

*Studio d'Ingegneria
Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo
via Luigi Treggiari, 8 – 71121 Foggia
tel./fax 0881 20.47.58 – mob. 338 96.47.511
p.e.c.: pasquale.tomaiuolo@ingpec.eu
e.mail: tomaiuolo_pasquale@libero.it*

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 333/2018 R.G.Es.

Creditore Procedente:

Debitore:

***** + 1

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Michele PALAGANO

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
INTEGRATIVA**

L'esperto incaricato

Dott. Ing. Pasquale TOMAIUOLO

Foggia, 23 marzo 2022



INDICE

o Premessa	pag. 3
o Accertamenti	pag. 9
o Risposta al quesito n. 1	pag. 12
o Risposta al quesito n. 1bis	pag. 12
o Risposta al quesito n. 1ter	pag. 14
o Risposta al quesito n. 1quater	pag. 15
o Risposta al quesito n. 1quinques	pag. 16
o Risposta ai quesiti nn. 2-3-4bis	pag. 16
o Risposta al quesito n. 2bis	pag. 26
o Risposta al quesito n. 4	pag. 27
o Risposta al quesito n. 5	pag. 30
o Risposta al quesito n. 6	pag. 31
o Risposta al quesito n. 7	pag. 32
o Risposta al quesito n. 8	pag. 33
o Risposta al quesito n. 9	pag. 33
o Risposta al quesito n. 10	pag. 34
o Risposta al quesito n. 11	pag. 36
o Risposta al quesito n. 11a	pag. 37
o Risposta al quesito n. 11b	pag. 37
o Risposta al quesito n. 11c	pag. 39
o Risposta al quesito n. 11d	pag. 40
o Risposta al quesito n. 11e	pag. 40
o Risposta al quesito n. 11f	pag. 41
o Risposta al quesito n. 12	pag. 41
o Prospetto riepilogativo	pag. 43

Documentazione allegata:

- Verbale d'inizio delle operazioni peritali;
- All. 1 – visura storica catastale del bene 1 (p.lla 3563 sub. 3 graffiata alla p.lla 3564 sub. 7);
- All. 2 – planimetria catastale del bene 1;
- All. 3 – planimetria stato attuale del bene 1;
- All. 4 – visura storica catastale del bene 2 (p.lla 3563 sub. 1 graffiata alla p.lla 3564 sub. 5);
- All. 5 – planimetria catastale del bene 2;
- All. 6 – planimetria stato attuale del bene 2;
- All. 7 – visura storica catastale del bene 3 (p.lla 3563 sub. 5 graffiata alla p.lla 3564 sub. 10);
- All. 8 – planimetria catastale del bene 3;
- All. 9 – planimetria stato attuale del bene 3;
- All. 10 – ortofoto con individuazione del fabbricato identificato dalla p.lla 3563;
- All. 11 – ortofoto con individuazione del fabbricato identificato dalla p.lla 3564;
- All. 12 – titoli abilitativi con elaborati grafici di progetto assentiti e certificato di agibilità;
- All. 13 – Attestato di Prestazione Energetica dell'unità abitativa in PT-1 (bene 1);
- All. 14 – visura storica catastale e planimetria catastale della p.lla 3563 sub. 2 soppressa;
- All. 15 – visura storica catastale e planimetria catastale della p.lla 3563 sub. 4 soppressa;
- All. 16 – estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio;
- Documentazione fotografica composta da n. 53 stampe.



PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Michele Palagano, con proprio decreto del 14.11.2019, 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., fissando l'udienza del 31.03.2020 per il giuramento e la formulazione dei quesiti.

Con successivo provvedimento del 19.03.2020, il G.E., a causa della pandemia da COVID-19, ha rinviato d'ufficio la suddetta udienza al 15.09.2020.

Alla suddetta udienza, adempiute le formalità di rito, il G.E. ha formulato al sottoscritto i seguenti quesiti:

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) - quinques 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 SOGEL, 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 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 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 precedente 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 staggiato, 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 DER 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 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, solo in data 27.01.2022, alle ore 10:30, in San Severo alla Via Giacomo Leopardi n. 32, è stato possibile effettuare il sopralluogo presso la parte restante degli immobili pignorati e dare, così, regolare corso agli accertamenti peritali, tanto a seguito dei ritardi indotti dall'emergenza sanitaria da COVID-19.

Il presente elaborato peritale integrativo è riferito esclusivamente alle restanti unità immobiliari pignorate, per le quali le operazioni peritali furono sospese in quanto assoggettati all'applicabilità del richiamato art. 54ter del D.L. 17.03.2020 n. 18 s.m.i., ovvero ai seguenti beni immobili:

- BENE 1:** Quota di proprietà di 1/1 dell'appartamento in piano terra e primo piano a uso civile abitazione, ubicato in San Severo (FG) alla Via G. Leopardi n. 32, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 3563, sub. 3, graffato con la p.lla 3564 sub. 7; categoria A/3;
- BENE 2:** Quota di proprietà di 1/1 del locale a uso deposito in piano interrato, ubicato in San Severo (FG) alla Via G. Leopardi n. 34, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 3563, sub. 1, graffato con la p.lla 3564 sub. 5; categoria C/2;
- BENE 3:** Quota di proprietà di 1/1 del locale a uso garage in piano terra, con annessi locale soffitta-deposito in secondo piano, vano scala in primo piano e vano ascensore in piano interrato, il tutto ubicato in San Severo (FG) alla Via Sicilia nn. 67, 69, 71 e 73, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 3563, sub. 5, graffato con la p.lla 3564, sub. 10; categoria C/6 (ex p.lla 3563 sub. 2, graffata con la p.lla 3564 sub. 6, e p.lla 3563 sub. 4, graffata con la p.lla 3564 sub. 8).



Nel corso del sopralluogo, alla presenza dell'esecutato _____, ho ispezionato gli immobili pignorati, annotato le loro caratteristiche, acquisito tutti gli elementi utili per poter dare risposta ai quesiti formulatimi e, dopo aver effettuato rilievi fotografici raffiguranti lo stato attuale dei luoghi, ho redatto il relativo 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 San Severo* per verificare la regolarità urbanistica degli immobili 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;
- *Agenzie ed operatori del settore immobiliare*, per confrontare i prezzi di mercato praticati in libere contrattazioni di compravendita, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello interessato dalla presente procedura esecutiva.

RISPOSTA AI QUESITI

A seguito del sopralluogo effettuato presso i predetti restanti beni immobili pignorati, ho ritenuto opportuno costituire, al fine della loro futura vendita, il seguente lotto unico, tanto in considerazione del fatto che le unità immobiliari costituenti i beni 2) e 3) costituiscono pertinenza del bene 1), quest'ultimo prima casa del nucleo familiare dell'esecutato, in quanto con la stessa intercomunicanti, cosicché i beni 1), 2) e 3), nel loro insieme, costituiscono, di fatto, una palazzina unifamiliare.

LOTTO UNICO

Quota di proprietà di 1/1 dei seguenti beni immobili:

- Bene 1) appartamento in piano terra e primo piano a uso civile abitazione, ubicato in San Severo (FG) alla Via G. Leopardi n. 32, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 3563, sub. 3, graffato con la p.lla 3564 sub. 7; categoria A/3;**
- Bene 2) locale a uso deposito in piano interrato, ubicato in San Severo (FG) alla Via G. Leopardi n. 34, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 3563, sub. 1, graffato con la p.lla 3564 sub. 5; categoria C/2;**
- Bene 3) locale a uso garage in piano terra, con annessi locale soffitta-deposito in secondo piano, vano scala in primo piano e vano ascensore in piano interrato, il tutto ubicato in San Severo (FG) alla Via Sicilia nn. 67, 69, 71 e 73, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 3563, sub. 5, graffato con la p.lla 3564, sub. 10; categoria C/6;**



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.

BENI IMMOBILI PIGNORATI 1 – 2 - 3

Come si evince dalla seguente cronistoria, i beni immobili pignorati nell'ambito della presente procedura esecutiva, costituenti i beni 1 e 2, a tutto il 18.07.2018 (data della trascrizione del pignoramento), risultano di proprietà della parte debitrice esecutata, ******, nata a San Severo (FG) il 03.04.1960 (C.F.: *****), coniugata in regime di separazione dei beni con ***** nato a San Severo (FG) il 14.02.1957 (C.F.: *****), anch'esso parte debitrice esecutata.



Preliminarmente alla ricostruzione delle vicende traslative dei predetti immobili pignorati nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, evidenzio che il loro attuale identificativo catastale è stato così originato:

- l'immobile identificato dalla p.lla 3563 sub. 3, graffata alla p.lla 3564 sub. 7 del foglio 31 (**bene 1**), è stato originato, a seguito di denuncia di variazione (AMP-RST-VSI-VTO-FUS E DIV CON VDE) del 24.08.2006 n. 37476.1/2006, di prot. n. FG0168740, dalla soppressione della originaria p.lla 3564 sub.ni 2, 3, 4 e della p.lla 3563;
- l'immobile identificato dalla p.lla 3563 sub. 1, graffata alla p.lla 3564 sub. 5 del foglio 31 (**bene 2**), è stato originato, a seguito di denuncia di variazione (AMP-RST-VSI-VTO-FUS E DIV CON VDE) del 24.08.2006 n. 37476.1/2006, di prot. n. FG0168740, dalla soppressione della originaria p.lla 3564 sub.ni 2, 3, 4 e della p.lla 3563;
- l'immobile identificato dalla p.lla 3563 sub. 5, graffata alla p.lla 3564 sub. 10 del foglio 31 (**bene 3**), è stato originato, a seguito di denuncia di variazione (FUS-VSI-VDE da DEP. a GARAGE) del 18.12.2018 n. 46097.1/2018, di prot. n. FG0187315, dalla soppressione della originaria p.lla 3563 sub. 2, graffata con la p.lla 3564 sub. 6, e della p.lla 3563 sub. 4, graffata con la p.lla 3564 sub. 8, a loro volta originate a seguito di denuncia di variazione (AMP-RST-VSI-VTO-FUS E DIV CON VDE) del 24.08.2006 n. 37476.1/2006, di prot. n. FG0168740, dalla soppressione della originaria p.lla 3564 sub.ni 2, 3, 4 e della p.lla 3563;

Alla debitrice esecutata, Sig.ra ***** , i predetti beni immobili pignorati sono così pervenuti nel ventennio anteriore al pignoramento:

- i beni identificati catastalmente al foglio 31, p.lla 3564 sub.ni 2, 3 e 4, sono pervenuti con atto di compravendita per notar _____ i San Severo (FG) del 19.12.2001, di Rep. n. 67162, trascritto il 09.01.2002 con Reg. Gen. n. 560 e Reg. Part. n. 438, per acquisto fattone da _____ e, nato a San Severo (FG) il 22.10.1973 (C.F.:



- A i predetti immobili alienati sono pervenuti per titoli anteriori al ventennio, ovvero con atto per notar del 10.07.1996;
- il bene identificato catastalmente al foglio 31, p.lla 3563, è pervenuto con atto di compravendita per notar di San Severo (FG) del 23.04.2002, di Rep. n. 68930, trascritto il 09.05.2002 con Reg. Gen. n. 10599 e Reg. Part. n. 7839, per acquisto fattone, per la quota di 1/2, da nato a San Marco in Lamis (FG) il 23.12.1954 (C.F.: I) e per la restante quota di 1/2, da na, nata a San Severo (FG) il 14.08.. C.F.: I).
- A il predetto immobile alienato è pervenuto per titoli anteriori al ventennio, ovvero con atto per notar del 13.09.1994.

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.

BENI IMMOBILI PIGNORATI COSTITUENTI I BENI 1 - 2

Dall'esame della documentazione versata in atti, risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali dei beni immobili 1) e 2) pignorati, con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.



BENI IMMOBILI PIGNORATI COSTITUENTI IL BENE 3

Dall'esame della documentazione versata in atti, non risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva, costituenti il bene 3, con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

In particolare, i seguenti dati catastali degli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva, costituenti il bene 3, riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:

- "foglio 31, p.lla 3563, sub. 2, graffata con la p.lla 3564 sub. 6, locale deposito sito in via Sicilia nn. 69, 71 e 73, cat. C2, consistenza 73 mq";
- "foglio 31, p.lla 3563, sub. 4, graffata con la p.lla 3564 sub. 8, locale deposito sito in via Sicilia n. 73, cat. C2, consistenza 127 mq";

non sono più attuali a causa della loro avvenuta soppressione (cfr. visure storiche catastali e planimetrie catastali delle p.lle soppresse in all.ti 14 e 15), a seguito della quale sono scaturiti i seguenti nuovi identificativi catastali degli immobili pignorati costituenti il bene 3: foglio 31, p.lla 3563, sub. 5, graffata con la p.lla 3564, sub. 10, locale autorimessa e soffitta-deposito, sita in via Sicilia nn. 67, 69, 71 e 73, cat. C6, consistenza 188 mq (cfr. visura storica catastale e planimetria catastale delle nuove p.lle generate dalla soppressione in all.ti 7 e 8).

All'uopo, evidenzio che tale variazione catastale (per fusione, diversa distribuzione di spazi interni e per variazione della destinazione d'uso da deposito a garage) è intervenuta in data 18.12.2018, successiva a quella della trascrizione del pignoramento (18.07.2018), e ha determinato delle modifiche sul piano della consistenza dell'immobile, dagli originari 200 mq agli attuali 188 mq (cfr. visure storiche catastali e planimetrie catastali delle p.lle soppresse in all.ti 14 e 15 e visura storica catastale e planimetria catastale delle nuove p.lle generate dalla soppressione in all.ti 7 e 8).

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 sugli immobili pignorati.

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, Sig. ***** (nato a San Severo - FG il 14.02.1 C.F.:
*****) e Sig.ra ***** (nata a San Severo - FG il 03.04.1 C.F.:
*****), sono tra di loro coniugati in regime di separazione dei beni, così come si evince dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio (cfr. documento in all. 16).

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 superficie commerciale vendibile.

Le unità immobiliari oggetto dell'unico lotto formato di che trattasi costituiscono parte di un fabbricato composto da piano interrato, destinato a deposito, piano terra, destinato a garage, primo piano, destinato a civile abitazione, e secondo piano destinato a deposito e vani tecnici (cfr. foto nn. 1, 2 e 3).

La struttura portante del fabbricato è intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai in latero-cemento, tamponature e tramezzature in laterizio e con copertura per la gran parte a tetto e in minima parte a terrazzo piano praticabile.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite con mattoncino di laterizio faccia a vista; esse allo stato si presentano in buono stato di manutenzione e di conservazione.

Il collegamento tra i vari livelli di piano del fabbricato è garantito esclusivamente da rampe di scale, pertanto, allo stato, il fabbricato non è servito da impianto ascensore, pur essendo dotato di vano ascensore.

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

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate a edilizia residenziale.

La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

BENE 1: Appartamento in piano terra e primo piano a uso civile abitazione, ubicato in San Severo (FG) alla Via G. Leopardi n. 32

Identificazione – ubicazione

Quota di proprietà di 1/1 dell'appartamento in piano terra e primo piano a uso civile abitazione, ubicato in San Severo (FG) alla Via G. Leopardi n. 32.



Dati catastali

L'immobile di che trattasi è così censito nel Catasto Fabbricati:

foglio 31, p.lla 3563 sub. 3, graffata con la p.lla 3564 sub. 7, con i seguenti dati di classamento: Z.C. 1; categoria A/3; classe 4; consistenza 6,5 vani; superficie catastale totale: 153 mq e totale escluse aree scoperte: 147 mq; Rendita: € 772,10; indirizzo: Via Giacomo Leopardi n. 32, piano: T-1; intestato a: ***** , nata a San Severo - FG il 03.04.19**** ; ***** - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. visura storica catastale in all. 1 e planimetria catastale in all. 2).

Coerenze:

Piano terra: confina a Nord con altra unità immobiliare della p.lla 3564 (proprietà ***** e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 5, altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 1 e con la Via G. Leopardi, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2);

Piano primo: confina a Nord con altra unità immobiliare della p.lla 3564 (proprietà ***** e con altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3564 sub. 10 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare della p.lla 3564, con la Via Sicilia e con la Via G. Leopardi, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2).

Descrizione sommaria

Trattasi di un appartamento a uso di civile abitazione, ubicato al primo piano, ricevente accesso dalla porta posta di fronte alla rampa di scale che si diparte dal vano ingresso in piano terra (cfr. foto da n. 4 a n. 8) della superficie lorda di 20,41 mq e dell'altezza interna utile di 4,00 m, quest'ultimo accessibile dal portone identificato dal civico n. 32 della Via Leopardi (cfr. foto n. ___ e planimetria catastale in all. 2).

Si evidenzia che dal vano ingresso in piano terra, attraverso una porta, si accede anche al locale deposito in piano terra e piano interrato identificato dalla p.lla 3563 sub. 1 graffata alla p.lla 3564 sub. 5 (bene 2) (cfr. cfr. foto n. 1 e planimetria dello stato attuale dell'appartamento in all. 3).



Detto immobile a livello del primo piano si compone di: soggiorno – cucina (cfr. foto nn. 9 e 10), disimpegno (cfr. foto n. 11), due camere da letto (cfr. foto da n. 12 a n. 15), due bagni (cfr. foto da n. 16 a n. 18) e ripostiglio (cfr. foto nn. 19 e 20), per una superficie lorda di 118,85 mq e un'altezza interna utile di 2,77 m., oltre a quattro balconi (cfr. foto nn. 1, 2 e 3) per una superficie scoperta di 17,55 mq (cfr. planimetria dello stato attuale dell'appartamento in all. 3).

Si evidenzia che dalla camera da letto 2, attraverso una porta di caposcala, si accede al vano scala identificato dalla p.lla 3564 sub. 10, quest'ultimo funge da collegamento tra il piano terra e i due piani superiori di cui si compone il fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte (cfr. foto n. 13 e planimetria dello stato attuale dell'appartamento in all. 3).

La superficie commerciale equivalente dell'appartamento de quo è pari a **mq 144,53¹**, quest'ultima 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., così come indicato nella seguente tabella.

Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff. di ragguaglio	Sup. commerciale equivalente [mq]
appartamento in PT-1	139,26	1,00	139,26
balconi in P1	17,55	0,30	5,27
Consistenza totale dell'unità [mq]			144,53

Le caratteristiche di rifinitura più salienti sono le seguenti:

- *pavimenti* in parte in piastrelle di gres porcellanato (soggiorno-cucina e wc1), in parte in piastrelle di ceramica (wc2) e in parte in parquet (disimpegno e le due camere da letto);
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura con effetto spatolato, ad eccezione di quelle di quelle dell'angolo cottura e del wc2 che si presentano rifinite con piastrelle in ceramica e del wc1 che si presentano rifinite con piastrelle in gres porcellanato;
- *soffitti* rifiniti in parte con intonaco del tipo civile liscio e dipintura in parte con idropittura con effetto spatolato e in parte a tempera;

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.



- *infissi interni* in legno tamburato laccato;
- *infissi esterni* in legno dotati di vetrocamera e di persiane anch'esse in legno.

L'immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico, idrico - fognario, e gas metano; tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, completo di quadro elettrico e di frutti.

L'appartamento è dotato d'impianto di riscaldamento del tipo autonomo, con caldaia murale interna alimentata a gas metano e radiatori in ghisa.

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione del bene immobile de quo è nel complesso buono. Nel vano scala ho riscontrato delle fessurazioni sulla muratura di tamponamento posta a separazione con il fabbricato identificato dalla p.lla 3564 del foglio 31 (cfr. foto n. 21).

BENE 2: Locale a uso deposito in piano interrato, ubicato in San Severo (FG) alla Via G.

Leopardi n. 34

Identificazione – ubicazione

Quota di proprietà di 1/1 del locale a uso deposito in piano interrato, ubicato in San Severo (FG) alla Via G. Leopardi n. 34.

Dati catastali

L'immobile di che trattasi è così censito nel Catasto Fabbricati:

foglio 31, p.lla 3563 sub. 1, graffata con la p.lla 3564 sub. 5, con i seguenti dati di classamento: Z.C. 1; categoria C/2; classe 4; consistenza 130 mq; superficie catastale totale: 122 mq; Rendita: € 422,98; indirizzo: Via Giacomo Leopardi n. 34, piano: S1-T; intestato a: ******, nata a San Severo - FG il 03.04.1960, C.F.: ***** - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. visura storica catastale in all. 4 e planimetria catastale in all. 5).



Coerenze:

Piano terra: confina a Nord con altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 3 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 5, con la Via Sicilia e con la Via G. Leopardi, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 5);

Piano interrato: confina a Nord con altra unità immobiliare della p.lla 3564 (proprietà e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3564 sub. 10, con altra unità immobiliare della p.lla 3564 (proprietà .), con terrapieno verso la Via Sicilia e con terrapieno verso la Via G. Leopardi, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 5).

Descrizione sommaria

Trattasi di un locale a uso deposito, ubicato in piano interrato, ricevente accesso dal vano scala che si diparte dal vano ingresso in piano terra (cfr. foto nn. 22, 23, 24 e 25), quest'ultimo a sua volta accessibile dal portone identificato dal civico n. 34 della Via Leopardi (cfr. foto n. 1 e planimetria catastale in all. 5).

Il piano terra, oltre al vano ingresso, consta di un ripostiglio (cfr. foto n. 23), il tutto per una superficie lorda di 10,73 mq e un'altezza interna utile di 4,00 m; si evidenzia, al riguardo, che dal vano ingresso in piano terra, attraverso due porte, si accede sia all'unità abitativa in piano terra e primo piano identificata dalla p.lla 3563 sub. 3 graffata alla p.lla 3564 sub. 7 (bene 1), sia al locale garage in piano terra identificato dalla p.lla 3563 sub. 5 graffata alla p.lla 3564 sub. 10 (bene 3) (cfr. planimetria dello stato attuale del locale deposito in all. 6).

Il locale interrato, attualmente utilizzato come tavernetta a servizio dell'unità abitativa in primo piano, si compone di: camera 1, adibita a locale di sgombero (cfr. foto nn. 26 e 27), camera 2, adibita a soggiorno – cucina (cfr. foto nn. 28, 29 e 30), al cui interno è stato ricavato un ripostiglio (cfr. foto n. 31) e un bagno (cfr. foto n. 32), il tutto per una superficie lorda di 134,99 mq e un'altezza interna utile di 2,96 m (cfr. planimetria dello stato attuale del locale deposito in all. 6).



In conclusione, la superficie commerciale equivalente dell'intero bene 2, ai fini estimativi, è pari a mq 145,72, quest'ultima è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali.

Le caratteristiche di rifinitura più salienti sono le seguenti:

- *pavimenti* in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti;
- *pareti* rifinite con mattoncino di laterizio faccia a vista in tutti gli ambienti ad eccezione del ripostiglio, le cui pareti si presentano rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura, e bagno, le cui pareti si presentano rifinite con piastrelle in ceramica;
- *soffitti* rifiniti con mattoncino di laterizio faccia a vista in tutti gli ambienti ad eccezione del ripostiglio e del bagno i cui soffitti si presentano rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infissi interni* in legno tamburato;
- *infisso esterno* in legno dotato di serranda metallica avvolgibile.

L'immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico, idrico - fognario, e gas metano, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, completo di quadro elettrico e di frutti.

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione del bene immobile de quo è nel complesso buono.

BENE 3: Locale a uso garage in piano terra, con annessi locale soffitta-deposito in secondo piano, vano scala in primo piano e vano ascensore in piano interrato, il tutto ubicato in San Severo (FG) alla Via Sicilia nn. 67, 69, 71 e 73



Identificazione – ubicazione

Quota di proprietà di 1/1 del locale a uso garage in piano terra, con annessi locale soffitta-deposito in secondo piano, vano scala in primo piano e vano ascensore in piano interrato, il tutto ubicato in San Severo (FG) alla Via Sicilia nn. 67, 69, 71 e 73.

Dati catastali

L'immobile di che trattasi è così censito nel Catasto Fabbricati:

foglio 31, p.lla 3563 sub. 5, graffata con la p.lla 3564 sub. 10, con i seguenti dati di classamento: Z.C. 1; categoria C/6; classe 6; consistenza 188 mq; superficie catastale: 147 mq; Rendita: € 990,36; indirizzo: Via Sicilia nn. 67, 69, 71 e 73; piano: T-1-2-S1; intestato a: *****, nata a San Severo - FG il 03.04.1960, C.F.: ***** - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. visura storica catastale in all. 7 e planimetria catastale in all. 8).

Coerenze:

Piano terra: confina a Nord con altra unità immobiliare della p.lla 3564 (proprietà), successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare sempre della p.lla 3564 (proprietà), Via Sicilia, altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 1 e con altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 3, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 8);

Piano secondo: confina a Nord con altra unità immobiliare della p.lla 3564 (proprietà), successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare sempre della p.lla 3564 (proprietà), Via Sicilia e Via G. Leopardi, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 8);

Piano primo: confina a Nord con altra unità immobiliare della p.lla 3564 (proprietà), successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare sempre della p.lla 3564 (proprietà), e con altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 3, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 8);



Piano interrato: confina a Nord con altra unità immobiliare della p.lla 3564 (proprietà e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare sempre della p.lla 3564 (proprietà)n altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 1, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 8).

Descrizione sommaria

Piano terra:

trattasi di un locale terraneo destinato a garage, ricevente accesso carrabile dai civici nn. 69 e 73 della Via Sicilia e pedonale dai civici nn. 67 e 71 della predetta via (cfr. planimetria catastale in all. 8 e foto nn. 2 e 3).

In particolare l'immobile de quo consta di un ampio vano destinato a garage (cfr. foto nn. 33, 34 e 35), di un bagno (cfr. foto nn. 36 e 37), di un ripostiglio (cfr. foto nn. 36 e 38) e di un androne di accesso al vano scala e al vano ascensore di collegamento con i piani superiori (cfr. foto nn. 39 e 40), il tutto per superficie commerciale di mq 89,00², per un'altezza interna utile di 4,00 m, determinata a seguito dei rilievi metrici effettuati nel corso degli accertamenti peritali (cfr. planimetria stato attuale del locale in all. 9).

Si evidenzia, al riguardo, che dal locale garage, attraverso una porta posta in prossimità dell'ingresso carrabile identificato dal civico n. 73 della Via Sicilia, si accede al piano terra di pertinenza del locale deposito in piano interrato identificato dalla p.lla 3563 sub. 1 (bene 2) (cfr. planimetria stato attuale del locale in all. 9).

Le principali caratteristiche delle finiture sono le seguenti:

- *pavimenti* in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti;
- *pareti* rifinite con intonaco civile liscio e dipintura con idropittura, in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno, le cui pareti si presentano rifinite con piastrelle in ceramica, e del

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.



ripostiglio che presenta le pareti rifinite in parte con intonaco civile liscio e in parte con mattoncini di laterizio faccia a vista;

- *soffitto* rifinito con intonaco civile liscio e dipintura a tempera;
- *infissi interni* in legno tamburato;
- *infissi esterni* costituiti da serrande metalliche avvolgibili, di cui quelle carrabili dotate di motorizzazione elettrica.

Quanto alla dotazione impiantistica, l'immobile dispone dell'impianto elettrico del tipo sottotraccia, dell'impianto idrico fognario e della predisposizione dell'impianto ascensore (solo vano scensore).

Attualmente il locale terraneo si presenta in buono stato di manutenzione e di conservazione.

Piano secondo:

trattasi di un locale destinato a soffitta-deposito, ubicato in secondo piano, ricevente accesso dalla porta posta sulla destra sul pianerottolo (cfr. foto n. 41), per chi vi accede dal vano scala che si diparte dall'androne in piano terra, quest'ultimo a sua volta accessibile sia dalla serranda identificata dal civico n. 67 della Via Sicilia (cfr. foto nn. 2 e 3), sia dalla porta interna presente nel locale garage in piano terra (cfr. foto n. 33 e planimetria dello stato attuale del locale terraneo in all.9).

Detto immobile si compone di un unico ampio vano soffitta-deposito (cfr. foto da n. 42 a n. 48) e di un vano lavatoio (cfr. foto nn. 45, 49, 50 e 51), per una superficie lorda di 109,82 mq e un'altezza interna utile di 2,65 m, oltre a un piccolo terrazzino a livello (cfr. foto nn. 52 e 53) per una superficie scoperta di 13,61 mq (cfr. planimetria dello stato attuale del locale soffitta-deposito in all. 9).

La superficie commerciale equivalente della soffitta-deposito è pari a mq 113,90³, quest'ultima è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali,

³Per 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



tenendo conto dei coefficienti di ragguglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'O.M.I., così come indicato nella seguente tabella.

Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff. di ragguglio	Sup. commerciale equivalente [mq]
soffitta-deposito P2	109,82	1,00	109,82
terrazzo a livello P2	13,61	0,30	4,08
Consistenza totale dell'unità [mq]			113,90

Attualmente il locale in secondo piano si presenta non ancora ultimato per quanto attiene alle finiture delle pareti, del soffitto del ripostiglio e della pavimentazione e alla dotazione impiantistica (l'impianto elettrico, del tipo sotto traccia, è privo di frutti e di quadri elettrici; l'impianto di riscaldamento è sprovvisto di corpi radianti e di caldaia di alimentazione a gas).

Piano interrato: consta del solo vano ascensore, la cui superficie non viene computata in quanto superficie destinata a impianto tecnico.

Piano primo: consta del solo vano scala, la cui superficie è stata già computata a livello del secondo piano (trattandosi di un fabbricato unifamiliare, la scala interna viene computata una sola volta nella sua proiezione, così come da "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani contenute nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" – redatte dall'Agenzia del Territorio).

In conclusione, la superficie commerciale del bene 3, ai fini estimativi, è pari a **mq 202,90**.

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

locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.



SOGEL, 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.

Tutte le unità immobiliari pignorate, oggetto della presente procedura esecutiva, costituiscono, nel loro insieme il fabbricato censito in catasto al foglio 31, p.lla 3563, e parte del fabbricato censito in catasto al foglio 31, p.lla 3564, entrambi localizzati nelle planimetrie in scala del Catasto Ortofoto della Provincia di Foggia riportate in all.ti 10 e 11.

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.

Criterio di Stima: alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari pignorate, oggetto dell'unico lotto formato, sono pervenuto utilizzato il metodo cosiddetto sintetico comparativo, basato sul raffronto del bene 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, la data di edificazione e/o di ristrutturazione, la



consistenza, le caratteristiche di rifinitura, la dotazione impiantistica, lo stato di avanzamento dei lavori e lo stato generale di manutenzione e di conservazione.

Fonti di informazione: - Banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.); - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia; - agenzie immobiliari di San Severo; - operatori del settore immobiliare di San Severo; - indagini di mercato dirette svolte nella zona in cui insiste l'immobile pignorato.

Giudizio di stima: in esito alle indagini di mercato svolte in zona ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche similari a quello di cui trattasi, in normale stato conservativo, oscilla mediamente:

- o tra € 800,00 e € 900,00 per il bene 1;
- o tra € 400,00 e € 500,00 per il bene 2;
- o tra € 600,00 e € 700,00 per il piano terra del bene 3;
- o tra € 350,00 e € 450,00 per il secondo piano del bene 3.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, data di edificazione e/o ristrutturazione, destinazione d'uso, livello di piano, consistenza, stato di avanzamento dei lavori, grado di rifinitura, dotazione impiantistica, stato di manutenzione e conservazione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) degli immobili de quo, trattandosi di beni da venderli mediante asta pubblica, ritengo congruo assumere, quale più probabili valori unitari di mercato per mq di superficie commerciale delle unità immobiliari costituenti il presente lotto unico i seguenti importi:

- o € 800,00 per il bene 1;
- o € 400,00 per il bene 2;
- o € 600,00 per il piano terra del bene 3;
- o € 350,00 per il secondo piano del bene 3.



In considerazione della superficie commerciale degli immobili costituenti il presente lotto unico, si ha che più probabile valore di mercato di quest'ultimo è pari a € 267.177,00 come si evince dalla seguente tabella:

Immobile	Sup. comm.le (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
bene 1	144,53	800,00	115.624,00
bene 2	145,72	400,00	58.288,00
bene 3 - piano terra	89,00	600,00	53.400,00
bene 3 - secondo piano	113,90	350,00	39.865,00
VALORE TOTALE DEL LOTTO UNICO			267.177,00

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

Immobile	Valore intero	Valore quota di diritto
Beni 1-2-3	€ 267.177,00	€ 267.177,00

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

➤ Riduzione del 2% per assenza di garanzia per vizi:	€ 5.343,54
➤ 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 urbanistico-edilizia e/o catastale:	<u>€ 4.500,00</u>
Sommario:	€ 9.843,54



(*) 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 dalla parte debitrice esecutata 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 sugli immobili pignorati costituenti l'unico lotto formato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 257.333,46, **in cifra tonda € 257.300,00.**

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.

Tutti i beni pignorati nella presente procedura esecutiva, oggetto del presente lotto unico sono di proprietà esclusiva della parte debitrice esecutata, per i quali, come detto, la quota ad essi spettante è pari all'intero.



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 base
unico	<p><u>Bene 1)</u> appartamento in piano terra e primo piano a uso civile abitazione, ubicato in San Severo (FG) alla Via G. Leopardi n. 32;</p> <p><u>Bene 2)</u> locale a uso deposito in piano interrato, ubicato in San Severo (FG) alla Via G. Leopardi n. 34;</p> <p><u>Bene 3)</u> locale a uso garage in piano terra, con annessi locale soffitta-deposito in secondo piano, vano scala in primo piano e vano ascensore in piano interrato, il tutto ubicato in San Severo (FG) alla Via Sicilia nn. 67, 69, 71 e 73.</p>	<p><u>Bene 1)</u> superficie commerciale: mq 144,53;</p> <p><u>Bene 2)</u> superficie commerciale: mq 145,72;</p> <p><u>Bene 3)</u> superficie commerciale: mq 202,90;</p>	<p><u>Bene 1)</u> <u>Piano terra:</u> confina a Nord con altra unità immobiliare della p.lla 3564 (proprietà e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 5, altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 1 e con la Via G. Leopardi, salvo altri;</p> <p><u>Piano primo:</u> confina a Nord con altra unità immobiliare della p.lla 3564 (proprietà con altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3564 sub. 10 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare della p.lla 3564, con la Via Sicilia e con la Via G. Leopardi, salvo altri;</p> <p><u>Bene 2)</u> <u>Piano terra:</u> confina a Nord con altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 3 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 5, con la Via Sicilia e con la Via G. Leopardi, salvo altri;</p> <p><u>Piano interrato:</u> confina a Nord con altra unità immobiliare della p.lla 3564 (proprietà e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3564 sub. 10, con altra unità immobiliare della p.lla 3564 (proprietà con terrapieno verso la Via Sicilia e con terrapieno verso la Via G. Leopardi, salvo altri.</p>	<p><u>Bene 1)</u> foglio 31, p.lla 3563 sub. 3, graffiata con la p.lla 3564 sub. 7, con i seguenti dati di classamento: Z.C. 1; categoria A/3; classe 4; consistenza 6,5 vani; superficie catastale totale: 153 mq e totale escluse aree scoperte: 147 mq; Rendita: € 772,10; indirizzo: Via Giacomo Leopardi n. 32, piano: T-1;</p> <p><u>Bene 2)</u> foglio 31, p.lla 3563 sub. 1, graffiata con la p.lla 3564 sub. 5, con i seguenti dati di classamento: Z.C. 1; categoria C/2; classe 4; consistenza 130 mq; superficie catastale totale: 122 mq; Rendita: € 422,98; indirizzo: Via Giacomo Leopardi n. 34, piano: S1-T;</p>	€ 257.300,00



Lotto	Ubicazione	Consistenza	Confini	Dati Catastali	Prezzo base
			<p><u>Bene 3)</u> <u>Piano terra:</u> confina a Nord con altra unità immobiliare della p.lla 3564 (proprietà) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare sempre della p.lla 3564 (proprietà), Via Sicilia, altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 1 e con altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 3, salvo altri; <u>Piano secondo:</u> confina a Nord con altra unità immobiliare della p.lla 3564 (proprietà) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare sempre della p.lla 3564 (proprietà), Via Sicilia e Via G. Leopardi, salvo altri; <u>Piano primo:</u> confina a Nord con altra unità immobiliare della p.lla 3564 (proprietà) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare sempre della p.lla 3564 (proprietà) e con altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 3, salvo altri; <u>Piano interrato:</u> confina a Nord con altra unità immobiliare della p.lla 3564 (proprietà) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare sempre della p.lla 3564 (proprietà) e con altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 1, salvo altri.</p>	<p><u>Bene 3)</u> foglio 31, p.lla 3563 sub. 5, graffiata con la p.lla 3564 sub. 10, con i seguenti dati di classamento: Z.C. 1; categoria C/6; classe 6; consistenza 188 mq; superficie catastale: 147 mq; Rendita: € 990,36; indirizzo: Via Sicilia nn. 67, 69, 71 e 73; piano: T-1-2-S1.</p>	

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 locuzioni.

Nel corso degli accertamenti peritali, ho appreso dalla parte debitrice eseguita e constatato che tutte le unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto unico sono in possesso di quest'ultima.

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, per tutti i lotti 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), dall'esame della documentazione ipocatastale, versata in atti della presente



Per tale fabbricato il Comune di San Severo ha rilasciato il Certificato di Agibilità n. 05 del 13.01.2011 (cfr. certificato di agibilità in all. 12).

Dal raffronto tra lo stato attuale dei predetti beni immobili pignorati, riportato nelle planimetrie in all.ti 3, 6 e 9, e gli elaborati grafici di progetto assentiti dal Comune di San Severo riportati in all. 12, si riscontrano le seguenti difformità:

BENE 1: Appartamento in piano terra e primo piano a uso civile abitazione, ubicato in San Severo (FG) alla Via G. Leopardi n. 32

Piano terra: apertura di un vano porta sulla tramezzatura posta a separazione con l'unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 1, graffiata alla p.lla 3564 sub. 5 (bene 2);

Piano primo: apertura di un vano porta sulla tramezzatura posta a separazione con l'unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 5, graffiata alla p.lla 3564 sub. 10 (bene 3); spostamento del vano porta esistente tra la camera da letto 1 e il disimpegno; realizzazione di un piccolo ripostiglio in corrispondenza del vano scala retrostante la cucina.

BENE 2: Locale a uso deposito in piano interrato, ubicato in San Severo (FG) alla Via G. Leopardi n. 34

Piano terra: apertura di un vano porta sulla tramezzatura posta a separazione con l'unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 5, graffiata alla p.lla 3564 sub. 10 (bene 3); apertura di un vano porta sulla tramezzatura posta a separazione con l'unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 3, graffiata alla p.lla 3564 sub. 7 (bene 1);

Piano interrato: variazioni interne di natura distributiva degli spazi, a seguito delle quali sono stati ricavati i seguenti ambienti: camera 1, camera 2, wc e ripostiglio.



BENE 3: Locale a uso garage in piano terra, con annessi locale soffitta-deposito in secondo piano, vano scala in primo piano e vano ascensore in piano interrato, il tutto ubicato in San Severo (FG) alla Via Sicilia nn. 67, 69, 71 e 73

Piano terra: apertura di un vano porta sulla tramezzatura posta a separazione con l'unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 1, graffiata alla p.lla 3564 sub. 5 (bene 2);

Piano secondo: nessuna difformità;

Piano primo: nessuna difformità;

Piano interrato: nessuna difformità.

Pertanto, tutti le unità immobiliari pignorate costituenti l'unico lotto formato (beni 1, 2 e 3) non possono ritenersi conformi al progetto assentito e, quindi, non risultano regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio.

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

Riporto in all. 13 l'Attestato di Prestazione Energetica relativo al solo immobile costituente il bene 1 dell'unico lotto formato, redatto dal tecnico certificatore energetico, Geom.



A tal riguardo preciso che nella redazione del predetto attestato, il tecnico certificatore, al fine di evitare l'esecuzione di saggi invasivi all'interno dell'immobile pignorato, 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 accurata ispezione dell'immobile.

Per le restanti unità immobiliari costituenti il lotto unico (beni 2 e 3) 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.

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 l'unico lotto formato, come innanzi detto, risultano regolarmente accatastate (cfr. visure storiche catastali in all.ti 1, 4 e 7 e le relative planimetrie catastali in all.ti 2, 5 e 8).

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.

Nel corso degli accertamenti peritali, dopo aver accuratamente visionato ed effettuato il rilievo planimetrico di tutte le unità immobiliari pignorate di che trattasi, ritengo che le loro planimetrie attuali (cfr. planimetrie dello stato attuale degli immobili pignorati riportate in all.ti 3, 6



e 9) non risultano conformi a quelle depositate agli atti del catasto (cfr planimetrie catastali degli immobili pignorati riportate in all.ti 2, 5 e 8) per le seguenti ragioni:

BENE 1: Appartamento in piano terra e primo piano a uso civile abitazione, ubicato in San Severo (FG) alla Via G. Leopardi n. 32

Piano terra: apertura di un vano porta sulla tramezzatura posta a separazione con l'unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 1, graffata alla p.lla 3564 sub. 5 (bene 2);

Piano primo: apertura di un vano porta sulla tramezzatura posta a separazione con l'unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 5, graffata alla p.lla 3564 sub. 10 (bene 3); spostamento del vano porta esistente tra la camera da letto 1 e il disimpegno; realizzazione di un piccolo ripostiglio in corrispondenza del vano scala retrostante la cucina.

BENE 2: Locale a uso deposito in piano interrato, ubicato in San Severo (FG) alla Via G. Leopardi n. 34

Piano terra: apertura di un vano porta sulla tramezzatura posta a separazione con l'unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 5, graffata alla p.lla 3564 sub. 10 (bene 3); apertura di un vano porta sulla tramezzatura posta a separazione con l'unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 3, graffata alla p.lla 3564 sub. 7 (bene 1);

Piano interrato: variazioni interne di natura distributiva degli spazi, a seguito delle quali sono stati ricavati i seguenti ambienti: camera 1, camera 2, wc e ripostiglio.

BENE 3: Locale a uso garage in piano terra, con annessi locale soffitta-deposito in secondo piano, vano scala in primo piano e vano ascensore in piano interrato, il tutto ubicato in San Severo (FG) alla Via Sicilia nn. 67, 69, 71 e 73



Piano terra: apertura di un vano porta sulla tramezzatura posta a separazione con l'unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 1, graffata alla p.lla 3564 sub. 5 (bene 2);

Piano secondo: chiusura dei due vani finestra presenti nella planimetria catastale sulla muratura di tamponamento prospiciente la Via Leopardi;

Piano primo: nessuna difformità;

Piano interrato: nessuna difformità.

Per la regolarizzazione catastale delle predette difformità riscontrate nelle tre unità immobiliari di che trattasi, occorrerà redigere tre pratiche DOCFA, trattandosi di tre immobili con tre diversi identificativi catastali, le cui spese ho stimato in complessivi € 2.000,00, comprensivi di diritti amministrativi e di spese tecniche.

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 lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di San Severo, è risultato che gli immobili pignorati oggetto dell'unico lotto formato costituiscono, nel loro insieme, un fabbricato i cui lavori di edificazione sono iniziati in data 14.06.2002 e ultimati in data 18.10.2010 ed assentiti con Concessione Edilizia n. 83 del 10.06.2002, Concessione Edilizia di variante n. 84 del 25.05.2003 e successivo Permesso di Costruire n. 27 del 26.02.2008 (cfr. titoli abilitativi, elaborati grafici di progetto assentiti e Certificato di Agibilità in all. 12).



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 precedente 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.

Alla luce di quanto relazionato nella risposta al precedente quesito n. 10, tutte le unità immobiliari costituenti l'unico lotto formato presentano delle opere abusive, consistenti, essenzialmente, nell'apertura di alcuni vani porta su tramezzature interne e in modeste variazioni interne di natura distributiva, tutte suscettibili di sanatoria.

Le spese necessarie per la regolarizzazione delle predette opere abusive, comprensive di sanzione amministrativa e di spese tecniche, ho stimato in € 2.500,00.



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 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;*

Per quanto attiene all'edilizia convenzionata, il bene immobile pignorato non è stato edificato 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 di cui all'art. 1 - quater legge n. 199/2008, in quanto non trattasi di immobili "... con le *caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente ...*".

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'UNICO LOTTO FORMATO

LOTTO UNICO

Quota di proprietà di 1/1 dei seguenti beni immobili:

- Bene 1) appartamento in piano terra e primo piano a uso civile abitazione, ubicato in San Severo (FG) alla Via G. Leopardi n. 32, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 3563, sub. 3, graffato con la p.lla 3564 sub. 7; categoria A/3;
- Bene 2) locale a uso deposito in piano interrato, ubicato in San Severo (FG) alla Via G. Leopardi n. 34, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 3563, sub. 1, graffato con la p.lla 3564 sub. 5; categoria C/2;
- Bene 3) locale a uso garage in piano terra, con annessi locale soffitta-deposito in secondo piano, vano scala in primo piano e vano ascensore in piano interrato, il tutto ubicato in San Severo (FG) alla Via Sicilia nn. 67, 69, 71 e 73, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 3563, sub. 5, graffato con la p.lla 3564, sub. 10; categoria C/6;

tipologia del bene: appartamento in piano terra e primo piano a uso civile abitazione con annessi locale a uso deposito in piano interrato, locale a uso garage in piano terra, locale soffitta-deposito in secondo piano, vano scala in primo piano e vano ascensore in piano interrato;

sommatoria descrizione: Bene 1)
Trattasi di un appartamento a uso di civile abitazione, ubicato al piano terra (solo ingresso della superficie lorda di 20,41 mq e dell'altezza interna utile di 4,00 m cfr. foto da n. 4 a n. 8) e primo piano, quest'ultimo si compone di: soggiorno – cucina (cfr. foto nn. 9 e 10), disimpegno (cfr.



foto n. 11), due camere da letto (cfr. foto da n. 12 a n. 15), due bagni (cfr. foto da n. 16 a n. 18) e ripostiglio (cfr. foto nn. 19 e 20), per una superficie lorda di 118,85 mq e un'altezza interna utile di 2,77 m., oltre a quattro balconi (cfr. foto nn. 1, 2 e 3) per una superficie scoperta di 17,55 mq (cfr. planimetria dello stato attuale dell'appartamento in all. 3).

Bene 2)

Trattasi di un locale a uso deposito, ubicato in piano interrato, attualmente utilizzato come tavernetta a servizio dell'unità abitativa in primo piano (bene 1), ricevente accesso dal vano scala che si diparte dal vano ingresso in piano terra della superficie lorda di 10,73 mq e un'altezza interna utile di 4,00 m (cfr. foto nn. 22, 23, 24 e 25).

Il locale interrato si compone di: camera 1, adibita a locale di sgombero (cfr. foto nn. 26 e 27), camera 2, adibita a soggiorno – cucina (cfr. foto nn. 28, 29 e 30), al cui interno è stato ricavato un ripostiglio (cfr. foto n. 31) e un bagno (cfr. foto n. 32), il tutto per una superficie lorda di 134,99 mq e un'altezza interna utile di 2,96 m (cfr. planimetria dello stato attuale del locale deposito in all. 6).

Bene 3)

A livello del piano terra l'immobile consta di un ampio vano destinato a garage (cfr. foto nn. 33, 34 e 35), di un bagno (cfr. foto nn. 36 e 37), di un ripostiglio (cfr. foto nn. 36 e 38) e di un androne di accesso al vano scala e al vano ascensore di collegamento con i piani superiori (cfr. foto nn. 39 e 40), il tutto per superficie commerciale di mq 89,00, per un'altezza interna utile di 4,00 m, determinata a seguito dei rilievi metrici effettuati nel corso degli accertamenti peritali (cfr. planimetria stato attuale del locale in all. 9).



A livello del secondo piano l'immobile si compone di un unico ampio vano soffitta-deposito (cfr. foto da n. 42 a n. 48) e di un vano lavatoio (cfr. foto nn. 45, 49, 50 e 51), per una superficie lorda di 109,82 mq e un'altezza interna utile di 2,65 m, oltre a un piccolo terrazzino a livello (cfr. foto nn. 52 e 53) per una superficie scoperta di 13,61 mq (cfr. planimetria dello stato attuale del locale soffitta-deposito in all. 9).

comune di ubicazione: San Severo (FG);

frazione, via o località: Via G. Leopardi nn. 32 e 34 e Via Sicilia nn. 67, 69, 71 e 73;

confini: Bene 1)

Piano terra: confina a Nord con altra unità immobiliare della p.lla 3564 (proprietà e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 5, altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 1 e con la Via G. Leopardi, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2);

Piano primo: confina a Nord con altra unità immobiliare della p.lla 3564 (proprietà e con altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3564 sub. 10 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare della p.lla 3564, con la Via Sicilia e con la Via G. Leopardi, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2).

Bene 2)

Piano terra: confina a Nord con altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 3 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 5, con la Via Sicilia e con la Via G. Leopardi, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 5);

Piano interrato: confina a Nord con altra unità immobiliare della p.lla 3564 (proprietà e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3564 sub. 10, con altra unità immobiliare della p.lla 3564



(proprietà Infante), con terrapieno verso la Via Sicilia e con terrapieno verso la Via G. Leopardi, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 5).

Bene 3)

Piano terra: confina a Nord con altra unità immobiliare della p.lla 3564 (proprietà a) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare sempre della p.lla 3564 (proprietà), Via Sicilia, altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 1 e con altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 3, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 8);

Piano secondo: confina a Nord con altra unità immobiliare della p.lla 3564 (proprietà , successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare sempre della p.lla 3564 (proprietà), Via Sicilia e Via G. Leopardi, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 8);

Piano primo: confina a Nord con altra unità immobiliare della p.lla 3564 (proprietà) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare sempre della p.lla 3564 (proprietà) e con altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 3, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 8);

Piano interrato: confina a Nord con altra unità immobiliare della p.lla 3564 (proprietà e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare sempre della p.lla 3564 (proprietà) e con altra unità immobiliare identificata dalla p.lla 3563 sub. 1, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 8).

estensione e dati catastali: Bene 1)

L'immobile sviluppa una superficie commerciale di 144,53 mq e risulta censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 3563 sub. 3, graffiata con la p.lla 3564 sub. 7, con i seguenti dati di classamento: Z.C. 1; categoria A/3; classe 4; consistenza 6,5 vani; superficie catastale totale: 153 mq e totale escluse aree scoperte: 147 mq;



Rendita: € 772,10; indirizzo: Via Giacomo Leopardi n. 32, piano: T-1;
intestato a: *****, nata a San Severo - FG il 03.04.

C.F.: ***** - proprietà per 1/1 in regime di
separazione dei beni (cfr. visura storica catastale in all. 1 e planimetria
catastale in all. 2).

Bene 2)

L'immobile sviluppa una superficie commerciale di 145,72 mq e
risulta censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 3563 sub. 1,
graffata con la p.lla 3564 sub. 5, con i seguenti dati di classamento:
Z.C. 1; categoria C/2; classe 4; consistenza 130 mq; superficie
catastale totale: 122 mq; Rendita: € 422,98; indirizzo: Via Giacomo
Leopardi n. 34, piano: S1-T; intestato a: *****, nata a San
Severo - FG il 03.04.1 C.F.: ***** - proprietà
per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. visura storica catastale
in all. 4 e planimetria catastale in all. 5).

Bene 3)

L'immobile sviluppa una superficie commerciale di 202,90 mq e
risulta censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 3563 sub. 5,
graffata con la p.lla 3564 sub. 10, con i seguenti dati di classamento:
Z.C. 1; categoria C/6; classe 6; consistenza 188 mq; superficie
catastale: 147 mq; Rendita: € 990,36; indirizzo: Via Sicilia nn. 67, 69,
71 e 73; piano: T-1-2-S1; intestato a: *****, nata a San
Severo - FG il 03.04. C.F.: ***** - proprietà
per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. visura storica catastale
in all. 7 e planimetria catastale in all. 8).



attuale proprietario: *****, nata a San Severo - FG il 03.04.1960, C.F.:
***** - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

titolo di provenienza del bene: i beni immobili oggetto del presente lotto unico (originati dalla soppressione della originaria p.lla 3564 sub.ni 2, 3, 4 e della p.lla 3563), a tutto il 18.07.2018 (data della trascrizione del pignoramento), risultano di proprietà della parte debitrice esecutata, *****, nata a San Severo (FG) il 03.04.1960 (C.F.: *****), coniugata in regime di separazione dei beni con ***** nato a San Severo (FG) il 14.02.1957 (C.F.: *****), quest'ultimo anch'esso parte debitrice esecutata, in forza di:

- atto di compravendita per notar Francesco Paolo LOPS di San Severo (FG) del 19.12.2001, di Rep. n. 67162, trascritto il 09.01.2002 con Reg. Gen. n. 560 e Reg. Part. n. 438, per acquisto fattone da _____ e, nato a San Severo (FG) il 22.10.1973 (C.F.: L _____) (beni identificati catastalmente al foglio 31, p.lla 3564 sub.ni 2, 3 e 4);
- atto di compravendita per notar Francesco Paolo LOPS di San Severo (FG) del 23.04.2002, di Rep. n. 68930, trascritto il 09.05.2002 con Reg. Gen. n. 10599 e Reg. Part. n. 7839, per acquisto fattone, per la quota di 1/2, da _____ nato a San Marco in Lamis (FG) il 23.12.1954 (C.F.: _____) e per la restante quota di 1/2, da _____ na, nata a San Severo (FG) il 14.08.1955 (C.F.: _____) (bene identificato catastalmente al foglio 31, p.lla 3563).



eventuale stato di comproprietà: nessuno;

iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 11.12.2007 al n. 30484 di Reg. Gen. e n. 5433 di Reg. Part., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con atto a rogito del notaio F A di San Severo (FG) del 29.11.2007 di Rep. n. 63738/16396;

trascrizioni:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 18.07.2018 al n. 15849 di Reg. Gen. e n. 11909 di Reg. Part., derivante da atto giudiziario emesso dall'UFFICIO N.E.P. presso il TRIBUNALE DI FOGGIA in data 29.06.2018 di Rep. n. 4383/2018.

stato di occupazione: nel corso degli accertamenti peritali, ho appreso dalla parte debitrice esecutata che tutte le unità immobiliari costituenti il presente lotto unico sono nel proprio possesso e uso;

regolarità edilizio - urbanistica: Le unità immobili pignorate costituenti l'unico lotto formato (beni 1, 2 e 3) costituiscono, nel loro insieme, un fabbricato assentito dal Comune di San Severo con Concessione Edilizia n. 83 del 10.06.2002, Concessione Edilizia di variante n. 84 del 25.05.2003 e successivo Permesso di Costruire n. 27 del 26.02.2008 (cfr. titoli abilitativi ed elaborati grafici di progetto assentiti in all. 12). Per tale fabbricato il Comune di San Severo ha rilasciato il Certificato di Agibilità n. 05 del 13.01.2011 (cfr. certificato di agibilità in all. 12).

Dal raffronto tra lo stato attuale dei predetti beni immobili (beni 1, 2 e 3), riportato nelle planimetrie in all.ti 3, 6 e 9, e gli elaborati



grafici di progetto assentiti dal Comune di San Severo riportati in all. 12, ho riscontrano una serie di difformità, tali da renderli non conformi al progetto assentito e, quindi, non regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio.

valore del bene da porre a base d'asta: € 257.300,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.



LOTTO 2 (BENI 2 - 5)

Quota di proprietà di 1/1 del locale a uso deposito in terzo piano (sottotetto) interni 6 e 7, ubicato in San Severo (FG) alla Via San Rocco n. 48, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 11228, sub.ni 13 e 21; categoria C/2

tipologia del bene: locale a uso deposito;

sommatoria descrizione: trattasi di un locale destinato a deposito, ubicato in terzo piano (sottotetto) con annesso terrazzo a livello di uso esclusivo, non servito da impianto ascensore, ricevente accesso dalla porta posta sulla sinistra per chi accede al pianerottolo (cfr. planimetria stato attuale in all. 8 e foto da n. 10 a n. 24);

comune di ubicazione: San Severo (FG);

frazione, via o località: Via San Rocco n. 48;

confini: il locale in terzo piano, nel suo insieme, confina a Nord con via Giuseppe Toniolo e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare, pozzo luce, altra unità immobiliare, vano scala (sub. 1 della p.lla 11228), altra unità immobiliare e con Via San Rocco, salvo altri (cfr. planimetria dello stato attuale in all. 8);

estensione e dati catastali: il locale sviluppa una superficie lorda coperta di 59,94 mq, per un'altezza interna utile variabile da un minimo di 0,80 m a un massimo di 2,59 m, e una superficie scoperta annessa di 45,91 mq, il tutto per una superficie commerciale di mq **69,53** (cfr. planimetria stato attuale in all. 8).

L'immobile di che trattasi si compone di due unità immobiliari, attualmente intercomunicanti (per via dell'assenza del muro divisorio tra le stesse), così censite nel Catasto Fabbricati:



- foglio 31, p.lla 11228, sub. 13, con i seguenti dati di classamento:
Z.C. 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 45 mq, superficie catastale totale 49 mq, Rendita: € 146,42, indirizzo: Via San Rocco n. 48, piano 3 interno 6;
- foglio 31, p.lla 11228, sub. 21, con i seguenti dati di classamento:
Z.C. 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 13 mq, superficie catastale totale 12 mq, Rendita: € 42,30, indirizzo: Via San Rocco n. 48, piano 3 interno 7;

entrambe intestate a: ***** , nato a San Severo - FG il 14.02.1 C.F.: ***** - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. visure storiche catastali in all.ti 4 e 5, planimetrie catastali in all.ti 6 e 7, elaborato planimetrico in all. 3 e planimetria dello stato attuale in all. 8).

attuale proprietario: ***** , nato a San Severo - FG il 14.02.1957, C.F.: ***** - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

titolo di provenienza del bene: il bene immobile oggetto del presente lotto, a tutto il 18.07.2018 (data della trascrizione del pignoramento), risulta di proprietà della parte debitrice esecutata, ***** nato a San Severo (FG) il 14.02.1 (C.F.: *****), coniugato in regime di separazione dei beni con ***** nata a San Severo (FG) il 03.04. (C.F.: *****), anch'essa parte debitrice esecutata, per atto di permuta per notar A di San Severo (FG) del 29.11.2007, di Rep. n. 63737/16395, trascritto l'11.12.2007 con Reg. Gen. n. 30483 e Reg. Part. n. 20269, stipulato con . . . a (nata a San Severo - FG il 07.08. C.F.: ' . . .



..... (nato a San Severo - FG il 07.08. - C.F.:

e (nata a San Severo -

FG il 31.03.1958 - C.F.:)

eventuale stato di comproprietà: nessuno;

iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 11.12.2007 al n. 30484 di Reg. Gen. e n. 5433 di Reg. Part., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con atto a rogito del notaio E di San Severo (FG) del 29.11.2007 di Rep. n. 63738/16396;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 05.10.2017 al n. 20393 di Reg. Gen. e n. 2499 di Reg. Part., derivante da DECRETO INGIUNTIVO con atto giudiziario del TRIBUNALE DI FOGGIA del 28.08.2017 di Rep. n. 2753;

trascrizioni:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 18.07.2018 al n. 15849 di Reg. Gen. e n. 11909 di Reg. Part., derivante da atto giudiziario emesso dall'UFFICIO N.E.P. presso il TRIBUNALE DI FOGGIA in data 29.06.2018 di Rep. n. 4383/2018.

stato di occupazione: nel corso degli accertamenti peritali, ho appreso dalla parte debitrice esecutata che l'unità immobiliare costituente il presente lotto è nel proprio possesso;

regolarità edilizio - urbanistica: l'immobile oggetto del presente lotto costituisce parte di un fabbricato condominiale assentito dal Comune di San Severo con il Permesso di Costruire n. 190 del 26.11.2007 e Denuncia d'Inizio Attività del 16.10.2009 di Prot. 17403 relativa alla



variante finale (cfr. titolo abilitativo, agibilità e relativi elaborati grafici di progetto in all. 16). Dal raffronto tra lo stato attuale dell'immobile pignorato, riportato nella planimetria dello stato attuale in all. 8, e quanto assentito dal Comune di San Severo, di cui alla planimetria di progetto di variante finale di cui alla D.I.A. del 16.10.2009 di Prot. 17403 in all. 16, ritengo che esso non possa ritenersi conforme al progetto assentito e, quindi, non regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, per via di avvenute variazioni interne di natura distributiva degli spazi.

valore del bene da porre a base d'asta: € 37.100,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.



LOTTO 3 (BENE 3)

Quota di proprietà di 1/1 del locale a uso autorimessa in piano interrato int. 3, ubicato in San Severo (FG) alla Via Giuseppe Toniolo n. 22, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 11228, sub. 17; categoria C/6

tipologia del bene: locale a uso autorimessa (box auto);

sommatoria descrizione: trattasi di un locale destinato a box auto, ubicato in piano interrato, ricevente accesso dalla seconda serranda a partire dalla rampa carrabile condominiale di accesso al piano interrato, quest'ultima accessibile dal civico n. 22 della via Toniolo (cfr. planimetria catastale in all. 10 e foto da n. 25 a n. 28).

comune di ubicazione: San Severo (FG);

frazione, via o località: Via Giuseppe Toniolo n. 22;

confini: il locale in piano terra confina a Nord con terrapieno e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare (sub. 19 della p.la 11228), area di manovra comune ai box auto in piano interrato (sub. 2 della p.la 11228), altra unità immobiliare e con terrapieno, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 10);

estensione e dati catastali: il locale sviluppa una superficie commerciale di mq 38,32, per un'altezza interna utile di 2,66 m.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.la 11228, sub. 17, con i seguenti dati di classamento: Z.C. 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 35 mq, superficie catastale totale 40 mq, Rendita: € 133,76, indirizzo: Via Giuseppe Toniolo n. 22, piano S1, interno 3, intestato a: *****
14.02.1 C.F.: ***** - proprietà per 1/1 in



regime di separazione dei beni (cfr. visura storica catastale in all. 9 ,
planimetria catastale in all. 10 ed elaborato planimetrico in all. 3);

attuale proprietario: ***** , nato a San Severo - FG il 14.02.1 . C.F.:
***** - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

titolo di provenienza del bene: il bene immobile oggetto del presente lotto, a tutto il 18.07.2018
(data della trascrizione del pignoramento), risulta di proprietà della
parte debitrice esecutata, ***** nato a San Severo
(FG) il 14.02.1 (C.F.: *****), coniugato in
regime di separazione dei beni con ***** nata a San
Severo (FG) il 03.04. (C.F.: *****),
anch'essa parte debitrice esecutata, per atto di permuta per notar
di San Severo (FG) del 29.11.2007, di Rep.
n. 63737/16395, trascritto l'11.12.2007 con Reg. Gen. n. 30483 e
Reg. Part. n. 20269, stipulato con . . . na (nata a
San Severo - FG il 07.08.1 C.F.: {
iato a San Severo - FG il 07.08. C.F.:
(nata a San Severo -
FG il 31.03.1958 - C.F.: -----);

eventuale stato di comproprietà: nessuno;

iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 11.12.2007 al n. 30484 di Reg. Gen. e n. 5433 di Reg. Part., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con atto a rogito del notaio di San Severo (FG) del 29.11.2007 di Rep. n. 63738/16396;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 05.10.2017 al n. 20393 di Reg. Gen. e n. 2499 di Reg. Part.,



derivante da DECRETO INGIUNTIVO con atto giudiziario del TRIBUNALE DI FOGGIA del 28.08.2017 di Rep. n. 2753;

trascrizioni:

➤ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 18.07.2018 al n. 15849 di Reg. Gen. e n. 11909 di Reg. Part., derivante da atto giudiziario emesso dall'UFFICIO N.E.P. presso il TRIBUNALE DI FOGGIA in data 29.06.2018 di Rep. n. 4383/2018.

stato di occupazione: nel corso degli accertamenti peritali ho appreso dalla parte debitrice esecutata che l'unità immobiliare costituente il presente lotto è nel possesso di terzo, estraneo alla presente vertenza, a titolo gratuito;

regolarità edilizio - urbanistica: l'immobile oggetto del presente lotto costituisce parte di un fabbricato condominiale assentito dal Comune di San Severo con il Permesso di Costruire n. 190 del 26.11.2007 e Denuncia d'Inizio Attività del 16.10.2009 di Prot. 17403 relativa alla variante finale (cfr. titolo abilitativo, agibilità e relativi elaborati grafici di progetto in all. 16). Dal raffronto tra lo stato attuale dell'immobile pignorato, riportato nella planimetria catastale in all. 10, e quanto assentito dal Comune di San Severo, di cui alla planimetria di progetto di variante finale di cui alla D.I.A. del 16.10.2009 di Prot. 17403 in all. 16, ritengo che esso possa ritenersi conforme al progetto assentito e, quindi, regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

valore del bene da porre a base d'asta: € 20.200,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.



LOTTO 4 (BENE 4)

Quota di proprietà di 1/1 del locale a uso autorimessa in piano interrato, ubicato in San Severo (FG) alla Via Giuseppe Toniolo n. 22, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 11228, sub.ni 19 e 20; categoria C/6

tipologia del bene: locale a uso autorimessa (box auto);

sommatoria descrizione: trattasi di un locale destinato a box auto con annesso ripostiglio, ubicato in piano interrato, ricevente accesso dalla prima serranda a partire dalla rampa carrabile condominiale di accesso al piano interrato, quest'ultima accessibile dal civico n. 22 della via Toniolo. L'annesso ripostiglio, in quanto non intercomunicante con il box auto, risulta accessibile dalla porta metallica sottostante la rampa carrabile (cfr. planimetria stato attuale in all. 13 e foto da n. 29 a n. 36);

comune di ubicazione: San Severo (FG);

frazione, via o località: Via Giuseppe Toniolo n. 22;

confini: il locale in piano terra confina a Nord con terrapieno e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare, area di manovra comune ai box auto in piano interrato (sub. 2 della p.la 11228) e con altra unità immobiliare (sub. 17 della p.la 11228), salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 12);

estensione e dati catastali: il box auto sviluppa una superficie commerciale di mq 28,91, per un'altezza interna utile variabile da un massimo di 2,66 m a un minimo di 1,55 m, l'annesso ripostiglio sviluppa una superficie commerciale di mq 17,94, per un'altezza interna utile variabile da un massimo di 1,55 m a un minimo di 0,20 m.



L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 11228, sub.ni 19 e 20, con i seguenti dati di classamento: Z.C. 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 48 mq, superficie catastale totale 31 mq, Rendita: € 156,18, indirizzo: Via Giuseppe Toniolo n. 22, piano S1, intestato a: *****, nato a San Severo - FG il 14.02. C.F.: ***** - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. visura storica catastale in all. 11, planimetria catastale in all. 12 ed elaborato planimetrico in all. 3);

attuale proprietario: *****, nato a San Severo - FG il 14.02. C.F.: ***** - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

titolo di provenienza del bene: il bene immobile oggetto del presente lotto, a tutto il 18.07.2018 (data della trascrizione del pignoramento), risulta di proprietà della parte debitrice esecutata, ***** nato a San Severo (FG) il 14.02. C.F.: *****), coniugato in regime di separazione dei beni con ***** nata a San Severo (FG) il 03.04. (C.F.: *****), anch'essa parte debitrice esecutata, per atto di permuta per notar ***** di San Severo (FG) del 29.11.2007, di Rep. n. 63737/16395, trascritto l'11.12.2007 con Reg. Gen. n. 30483 e Reg. Part. n. 20269, stipulato con ***** a (nata a San Severo - FG il 07.08. C.F.: *****) ***** (nato a San Severo - FG il 07.08 C.F.: *****) ***** a (nata a San Severo - FG il 31.03. C.F.: *****);

eventuale stato di comproprietà: nessuno;

iscrizioni:



- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 11.12.2007 al n. 30484 di Reg. Gen. e n. 5433 di Reg. Part., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con atto a rogito del notaio di San Severo (FG) del 29.11.2007 di Rep. n. 63738/16396;
- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 05.10.2017 al n. 20393 di Reg. Gen. e n. 2499 di Reg. Part., derivante da DECRETO INGIUNTIVO con atto giudiziario del TRIBUNALE DI FOGGIA del 28.08.2017 di Rep. n. 2753;

trascrizioni:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 18.07.2018 al n. 15849 di Reg. Gen. e n. 11909 di Reg. Part., derivante da atto giudiziario emesso dall'UFFICIO N.E.P. presso il TRIBUNALE DI FOGGIA in data 29.06.2018 di Rep. n. 4383/2018.

stato di occupazione: nel corso degli accertamenti peritali, ho appreso dalla parte debitrice eseguita che l'unità immobiliare costituente il presente lotto è nel proprio possesso;

regolarità edilizio - urbanistica: l'immobile oggetto del presente lotto costituisce parte di un fabbricato condominiale assentito dal Comune di San Severo con il Permesso di Costruire n. 190 del 26.11.2007 e Denuncia d'Inizio Attività del 16.10.2009 di Prot. 17403 relativa alla variante finale (cfr. titolo abilitativo, agibilità e relativi elaborati grafici di progetto in all. 16). Dal raffronto tra lo stato attuale dell'immobile pignorato, riportato nella planimetria dello stato attuale in all. 13, e quanto assentito dal Comune di San Severo, di cui alla planimetria di progetto di variante finale di cui alla D.I.A.



del 16.10.2009 di Prot. 17403 in all. 16, ritengo che esso possa ritenersi conforme al progetto assentito e, quindi, regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, sebbene sia stata chiusa la porta che rendeva intercomunicanti il box auto e l'annesso ripostiglio e aperta la porta che consente l'accesso a quest'ultimo direttamente dall'area di manovra condominiale.

valore del bene da porre a base d'asta: € 17.840,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Il presente elaborato peritale si compone di: - n. 61 pagine dattiloscritte; - verbale di sopralluogo; - n. 16 documenti allegati; - documentazione fotografica composta da n. 53 stampe.

Foggia, 23 marzo 2021

L'esperto incaricato

Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo



