sopra si ritiene che le suddette difformità di natura non sostanziale possono essere regolarizzate in applicazione del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985 con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria. Il costo preventivato per l'allestimento ed il deposito della pratica edilizia di sanatoria viene stimato in complessivi € 2.000, spese tecniche e sanzioni amministrative comprese.

*****

[5] Questa discordanza non è addebitabile a lavori di modifica eseguiti successivamente all'impianto del fabbricato, ma piuttosto ad un'inesatta rappresentazione grafica nel disegno dei balconi.

❖ QUESITO N. 11/f): *"per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo …"*

La proprietà del suolo su cui sorge l'edificio condominiale che ospita i due beni pignorati non appartiene ad Enti di natura pubblica, né risulta soggetta a vincoli privatistici di altro genere.

*****

❖ QUESITO N. 12: *"alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 …"*

Nel merito si riscontra quanto segue:

Trattandosi di immobili realizzati nell'ambito degli interventi classificati di edilizia libera privata, non ricorre nessuna delle fattispecie previste dal citato articolo di legge.

*****

§.4 - PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO

Si riassumono di seguito i dati più significativi che identificano i due cespiti staggiti, con l'indicazione del valore a base d'asta del lotto costituito ed ogni altro elemento ritenuto utile.

LOTTO UNICO (A) – (VALORE A BASE D'ASTA: € 140.500)

Piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti due immobili:

1. **appartamento (cat. A/3)** sito in abitato di San Severo (FG) alla via Giuseppe Checchia Rispoli n.157 – piano 2° e 3°.

   Ubicazione: via Giuseppe Checchia Rispoli n.157 – p. 2° e 3°.

   Consistenza: l'immobile consta di n. 7,5 vani per una superficie commerciale lorda di mq 138.

Confini: l'immobile fa parte dell'edificio condominiale ubicato ad angolo tra Via Checchia Rispoli e via Domiziano. L'appartamento confina a nord ed a est con altre unità immobiliari facenti parte dello stesso edificio (rispettivamente censite in catasto con i sub n.9 e n.10), a sud con via Checchia Rispoli ed a ovest con fabbricato appartenente ad altra ditta.

Dati Catastali: la u.i. è censita in catasto Fabbricati al foglio 30, p.lla 1647 sub 8, cat. A/3.

Proprietari attuali:

1. [redacted] per 1/2 della piena proprietà;
2. [redacted] per 1/2 della piena proprietà.

Titolo di provenienza: Dichiarazione di Successione presentata all'U.R. di Foggia in data 03/06/2024, denuncia n.234553, volume 88888/24, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 11/06/2024 al n. 11598 di formalità.

Stato di occupazione: L'immobile è vuoto e disabitato e si trova in possesso delle debitrici esecutate.

Regolarità edilizio-urbanistica: E' stato accertato il sostanziale riscontro tra quanto assentito dai titoli abilitativi con quanto in concreto realizzato, tranne che per alcuni aspetti di natura secondaria che possono essere

regolarizzati con una S.C.I.A. in sanatoria al costo preventivato di € 2.000=.

Conformità catastale: Quanto rappresentato nella planimetria catastale non è esattamente conforme allo stato di fatto attuale. Per la sanatoria catastale è stato preventivato un costo comprensivo di oneri accessori pari ad € 600=.

abitabilità/usabilità: L'immobile è provvisto di certificato di abitabilità/usabilità.

Certificazione energetica: L'immobile è risultato sprovvisto di certificazione APE, pertanto si è reso necessario provvedere alla sua redazione a firma dello scrivente C.T.. L'immobile appartiene alla classe energetica E, con Prestazione Energetica Globale di 161,71 kWh/mq anno. Attestato APE della Regione Puglia prodotto con codice ID.: *7105125000675530*.

valore del bene a base d'asta: Il valore del bene a base d'asta è stato stimato in € 127.000= per la piena proprietà e per la quota di 1/1.

2. **Box auto (cat. C/6)** sito in abitato di San Severo (FG) alla via Domiziano n.4 – piano S.1.

Ubicazione: Via Domiziano n.4 – piano S.1.

Consistenza: l'immobile consta di un solo vano adibito a ricovero di autovetture, per una superficie commerciale lorda di mq 21.

Confini: il box auto confina a est con altro box auto appartenente allo stesso edificio, identificato dal sub. n.

18 e nelle restanti direzioni cardinali con rampa di discesa e corsia di manovra del piano S.1.

Dati Catastali: la u.i. è censita in catasto Fabbricati al foglio 30, p.lla 1647 sub 19, cat. C/6.

Proprietari attuali:

1. [redacted], per 1/2 della piena proprietà;
2. [redacted], per 1/2 della piena proprietà.

Titolo di provenienza: Dichiarazione di Successione presentata all'U.R. di Foggia in data 03/06/2024, denuncia n.234553, volume 88888/24, trascritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 11/06/2024 al n. 11598 di formalità.

Stato di occupazione: L'immobile è in uso alle debitrici esecutate.

Regolarità edilizio-urbanistica: Quanto assentito dai titoli abilitativi trova riscontro con quanto in concreto realizzato.

Conformità catastale: Quanto rappresentato nella planimetria catastale è conforme allo stato di fatto attuale.

abitabilità/usabilità: L'immobile è provvisto di certificato di abitabilità/usabilità.

valore del bene a base d'asta: Il valore del bene a base d'asta è stato stimato in € 13.500= per la piena proprietà e per la quota di 1/1.

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sui due cespiti[6]:

1. TRASCRIZIONE del 07/11/2003 - Registro Particolare 19836 Registro Generale 26136 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 117955/26829 del 28/10/2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 07/11/2003 - Registro Particolare 3983 Registro Generale 26142 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 117956 del 28/10/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Nota disponibile in formato elettronico.
Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 2238 del 28/09/2023.

3. TRASCRIZIONE del 23/06/2010 - Registro Particolare 9227 Registro Generale 13654 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1806/2010 del 18/06/2010 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI. Nota disponibile in formato elettronico.

4. TRASCRIZIONE del 05/10/2011 - Registro Particolare 15442 Registro Generale 22171 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA - SEZ. S. SEVERO Repertorio 1 del 16/09/2011 DOMANDA GIUDIZIALE - RISOLUZIONE DI CONTRATTO. Accettata con riserva - Nota disponibile in formato elettronico.

5. ISCRIZIONE del 28/09/2023 - Registro Particolare 2238 Registro Generale 22354 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 117956 del 28/10/2003 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Nota disponibile in formato elettronico. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3983 del 2003.

6. TRASCRIZIONE del 11/06/2024 - Registro Particolare 11598 Registro Generale 14405 Pubblico ufficiale FOGGIA ATTI

[6] Per la consultazione completa dei dati si rimanda alla stampa delle ispezioni ipotecarie contenute nell'Allegato n.5.

PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 234553/88888 del 03/06/2024 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE. Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico.

7. TRASCRIZIONE del 14/03/2025 - Registro Particolare 4625 Registro Generale 5772 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 155 del 21/01/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico.

*****

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI STIMATI

	U.I.	IDENTIFICATIVO CESPITE	VALORE DI MERCATO DEI CESPITI	VALORE DEL LOTTO A BASE D'ASTA
LOTTO A	1	APPARTAMENTO CAT. A/3 VIA G.PPE CHECCHIA RISPOLI N.157, 2° e 3° PIANO – S. SEVERO(FG)	€ 127.000	**€ 140.500**
	2	BOX AUTO CAT. C/6 VIA DOMIZIANO N.4 – S. SEVERO(FG) – PIANO S.1	€ 13.500	

Ritenendo di aver espletato all'incarico ricevuto in perfetta fede e serenità di coscienza, si ringrazia per la fiducia riposta nel sottoscritto e si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

IL C.T.:

Geom. Antonio Graziano