STUDIO TECNICO
ing. Giuseppe Galiano

TRIBUNALE DI FOGGIA

III Sezione Civile

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 3/2024 R.G.Es.

SIENA NPL2018 SRL c/

Giudice per le Esecuzioni dott. Claudio CARUSO

Studio Tecnico di Ingegneria
Viale Giuseppe Di Vittorio 64– 71121 Foggia
Cod. Fisc.: GLNGPP63E10D643Y - P.IVA: 03976180715

Firmato Da: GALIANO GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 249ec5

Premessa.

Con ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, dott. Claudio Caruso, il sottoscritto ing. Giuseppe Galiano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al numero 3403, veniva nominato esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c.. All'udienza dell'01/09/2025, previo giuramento di rito per il conferimento dell'incarico, venivano affidati i seguenti quesiti, che di seguito si trascrivono.

"Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di 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 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 riportarne 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 dell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

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 della relativa annotazione;

2)all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; 2) – bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione 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

Firmato Da: GALIANO GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 249ec5

perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

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 indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

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

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 superficie 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 maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

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

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

Firmato Da: GALIANO GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 249ec5

abitazione, servitù, etc.) che limitano 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 della 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 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

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 staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria; In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

a)accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

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 necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c)accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, 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 contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

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

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

Firmato Da: GALIANO GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 249ec5

ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi; 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 in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari delle Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo prima che sia disposta la vendita;"

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567, comma 2 e l'acquisizione di documentazione catastale aggiornata e di accesso agli atti per l'accertamento dei titoli concessori ed abilitativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia ed altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, il tutto allegato all'elaborato peritale, il sottoscritto c.t.u., procedeva allo svolgimento delle operazioni.

In ossequio all'incarico conferito, giusto provvedimento del, venivano fissate le operazioni di sopralluogo per il giorno 16.09.2025, presso l'immobile staggito, sito in Foggia, comunicate al custode nominato avv. Alessia Piscone. Il giorno 10.10.2025, alle ore 9:30 lo scrivente ha accesso ai locali esecutati. Dopo aver eseguito gli opportuni rilievi di rito, metrici e fotografici. Concluso il sopralluogo alle ore 11:00 si è chiuso il verbale.

Immobile oggetto di stima:

IMMOBILE RIENTRANTE NELLA CATEGORIA "NEGOZIO O BOTTEGA" sito in Foggia, in via Vincenzo Capozzi n. 26, Piano – T. Categoria C/1a), Classe 6, Consistenza 42 mq Rendita: Euro 832,94. Catasto Fabbricati: Foglio 96 particella 8325 sub 42, in ditta:

Diritto di:

Diritto di:

RISPOSTA AI QUESITI POSTI AL C.T.U. DAL GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Firmato Da: GALIANO GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 249ec5

UNICO LOTTO

IMMOBILE RIENTRANTE NELLA CATEGORIA "NEGOZIO O BOTTEGA" sito in Foggia, in via Vincenzo Capozzi n. 26, Piano – T. Categoria C/1a), Classe 6, Consistenza 42 mq Rendita: Euro 832,94. Catasto Fabbricati: Foglio 96 particella 8325 sub 42, in ditta:

QUESITO 1

La documentazione presente in atti risulta completa.

Quesito n. 1/bis.

Elenco immobili

IMMOBILE RIENTRANTE NELLA CATEGORIA "NEGOZIO O BOTTEGA" sito in Foggia, in via Vincenzo Capozzi n. 26, Piano – T. Categoria C/1a), Classe 6, Consistenza 42 mq Rendita: Euro 832,94.

Catasto Fabbricati: Foglio 96 particella 8325 sub 42.

Cronistoria al ventennio:

L'immobile è pervenuto ai soggetti esecutati con atto notarile pubblico del 13.05.2008 Notaio , Numero di repertorio 84937/12929. Registrato in data 15.05.2008 al n.55. Nota di Trascrizione Reg. Generale – Registro Particolare .

Formalità Pregiudizievoli nel ventennio preso in esame.

Nel ventennio preso in esame alla data del 03.12.2025, si rileva quanto segue:

Alla sig.ra

in regime di comunione di beni, immobili censiti in NCEU **al Foglio 96, Particella 8325 sub. 42,** pervenuto con atto pubblico di compravendita, Notaio in Foggia (FG), Numero di repertorio 84937/12929. Registrato in data 15.05.2008 al n.55. Nota di Trascrizione Reg. Generale n. – Registro Particolare n.

Firmato Da: GALIANO GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 249ec5

Contro Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE Cognome Nata il Sesso F Codice fiscale Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI.

Atto IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in FOGGIA(FG) SOGGETTO DEBITORE- ISCRIZIONE CONTRO del 15/05/2008 - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale Repertorio 84938/12930 del 13/05/2008

TRASCRIZIONE CONTRO del 11/01/2024 - Registro Particolare 835 Registro Generale 995 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 5147 del 29/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in FOGGIA (FG).

Grava su Foggia; Foglio 96, particella 9325, sub 42.

Quesito n. 1/ter.

L'immobile oggetto di pignoramento sito in Foggia e censito al Foglio 96; p.lla 8325; sub 42, risulta correttamente pignorato in capo ai Sig.ri

Quesito n. 1/quater.

Non risultano altre procedure trascritte sullo stesso immobile.

Quesito n. 1/quinquies.

Come risulta dall'estratto di matrimonio, datato 5/12/25, richiesto dal c.t.u. presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Foggia, hanno contratto matrimonio il e risultano in regime comunione dei beni.

QUESITO n. 2.

L'immobile rientra nella categoria "negozio o bottega", sito in Foggia in via Vincenzo Capozzi n. 26. Detto è censito al NCEU al Fg. 96 p.lla 8325 sub. 42. Piano T. Classe 5, Consistenza 48 mq Rendita: Euro 832,94.

L'immobile confina a nord con il portone d'ingresso del condominio di via V. Capozzi n. 24, Foglio 96 Particella 8325, a est con strada comunale, a sud con u.i. con ingresso in via V. Capozzi n. 28, Foglio 96, particella 8325, sub 45, a ovest con u.i. con ingresso in via Eritrea n 7. Foglio 96, particella 4232.

Firmato Da: GALIANO GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 249ec5

Quesito n. 2/bis.

Si allegano elaborati con sovrapposizione aerofoto e catasto.

QUESITO n. 3.

Il fabbricato in cui ricade il bene, è stato realizzato con struttura portante in mattoni in tufo. Esternamente il fabbricato è rivestito in mattoncini di colore marrone chiaro. L'intero fabbricato è della tipologia in linea, con quattro piani fuori terra. L'immobile esecutato è al piano terra, con ingresso adiacente al portone d'ingresso di un condominio al civico n. 28 della stessa via, detto ha una consistenza di 42 mq, per una altezza di 3,80 metri. Si presenta in una forma rettangolare, un unico locale con un soppalco raggiungibile con una scala in metallo posta all'estremità del vano, un unico bagno con rivestimento in piastrelle in ceramica. L'immobile all'interno ha le pareti rivestite in parte in pietra e, in parte intonacate e tinteggiate di colore rosso. La porta d'ingresso è in metallo, una finestra nel vano bagno di piccole dimensioni anch'essa in metallo. La pavimentazione è in mattonelle in monocottura. L'immobile è privo d'impianto termico, l'impianto elettrico è sotto traccia. L'u.i. si presenta con difformità rispetto alla planimetria depositata presso il SUE e al NCEU.

Le varie difformità:

Difformità riscontrata è un soppalco di modeste dimensioni, che rientra in un intervento edilizio minore, con altezza interna modesta. La regolarizzazione è possibile con pratica di condono in sanatoria, con deposito ed accettazione del Comune di Foggia, con un costo di circa € 1.700,00.

QUESITO n. 4.

Per la determinazione del valore si è utilizzato il metodo di stima sintetico per confronto con vendite di beni di caratteristiche analoghe avvenute in tempi recenti e assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

L'intero immobile esecuto è calato in un contesto socioeconomico, nel quale raramente si realizzano profitti immediatamente tangibili. Non si può utilizzare, per la individuazione del valore venale, la componente "reddito", e non è, pertanto, possibile procedere a stima per valutazione analitica. Si utilizzerà, quindi, la valutazione sintetica: per confronto, che si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Il lotto è costituito da: un immobile posto al piano strada di una palazzina con tre piani fuori terra, nel Comune di Foggia alla via Vincenzo Capozzi n.26, censito al foglio 96 part. 8325 sub 42, categoria C1. La superficie commerciale è di **48 mq.** Unità immobiliare di questa tipologia, hanno una quotazione di **850,00** €/mq. che moltiplicato per **48 mq**. forniscono un valore di **€ 40.800,00**. L'intero della piena proprietà del lotto, di proprietà dei sig.ri

ha il valore di **€ 40.800,00.**

Firmato Da: GALIANO GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 249ec5

QUESITO n. 4/bis.

Le superfici rilevate, in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, sono le seguenti:

	mq.	*Cef.*	
Locale Piano Terra	48 mq	1	48 mq
			48 mq

La consistenza commerciale dell'immobile, censito al Foglio 96; p.lla 8325; sub 42; cat. C/1; è di mq. 48.

QUESITO n. 5.

Il bene pignorato, per le sue caratteristiche non risulta divisibile.

QUESITO n. 6.

Unico lotto –

Proprietà condivisa al 50% dagli esecutati, rientrante nella categoria negozio o bottega. Sito in una zona centrale, esattamente in via Vincenzo Capozzi, è censito al NCEU al Fg. 96 p.lla 8325 sub. 42. Non è possibile rinvenire alla ditta costruttrice in quanto l'immobile è stato edificato nei primi anni 60. L'immobile staggito è un locale piano terra facente parte di un fabbricato di tre piani fiori terra, costruito agli inizi degli anni 60 del secolo scorso con struttura portante, e tamponature con mattoni di tufo. Esternamente l'immobile è rivestito di mattoncini di colore marrone. L'intero stabile si presenta in uno stato di vetustà. L'accesso dell'immobile esecutato è sulla via principale (via Vincenzo Capozzi). Il vano al piano strada si presenta in un buono stato, l'ingresso è chiuso con una vetrina in ferro, l'intero vano ha un calpestio in gres con un fregio in monocottura posizionato centralmente al vano, le pareti sono rivestite per metà con scaglie di pietra e, altra metà fino al soffitto intonacate con tinteggiatura di colore rosso. A circa metà del vano è visibile un soppalco, raggiungibile con una scala in metallo posta all'estremità dell'immobile, superata la scala vi è un bagno con rivestimento in mattonelle in gres porcellanato di colore bianco, senza sanitari. Il tutto come da fotografie allegate e da planimetria di rilievo. Applicando i parametri OMI, l'immobile ha una superficie lorda vendibile di mq. 48. L'immobile è privo d'impianto termico, pertanto è plausibile una Attestato di Certificazione Energetica di classe "G".

Confina a nord con il portone d'ingresso del Condominio al civico n.28, a est con strada comunale, a sud con altro fabbricato censito al NCES al foglio 96 p.lla 8325, a ovest con altro fabbricato censito al foglio 96, p.lla 4132.

È riportato in catasto urbano del Comune di Foggia (Fg) al Foglio 96 p.lla 8235 sub 42, cat. C/1. Dati di superfice 48mq.
Prezzo base € 40.800,00

Firmato Da: GALIANO GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 249ec5

QUESITO n. 7.

L'immobile esecutato, risulta non avere una debitoria IMU.

QUESITO n. 8.

Fatta eccezione per le formalità pregiudizievoli di cui alla presente procedura, non risultano altri vincoli di alcun tipo e natura.

QUESITO n. 9.

Il bene oggetto di stima fa parte di uno stabile costituito in condominio e, allo stato attuale, non vi sono vincoli di natura condominiale; come risulta dalla comunicazione dell'amministratore sig.ra . Allo stato il Condominio vanta dei crediti per **€ 2.302,07**, dalla proprietà dei Sig.ri

QUESITO n. 10.

L'immobile staggito è stato edificato nei primi anni 60, non è stato possibile rinvenire ad alcun titolo di concessione edilizia, come documentato da certificazione comunale.

QUESITO n. 11.

La classe energetica risulta essere "G",

a) L'immobile risulta regolarmente accatastato, come da planimetria catastale allegata.
b) Risulta difformità tra la planimetria catastale e quanto rilevato in fase di sopralluogo.
c) L'immobile condominiale è stato costruito nei primi anni 60
d) L'immobile è stato realizzato in base alle norme vigenti all'epoca della sua costruzione.
e) La planimetria catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi.
f) lo stabile non rientra nell'edilizia convenzionata.

QUESITO n. 12.

Il quesito non riguarda l'immobile oggetto di pignoramento

RIEPILOGO

Unico lotto

Proprietà condivisa al 50% dagli esecutati, rientrante nella categoria negozio o bottega. Sito in una zona centrale esattamente in via Vincenzo Capozzi, è censito al NCEU al Fg. 96 p.lla 8325 sub. 42. Non è possibile rinvenire alla ditta costruttrice, immobile edificato ante 1967, esattamente primi anni 1960. Da informazioni ricevute da residenti e, dall'Ufficio SUE del Comune di Foggia, l'immobile è di costruzione anni 60. L'immobile staggito è un locale piano terra facente parte di un fabbricato di quattro piani fiori terra, costruito agli inizi degli anni 60 del secolo scorso con struttura portante in

Firmato Da: GALIANO GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 249ec5

mattoni di tufo. Esternamente l'immobile è rivestito di mattoncini di colore marrone chiaro. L'intero stabile si presenta in uno stato di vetustà. L'accesso dell'immobile esecutato è sulla via principale (via Vincenzo Capozzi). Il vano al piano strada si presenta in un buono stato, l'ingresso è chiuso con una vetrina in ferro, l'intero vano ha un calpestio in gres con un fregio in monocottura posizionato centralmente al vano, le pareti sono rivestite per metà con scaglie di pietra e, altra metà fino al soffitto intonacate con tinteggiatura di colore rosso. A circa metà del vano è visibile un soppalco, raggiungibile con una scala in metallo posta all'estremità dell'immobile, superata la scala vi è un bagno con rivestimento in mattonelle in gres porcellanato di colore bianco, senza sanitari. Il tutto come da fotografie allegate e da planimetria di rilievo. Applicando i parametri OMI, l'immobile ha una superficie lorda vendibile di mq. 48. L'immobile è privo d'impianto termico, pertanto è plausibile una Attestato di Certificazione Energetica di classe "G".

Confina a nord con il portone d'ingresso del Condominio al civico n.28, a est con strada comunale, a sud con altro fabbricato censito al NCES al foglio 96 p.lla 8325, a ovest con altro fabbricato censito al foglio 96, p.lla 4132.

È riportato in catasto urbano del Comune di Foggia (Fg) al Foglio 96 p.lla 8235 sub 42, cat. C/1. Dati di superfice 48mq.

Prezzo base € 40.800,00

Indice allegati.

1) Verbale sopralluogo
2) Valutazione OMI
3) REPORT Fotografico
4) Visure, Mappa e Ortofoto
5) Debitoria Condominio
6) Certificato di Matrimonio
7) Visure Ipocatastali

Firmato Da: GALIANO GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 249ec5

Firmato Da: GALIANO GIUSEPPE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 249ec5