

1

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:

BANCA I

C

.C.

Debitore:

***** + 1

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Michele PALAGANO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'esperto incaricato

Dott. Ing. Pasquale TOMAIUOLO

Foggia, 19 marzo 2021



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, adempite 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 SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/i staggito/i;*
- 3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di*



- eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*
- 4) *alla stima dei beni, in base al 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'espreso 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 08.02.2021, alle ore 09:30, in San Severo alla Via Sicilia n. 71, è stato possibile effettuare il sopralluogo presso parte degli immobili pignorati e dare, così, regolare corso agli accertamenti peritali, tanto a seguito dei ritardi indotti dall'emergenza sanitaria da COVID-19.

Un ulteriore sopralluogo ho effettuato in data 24.02.2021, alle ore 08:00, in San Severo alla Via S. Rocco n. 48, al fine di visionare i restanti immobili pignorati oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare.

Evidenzio, al riguardo, che i sopralluoghi effettuati e i relativi accertamenti peritali hanno riguardato tutti gli immobili pignorati ad eccezione dell'appartamento in primo piano a uso civile abitazione, ubicato in San Severo alla Via Giacomo Leopardi n. 32 (censito in catasto al foglio 31, p.lla 3563 sub. 3, graffato alla p.lla 3564 sub. 7) per il quale, sebbene anch'esso pignorato, trova applicazione l'art. 54ter del D.l. 17.03.2020 n. 18 s.m.i., in quanto prima casa del nucleo familiare dell'esecutato.

All'uopo, in riferimento al predetto appartamento, con p.e.c. del 04.02.2021, ho inoltrato al G.E. segnalazione dell'esistenza degli estremi per la sospensione della procedura esecutiva immobiliare ai sensi dell'art. 54ter del D.l. 17.03.2020 n. 18 s.m.i..

Nel corso dei sopralluoghi, alla presenza dell'esecutato Sig. Raffaele Scimenes, 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.

In esito ai sopralluoghi esperiti, ho, inoltre, constatato che oltre all'unità abitativa censita in catasto al foglio 31, p.lla 3563 sub. 3, graffato alla p.lla 3564 sub. 7, cat. A/3, ubicata in San Severo



alla Via Giacomo Leopardi n. 32, anche le seguenti unità immobiliari pignorate sono soggette all'applicabilità del citato art. 54 ter:

- locale in piano interrato a uso deposito, 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;
- locale in piano terra a uso garage, con annesso locale soffitta-deposito in secondo piano, 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).

Tanto in considerazione del fatto che, come accertato nel corso dei sopralluoghi, tali unità immobiliari costituiscono pertinenza della predetta prima casa dell'esecutato (foglio 31, p.lla 3563 sub. 3, graffato alla p.lla 3564 sub. 7), in quanto con la stessa intercomunicanti, cosicché le suddette unità immobiliari, nel loro insieme, costituiscono, di fatto, una palazzina unifamiliare.

All'uopo, per i sopraelencati immobili, ho inoltrato al G.E., con p.e.c. del 01.03.2021, segnalazione integrativa dell'esistenza degli estremi per la sospensione della procedura esecutiva immobiliare ai sensi dell'art. 54ter del D.l. 17.03.2020 n. 18 s.m.i. .

Pertanto, il presente elaborato peritale è riferito esclusivamente ai restanti immobili pignorati non assoggettati all'applicabilità del richiamato art. 54ter.

Per gli immobili innanzi elencati, in quanto assoggettabili all'applicabilità del richiamato art. 54ter, sarà oggetto di un elaborato peritale integrativo.

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

I beni immobili pignorati, oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, esclusi quelli per i quali ricorre l'applicabilità dell'art. 54ter del D.l. 17.03.2020 n. 18 s.m.i., sono i seguenti:

- BENE 1: Quota di proprietà di 1/1 del locale a uso deposito in piano terra, ubicato in San Severo (FG) alla Via San Rocco n. 50, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 11228, sub. 3; categoria C/2;
- BENE 2: Quota di proprietà di 1/1 del locale a uso deposito in terzo piano int. 6, ubicato in San Severo (FG) alla Via San Rocco n. 48, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 11228, sub. 13; categoria C/2;
- BENE 3: Quota di proprietà di 1/1 del locale a uso autorimessa in piano interrato int. 3, 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;
- BENE 4: Quota di proprietà di 1/1 del locale a uso autorimessa in piano interrato, 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;
- BENE 5: Quota di proprietà di 1/1 del locale a uso deposito in terzo piano int. 7, ubicato in San Severo (FG) alla Via San Rocco n. 48, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 11228, sub. 21; categoria C/2;

A seguito del sopralluogo effettuato presso i predetti beni immobili, ritengo opportuno costituire i seguenti lotti per la loro futura vendita:

- LOTTO 1: Quota di proprietà di 1/1 del locale a uso deposito in piano terra, ubicato in San Severo (FG) alla Via San Rocco n. 50, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 11228, sub. 3; categoria C/2 (BENE 1);**



- LOTTO 2: Quota di proprietà di 1/1 del locale a uso deposito in terzo piano 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 (BENI 2 - 5);
- LOTTO 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 (BENE 3);
- LOTTO 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 (BENE 4);

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 COSTITUENTI I LOTTI 1 – 2 – 3 – 4

Come si evince dalla seguente cronistoria, i beni immobili pignorati nell'ambito della presente procedura esecutiva, costituenti i lotti 1, 2, 3 e 4, a tutto il 18.07.2018 (data della trascrizione del pignoramento), risultano di proprietà della parte debitrice esecutata, ***** nato a San Severo (FG) il 14.02.1957 (C.F.: *****), coniugato in regime di separazione dei beni con ***** nata a San Severo (FG) il 03.04.1960 (C.F.: *****), anch'essa parte debitrice esecutata.

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

- l'immobile identificato dalla p.lla 11228, sub. 3 del foglio 31 (lotto 1), è stato originato dalla p.lla 11228 del foglio 31 a seguito di denuncia di variazione (UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA) del 09.11.2009 n. 27317.1/2009, di prot. n. FG0358587; a sua volta la predetta p.lla 11228 è stata originata dalla soppressione della originaria p.lla 8454 sub.ni 1, 4 e 5 del foglio 31 a seguito di denuncia di variazione (FUS-DET-VMI) del 09.11.2009 n. 27316.1/2009, di prot. n. FG0358585;
- l'immobile identificato dalla p.lla 11228, sub. 13 del foglio 31 (lotto 2), è stato originato dalla p.lla 11228 del foglio 31 a seguito di denuncia di variazione (UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA) del 09.11.2009 n. 27317.1/2009, di prot. n. FG0358587; a sua volta la predetta p.lla 11228 è stata originata dalla soppressione della originaria p.lla 8454 sub.ni 1, 4 e 5 del foglio 31 a seguito di denuncia di variazione (FUS-DET-VMI) del 09.11.2009 n. 27316.1/2009, di prot. n. FG0358585;



- l'immobile identificato dalla p.lla 11228, sub. 17 del foglio 31 (lotto 3), è stato originato dalla p.lla 11228 del foglio 31 a seguito di denuncia di variazione (UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA) del 09.11.2009 n. 27317.1/2009, di prot. n. FG0358587; a sua volta la predetta p.lla 11228 è stata originata dalla soppressione della originaria p.lla 8454 sub.ni 1, 4 e 5 del foglio 31 a seguito di denuncia di variazione (FUS-DET-VMI) del 09.11.2009 n. 27316.1/2009, di prot. n. FG0358585;
- l'immobile identificato dalla p.lla 11228, sub.ni 19 e 20 del foglio 31 (lotto 4), è stato originato:
 - dalla p.lla 11228 sub. 18 del foglio 31 a seguito di denuncia di variazione (AMP-RECUP.UNITA' IMMOB. PREGRESSA) del 13.04.2015 n. 32628.1/2015, di prot. n. FG0085740;
 - la predetta p.lla 11228 sub. 18 del foglio 31 è stata a sua volta originata dalla p.lla 11228 del foglio 31 a seguito di denuncia di variazione (UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA) del 09.11.2009 n. 27317.1/2009, di prot. n. FG0358587;
 - la predetta p.lla 11228 è stata originata dalla soppressione della originaria p.lla 8454 sub.ni 1, 4 e 5 del foglio 31 a seguito di denuncia di variazione (FUS-DET-VMI) del 09.11.2009 n. 27316.1/2009, di prot. n. FG0358585;
- l'immobile identificato dalla p.lla 11228, sub. 21 del foglio 31 (lotto 2), è stato originato:
 - dalla p.lla 11228 sub. 14 del foglio 31 a seguito di denuncia di divisione del 09.02.2017 n. 5541.1/2017, di prot. n. FG0022656;
 - la predetta p.lla 11228 sub. 14 del foglio 31 è stata a sua volta originata dalla p.lla 11228 del foglio 31 a seguito di denuncia di variazione (UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA) del 09.11.2009 n. 27317.1/2009, di prot. n. FG0358587;
 - la predetta p.lla 11228 è stata originata dalla soppressione della originaria p.lla 8454 sub.ni 1, 4 e 5 del foglio 31 a seguito di denuncia di variazione (FUS-DET-VMI) del 09.11.2009 n. 27316.1/2009, di prot. n. FG0358585.



Al debitore esecutato, ***** i predetti beni immobili pignorati, costituenti i lotti 1, 2, 3 e 4, nel ventennio anteriore al pignoramento, sono pervenuti con 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 ia (nata a San Severo - FG il 07.08. - C.F.: io (nato a San Severo - FG il 07.08. - C.F.: i (nata a San Severo - FG il 31.03. - C.F.:).

A predetti immobili pignorati sono pervenuti, in parte, per successione di morte di , deceduto il 23.05. (denuncia di successione registrata a San Severo al n. 442, volume 196, trascritta a Foggia il 20.08.2007 al n. 14190 R.P., con accettazione tacita di eredità trascritta il 06.12.2012 al n. 17971 R.P.) e, in parte, per successione di morte di deceduta l'08.06. (denuncia di successione registrata a San Severo al n. 498, volume 196, trascritta a Foggia l'11.01.2008 al n. 717 R.P., con accettazione tacita di eredità trascritta il 06.12.2012 al n. 17972 R.P.).

A (titolare dell'intera proprietà), detti immobili sono pervenuti per titoli anteriori al ventennio, così come testualmente riportato nella certificazione notarile in atti della procedura esecutiva.

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 LOTTI 1 – 2 - 3 – 4

Dall'esame della documentazione versata in atti, risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva, costituenti i lotti 1, 2, 3 e 4, con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

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. C.F.:
*****) e Sig.ra ***** (nata a San Severo - FG il 03.04 C.F.:
*****), sono tra di loro coniugati in regime di separazione dei beni, così come si evince dalla certificazione notarile in atti della procedura esecutiva.

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.*

LOTTO 1 (BENE 1)

Quota di proprietà di 1/1 del locale a uso deposito in piano terra, ubicato in San Severo (FG) alla Via San Rocco n. 50, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 11228, sub. 3; categoria C/2

Identificazione – ubicazione

Quota di proprietà di 1/1 del locale a uso deposito in piano terra, ubicato in San Severo (FG) alla Via San Rocco n. 50.

Dati catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 11228, sub. 3, con i seguenti dati di classamento: Z.C. 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 83 mq, superficie catastale totale 93 mq. Rendita: € 317,21, indirizzo: Via San Rocco n. 50, piano T, intestato a: *****, nato a San Severo - FG il 14.02.1957, C.F.: ***** - proprietà per 1/1 in regime di



separazione dei beni (cfr. visura storica catastale in all. 1 , planimetria catastale in all. 2 ed elaborato planimetrico in all. 3).

Coerenze:

Il locale in piano terra confina a Nord con vano scala (sub. 1 della p.lla 11228) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare, rampa carrabile di accesso al piano interrato (sub. 2 della p.lla 11228) e con altra unità immobiliare, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2).

Descrizione sommaria

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte di un fabbricato condominiale denominato "EDEN" di Via San Rocco n. 48 (cfr. foto nn. 1 e 2).

Tale fabbricato si compone di piano interrato, destinato a box auto, e di quattro piani fuori terra, di cui il piano terra è destinato a box auto e locali deposito, i piani primo e secondo sono destinati a civili abitazioni, mentre il piano sottotetto è destinato a locali deposito e vani tecnici.

La struttura portante del fabbricato è intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai in latero-cemento (il solaio tra piano interrato e piano terra è in latero-cemento ma del tipo a pannelli prefabbricati in conglomerato cementizio armato precompresso), tamponature e tramezzature in laterizio e con copertura in parte a tetto e in 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.

Caratteristiche della zona: periferica 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.

Trattasi di un locale destinato a deposito, ubicato in piano terra, ricevente accesso dalla serranda metallica identificata dal civico 50 della via San Rocco (cfr. planimetria catastale in all. 2 e foto da n. 3 a n. 9).



Il locale sviluppa una superficie commerciale di **mq 88,98¹**, per un'altezza interna utile di 2,70 m, determinata a seguito dei rilievi metrici effettuati nel corso degli accertamenti peritali.

Le finiture e gli impianti del locale non sono state ancora ultimate, quelle attualmente riscontrate sono le seguenti:

- *pavimenti* massetto cementizio;
- *pareti* rifinite con intonaco civile liscio;
- *soffitto* rifinito con intonaco civile liscio;
- *infissi interni* non esistenti;
- *infisso esterno* serranda metallica avvolgibile.

L'immobile dispone solo dell'impianto elettrico del tipo sottotraccia.

Attualmente il locale, sebbene non ancora ultimato, si presenta in buono stato di manutenzione e di conservazione.

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

Identificazione – ubicazione

Quota di proprietà di 1/1 del locale a uso deposito in terzo piano (sottotetto), ubicato in San Severo (FG) alla Via San Rocco n. 48.

Dati catastali

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 ragguglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.



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).

Coerenze:

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).

Descrizione sommaria

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte di un fabbricato condominiale denominato "EDEN" di Via San Rocco n. 48 (cfr. foto nn. 1 e 2).

Tale fabbricato si compone di piano interrato, destinato a box auto, e di quattro piani fuori terra, di cui il piano terra è destinato a box auto e locali deposito, i piani primo e secondo sono destinati a civili abitazioni, mentre il piano sottotetto è destinato a locali deposito e vani tecnici.

La struttura portante del fabbricato è intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai in latero-cemento (il solaio tra piano interrato e piano terra è in latero-cemento ma del tipo a pannelli prefabbricati in



conglomerato cementizio armato precompresso), tamponature e tramezzature in laterizio e con copertura in parte a tetto e in 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.

Caratteristiche della zona: periferica 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.

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).

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 69,53²** (cfr. planimetria stato attuale in all. 8), 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	Hm di piano [m]	Sup. lorda [mq]	Coeff. di ragguaglio	Sup. commerciale equivalente [mq]
locale deposito	2,00	59,94	1,00	59,94
terrazzo a livello		25,00	0,30	7,50
		20,91	0,10	2,09
Consistenza totale dell'unità [mq]				69,53

(Hu = altezza utile, Ht = altezza totale, Hm = altezza media)

Le finiture e gli impianti del locale non sono state ancora ultimate, quelle attualmente riscontrate sono le seguenti:

- *pavimenti* massetto cementizio;

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.



- *pareti* rifinite con intonaco civile liscio;
- *soffitto* con struttura portante del tetto a vista, quest'ultima costituita dal tavolato in legno e dalle travi portanti in legno lamellare;
- *infissi interni* non esistenti;
- *infissi esterni* in legno, dotati di vetrocamera e di persiane anch'esse in legno.

L'immobile dispone di:

- impianto elettrico del tipo sottotraccia, attualmente non ultimato per via dell'assenza di diversi frutti (i frutti elettrici sono gli elementi come interruttori, prese e pulsanti, che vanno poi installati sul telaio che è installato infine sulla scatola portafrutto tramite delle viti);
- impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa, attualmente sprovvisto di caldaia murale a gas metano.

Attualmente il locale, sebbene non ancora ultimato, si presenta in buono stato di manutenzione e di conservazione.

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

Identificazione – ubicazione

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.

Dati catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 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:



*****, 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. 9 , planimetria
catastale in all. 10 ed elaborato planimetrico in all. 3).

Coerenze:

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

Descrizione sommaria

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte di un fabbricato condominiale denominato "EDEN" di Via San Rocco n. 48 (cfr. foto n. 1 e 2).

Tale fabbricato si compone di piano interrato, destinato a box auto, e di quattro piani fuori terra, di cui il piano terra è destinato a box auto e locali deposito, i piani primo e secondo sono destinati a civili abitazioni, mentre il piano sottotetto è destinato a locali deposito e vani tecnici.

La struttura portante del fabbricato è intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai in latero-cemento (il solaio tra piano interrato e piano terra è in latero-cemento ma del tipo a pannelli prefabbricati in conglomerato cementizio armato precompresso), tamponature e tramezzature in laterizio e con copertura in parte a tetto e in 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.

Caratteristiche della zona: periferica 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.

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).

Il locale sviluppa una superficie commerciale di **mq 38,32³**, per un'altezza interna utile di 2,66 m, determinata a seguito dei rilievi metrici effettuati nel corso degli accertamenti peritali.

Le finiture e la dotazione impiantistica del box auto in argomento sono le seguenti:

- *pavimenti* in calcestruzzo del tipo industriale;
- *pareti* rifinite in parte con intonaco civile liscio e dipintura a base di idropittura e, in parte, con dipintura a base di idropittura effettuata direttamente sui blocchi in cemento presso vibrato costituenti le tramezzature;
- *soffitto* rifinito con dipintura a tempera, effettuata sull'intradosso dei pannelli del solaio in conglomerato cementizio armato prefabbricato;
- *infisso interno* serranda metallica avvolgibile.

L'immobile dispone solo dell'impianto elettrico del tipo non sottotraccia, corrente in canaline esterne.

Attualmente l'immobile in argomento, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e di conservazione.

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

Identificazione – ubicazione

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



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.

Dati catastali

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 14.02.1 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).

Coerenze:

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.lla 11228) e con altra unità immobiliare (sub. 17 della p.lla 11228), salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 12).

Descrizione sommaria

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte di un fabbricato condominiale denominato "EDEN" di Via San Rocco n. 48 (cfr. foto nn. 1 e 2).

Tale fabbricato si compone di piano interrato, destinato a box auto, e di quattro piani fuori terra, di cui il piano terra è destinato a box auto e locali deposito, i piani primo e secondo sono destinati a civili abitazioni, mentre il piano sottotetto è destinato a locali deposito e vani tecnici.

La struttura portante del fabbricato è intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai in latero-cemento (il solaio tra piano interrato e piano terra è in latero-cemento ma del tipo a pannelli prefabbricati in conglomerato cementizio armato precompresso), tamponature e tramezzature in laterizio e con copertura in parte a tetto e in 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.



Caratteristiche della zona: periferica 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.

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).

Il box auto sviluppa una superficie commerciale di **mq 28,91⁴**, 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, entrambe determinate a seguito dei rilievi metrici effettuati nel corso degli accertamenti peritali, .

Le finiture e la dotazione impiantistica del box auto in argomento sono le seguenti:

- *pavimenti* in calcestruzzo del tipo industriale;
- *pareti* rifinite con intonaco civile liscio e dipintura a base di idropittura, ad eccezione della tramezzatura posta a separazione con l'unità immobiliare identificata dal sub. 17 della p.la 11228 del foglio 31 che si presenta rifinita con dipintura a base di idropittura effettuata direttamente sui blocchi in cemento presso vibrato con cui è realizzata;
- *soffitto* rifinito con dipintura a tempera, effettuata sull'intradosso dei pannelli del solaio in conglomerato cementizio armato prefabbricato;
- *infisso interno* serranda metallica avvolgibile.

L'immobile dispone solo dell'impianto elettrico del tipo non sottotraccia, corrente in canaline esterne.

⁴Per 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.



L'annesso ripostiglio presenta anch'esso la pavimentazione cementizia di tipo industriale, mentre le pareti e il soffitto si presentano allo stato di rustico, inoltre esso non è dotato di alcun impianto.

Attualmente l'immobile in argomento, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e di conservazione.

Quesito n. 2 bis

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

Tutte le unità immobiliari pignorate, oggetto della presente procedura esecutiva, costituiscono parte del fabbricato censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 31, p.lla 11228, localizzato nella planimetria in scala del Catasto Ortofoto della Provincia di Foggia riportata in all. 14.

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.

LOTTO 1 (BENE 1)

Quota di proprietà di 1/1 del locale a uso deposito in piano terra, ubicato in San Severo (FG) alla Via San Rocco n. 50, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 11228, sub. 3; categoria C/2

Criterio di Stima: alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata sono pervenuto utilizzato il metodo cosiddetto sintetico comparativo, basato sul raffronto del bene oggetto di stima con immobili di caratteristiche simili 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 simili a quello di cui trattasi, in normale stato conservativo, oscilla mediamente tra € 550,00 e € 650,00.

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.) dell'immobile de quo, trattandosi di un bene non ancora ultimato e da vendersi mediante asta pubblica, ritengo congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello di € 450,00.

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

$$\text{mq } 88,98 \times \text{€ } 450,00 / \text{mq} = \text{€ } \underline{\underline{40.041,00}}$$

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

Immobile	Sup. comm.le	Valore intero	Valore quota di diritto
locale deposito in PT	88,98 mq	€ 40.041,00	€ 40.041,00

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

➤ Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi:	€ 1.201,23
➤ Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute (*):	€ 368,01
➤ 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:	€ _____
Sommano:	€ 1.569,24

(*) Riguardo all'importo di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, preciso che l'Amministratore del condominio, Sig. Mario Colò, in riscontro alla mia richiesta di rendicontazione di eventuali spese



condominiali insolute gravanti su l'unità immobiliare oggetto del presente lotto, mi ha comunicato a mezzo e.mail che, all'attualità, l'esposizione debitoria del debitore esecutato nei confronti del condominio, per tale unità immobiliare è la seguente:

- € 116,01 (consuntivo relativo all'anno 2019);

- € 120,00 (bilancio preventivo dal 01.01.2020 al 31.12.2020);

- € 132,00 (totale quote condominiali relative ai tre mesi trascorsi dal 31.12.2020 sino all'attualità, ovvero fino a marzo 2021, atteso che la quota mensile è di € 44,00);

per un totale di € 368,01 (cfr. rendiconto delle spese condominiali insolute in all. 15).

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 38.471,76, **in cifra tonda € 38.470,00.**

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

Criterio di Stima: alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata sono pervenuto utilizzato il metodo cosiddetto sintetico comparativo, basato sul raffronto del bene oggetto di stima con immobili di caratteristiche simili 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 tra € 750,00 e € 850,00.

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.) dell'immobile de quo, trattandosi di un bene, non ancora ultimato e da vendersi mediante asta pubblica, ritengo congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello di € 600,00.

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

$$\text{mq } 69,53 \times \text{€ } 600,00 / \text{mq} = \text{€ } \underline{\underline{41.718,00}}$$

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

Immobile	Sup. comm.le	Valore intero	Valore quota di diritto
locale deposito in P3	69,53 mq	€ 41.718,00	€ 41.718,00

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

- Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi: € 1.251,54
- Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute (*): € 1.105,09
- 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>2.300,00</u>
Somma:	€ 4.656,63

- (*) Riguardo all'importo di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, preciso che l'Amministratore del condominio, Sig. Mario Colò, in riscontro alla mia richiesta di rendicontazione di eventuali spese condominiali insolute gravanti su l'unità immobiliare oggetto del presente lotto, mi ha comunicato a mezzo e.mail che, all'attualità, l'esposizione debitoria del debitore esecutato nei confronti del condominio, per tale unità immobiliare è la seguente:
- € 772,25 (consuntivo relativo all'anno 2019 del sub. 13);
 - € 44,84 (consuntivo relativo all'anno 2019 del sub. 21);
 - € 108,00 (bilancio preventivo dal 01.01.2020 al 31.12.2020 del sub. 13);
 - € 48,00 (bilancio preventivo dal 01.01.2020 al 31.12.2020 del sub. 21);
 - € 132,00 (totale quote condominiali relative ai tre mesi trascorsi dal 31.12.2020 sino all'attualità, ovvero fino a marzo 2021, atteso che la quota mensile è di € 44,00);
- per un totale di € 1.105,09 (cfr. rendiconto delle spese condominiali insolute in all. 15).

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 37.061,37, **in cifra tonda € 37.100,00.**



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

Criterio di Stima: alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata 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 tra € 500,00 e € 600,00.

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.) dell'immobile de quo, trattandosi di un bene da vendersi



mediante asta pubblica, ritengo congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello di € 550,00.

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

$$\text{mq } 38,32 \times \text{€ } 550,00 / \text{mq} = \underline{\text{€ } 21.076,00}$$

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

Immobile	Sup. comm.le	Valore intero	Valore quota di diritto
box auto in S1	38,32 mq	€ 21.076,00	€ 21.076,00

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

➤ Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi:	€ 632,28
➤ Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute (*):	€ 259,63
➤ 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:	€ _____
Sommano:	€ 891,91

(*) Riguardo all'importo di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, preciso che l'Amministratore del condominio, Sig. Mario Colò, in riscontro alla mia richiesta di rendicontazione di eventuali spese condominiali insolute gravanti su l'unità immobiliare oggetto del presente lotto, mi ha



comunicato a mezzo e.mail che, all'attualità, l'esposizione debitoria del debitore esecutato nei confronti del condominio, per tale unità immobiliare è la seguente:

- € 107,63 (consuntivo relativo all'anno 2019);
 - € 108,00 (bilancio preventivo dal 01.01.2020 al 31.12.2020);
 - € 132,00 (totale quote condominiali relative ai tre mesi trascorsi dal 31.12.2020 sino all'attualità, ovvero fino a marzo 2021, atteso che la quota mensile è di € 44,00);
- per un totale di € 259,63 (cfr. rendiconto delle spese condominiali insolute in all. 15).

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 20.184,09, **in cifra tonda € 20.200,00.**

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

Criterio di Stima: alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata sono pervenuto utilizzato il metodo cosiddetto sintetico comparativo, basato sul raffronto del bene oggetto di stima con immobili di caratteristiche simili 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 tra € 500,00 e € 600,00 per il box auto.

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.) dell'immobile de quo, trattandosi di un bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo congruo assumere, quale più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale del box auto, quello di € 550,00, dell'annesso ripostiglio, quello di € 200,00.

In considerazione della superficie commerciale del box auto e dell'annesso ripostiglio si ha che i loro più probabili valori di mercato sono pari a:

box auto: $\text{mq } 28,91 \times \text{€ } 550,00 / \text{mq} = \text{€ } 15.900,50$

ripostiglio: $\text{mq } 17,94 \times \text{€ } 200,00 / \text{mq} = \text{€ } 3.588,00$

per un totale di **€ 19.488,50**.

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

Immobile	Sup. comm.le	Valore intero	Valore quota di diritto
box auto in S1	28,91 mq	€ 19.488,50	€ 19.488,50
con ripostiglio	17,94 mq		



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

➤ Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi:	€ 584,66
➤ Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute (*):	€ 563,44
➤ 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>500,00</u>
Sommano:	€ 1.648,10

(*) Riguardo all'importo di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, preciso che l'Amministratore del condominio, Sig. Mario Colò, in riscontro alla mia richiesta di rendicontazione di eventuali spese condominiali insolute gravanti su l'unità immobiliare oggetto del presente lotto, mi ha comunicato a mezzo e.mail che, all'attualità, l'esposizione debitoria del debitore esecutato nei confronti del condominio, per tale unità immobiliare è la seguente:

- € 287,44 (consuntivo relativo all'anno 2019);

- € 144,00 (bilancio preventivo dal 01.01.2020 al 31.12.2020);

- € 132,00 (totale quote condominiali relative ai tre mesi trascorsi dal 31.12.2020 sino all'attualità, ovvero fino a marzo 2021, atteso che la quota mensile è di € 44,00);

per un totale di € 563,44 (cfr. rendiconto delle spese condominiali insolute in all. 15).



Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 17.840,40, **in cifra tonda € 17.840,00.**

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 sono di proprietà esclusiva del debitore esecutato, per i quali, come detto, la quota ad esso 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.

<i>Lotto</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Confini</i>	<i>Dati Catastali</i>	<i>Prezzo base</i>
<i>1</i>	<i>locale a uso deposito in piano terra, ubicato in San Severo (FG) alla Via San Rocco n. 50</i>	<i>superficie commerciale: mq 88,98</i>	<i>a Nord con vano scala (sub. 1 della p.lla 11228) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare, rampa carrabile di accesso al piano interrato (sub. 2 della p.lla 11228) e con altra unità immobiliare, salvo altri</i>	<i>foglio 31, p.lla 11228, sub. 3, Z.C. 1, cat. C/2, classe 5, cons. 83 mq, sup. cat. totale 93 mq, Rendita: € 317,21; indirizzo: Via San Rocco n. 50, piano T</i>	<i>€ 38.470,00</i>



Lotto	Ubicazione	Consistenza	Confini	Dati Catastali	Prezzo base
2	locale a uso deposito in terzo piano (sottotetto) int.ni 6 e 7, ubicato in San Severo (FG) alla Via San Rocco n. 48	superficie commerciale: mq 69,53	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	foglio 31, p.lla 11228, sub. 13, Z.C. 1, cat. C/2, classe 4, cons. 45 mq, sup. cat. totale 49 mq, Rendita: € 146,42, indirizzo: Via San Rocco n. 48, piano 3 int. 6; foglio 31, p.lla 11228, sub. 21, Z.C. 1, cat. C/2, classe 4, cons. 13 mq, sup. cat. totale 12 mq, Rendita: € 42,30, indirizzo: Via San Rocco n. 48, piano 3 int. 7	€ 37.100,00
3	locale a uso autorimessa in piano interrato int. 3, ubicato in San Severo (FG) alla Via Giuseppe Toniolo n. 22	superficie commerciale: mq 38,32	a Nord con terrapieno e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare (sub. 19 della p.lla 11228), area di manovra comune ai box auto in piano interrato (sub. 2 della p.lla 11228), altra unità immobiliare e con terrapieno, salvo altri	foglio 31, p.lla 11228, sub. 17, Z.C. 1, cat. C/6, classe 4, cons. 35 mq, sup. cat. totale 40 mq, Rendita: € 133,76, indirizzo: Via Giuseppe Toniolo n. 22, piano S1, int. 3	€ 20.200,00
4	locale a uso autorimessa in piano interrato, ubicato in San Severo (FG) alla Via Giuseppe Toniolo n. 22	superficie commerciale: mq 28,91 (box auto) mq 17,94 (ammesso ripostiglio)	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.lla 11228) e con altra unità immobiliare (sub. 17 della p.lla 11228), salvo altri	foglio 31, p.lla 11228, sub.ni 19 e 20, Z.C. 1, cat. C/6, classe 3, cons. 48 mq, sup. cat. totale 31 mq, Rendita: € 156,18, indirizzo: Via Giuseppe Toniolo n. 22, piano S1	€ 17.840,00

Quesito n. 7

Individuazione dello stato di possesso dei beni (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU), con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifiche l'esperto se il canone



pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni.

LOTTO 1 (BENE 1)

Quota di proprietà di 1/1 del locale a uso deposito in piano terra, ubicato in San Severo (FG) alla Via San Rocco n. 50, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 11228, sub. 3; categoria C/2

Nel corso degli accertamenti peritali, ho appreso dalla parte debitrice eseguita che l'unità immobiliare costituente il presente lotto è nel proprio possesso.

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

Nel corso degli accertamenti peritali, ho appreso dalla parte debitrice eseguita che l'unità immobiliare costituente il presente lotto è nel proprio possesso.

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



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.

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

Nel corso degli accertamenti peritali, ho appreso dalla parte debitrice esecutata che l'unità immobiliare costituente il presente lotto è nel proprio possesso.

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 procedura esecutiva, si evince che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sui beni immobili pignorati gravano le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

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 li 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.



Quesito n. 10

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 m², anche se di pertinenza.

Dagli accertamenti effettuati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di San Severo, è risultato che gli immobili pignorati oggetto del presente elaborato peritale costituiscono 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).

Per tale fabbricato il Comune di San Severo ha rilasciato i seguenti Certificati di Agibilità:

- n. 105 del 18.11.2009 limitatamente al piano interrato, piano terra e primo piano;
- n. 18 del 05.03.2010 limitatamente al secondo piano e al sottotetto (terzo piano).

LOTTO 1 (BENE 1)

Quota di proprietà di 1/1 del locale a uso deposito in piano terra, ubicato in San Severo (FG) alla Via San Rocco n. 50, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 11228, sub. 3; categoria C/2

Dal raffronto tra lo stato attuale dell'immobile pignorato, riportato nella planimetria catastale in all. 2, 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.



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

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.

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

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.

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



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.

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.

Per tutte le unità immobiliari pignorate 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, oggetto della presente procedura esecutiva, come innanzi detto, risultano regolarmente accatastate (cfr. visure storiche catastali in all.ti 1, 4, 5, 9 e 11 e relative planimetrie catastali in all.ti 2, 6, 7, 10 e 12).

Quesito n. 11 b

Verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni.

LOTTO 1 (BENE 1)

Quota di proprietà di 1/1 del locale a uso deposito in piano terra, ubicato in San Severo (FG) alla Via San Rocco n. 50, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 11228, sub. 3; categoria C/2

Nel corso degli accertamenti peritali ho constatato che la planimetria dell'immobile oggetto del presente lotto è conforme alla planimetria catastale deposita agli atti del catasto (cfr. planimetria catastale in all. 2).

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



Nel corso degli accertamenti peritali ho constatato che la planimetria attuale dell'immobile oggetto del presente lotto (cfr. planimetria dello stato attuale in all. 8) non è conforme alle planimetrie catastali dei due subalterni di cui esso si compone (sub.ni 13 e 21 della p.lla 11228), depositate agli atti del catasto, per via di avvenute variazioni interne di natura distributiva degli spazi che hanno comportato, di fatto, la fusione dei due subalterni (cfr. planimetrie catastali dei sub.ni 13 e 21 in all.ti 6 e 7).

Le spese necessarie per la regolarizzazione catastale delle predette variazioni interne di natura distributiva e di fusione dei due subalterni si stimano in complessivi € 800,00, comprensivi di diritti amministrativi e spese tecniche.

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

Nel corso degli accertamenti peritali ho constatato che la planimetria dell'immobile oggetto del presente lotto è conforme alla planimetria catastale deposita agli atti del catasto (cfr. planimetria catastale in all. 10).

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

Nel corso degli accertamenti peritali ho constatato che la planimetria attuale dell'immobile oggetto del presente lotto (cfr. planimetria dello stato attuale in all. 13) non è conforme alla



planimetria catastale depositata agli atti del catasto (cfr. planimetria catastale in all. 12), per via dell'avvenuta chiusura della porta che rendeva intercomunicanti il box auto e l'annesso ripostiglio e dell'apertura della porta che consente l'accesso a quest'ultimo direttamente dall'area di manovra condominiale.

Le spese necessarie per la regolarizzazione catastale delle predette variazioni si stimano in complessivi € 500,00, comprensivi di diritti amministrativi e 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 del presente elaborato peritale costituiscono parte di un fabbricato condominiale i cui lavori di edificazione sono iniziati in data 20.02.2008 e ultimati in data 18.11.2009 (cfr. Certificati di Agibilità in all. 16).

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, solo l'immobile costituente il lotto 2 presenta delle opere abusive, consistenti nella chiusura del vano porta di accesso all'immobile identificato dall'int. 6 (sub. 13 della p.lla 11228) e in modeste variazioni interne di natura distributiva (cfr. planimetria dello stato attuale in all. 8, e planimetria di progetto di variante finale di cui alla D.I.A. del 16.10.2009 di Prot. 17403 in all. 16), 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 € 1.500,00.

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 iscrizione e le abilitazione di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

Per quanto attiene all'edilizia convenzionata, 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 richiamate nel quesito in quanto non trattasi di immobili "... occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente ..." (cfr. art. 1 - quater legge n. 199/2008). Infatti, la procedura di espropriazione immobiliare è stata avviata per insolvenze non derivanti da mutuo per acquisto dell'abitazione.



PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI LOTTI FORMATI

LOTTO 1 (BENE 1)

Quota di proprietà di 1/1 del locale a uso deposito in piano terra, ubicato in San Severo (FG) alla Via San Rocco n. 50, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 11228, sub. 3; categoria C/2

tipologia del bene: locale a uso deposito;

sommatoria descrizione: trattasi di un locale destinato a deposito, ubicato in piano terra, ricevente accesso dalla serranda metallica identificata dal civico 50 della via San Rocco (cfr. planimetria catastale in all. 2 e foto da n. 3 a n. 9);

comune di ubicazione: San Severo (FG);

frazione, via o località: Via San Rocco n. 50;

confini: il locale confina a Nord con vano scala (sub. 1 della p.lla 11228) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare, rampa carrabile di accesso al piano interrato (sub. 2 della p.lla 11228) e con altra unità immobiliare, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2);

estensione e dati catastali: il locale sviluppa una superficie commerciale di **mq 88,98**, per un'altezza interna utile di 2,70 m.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 31, p.lla 11228, sub. 3, con i seguenti dati di classamento: Z.C. 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 83 mq, superficie catastale totale 93 mq,



Rendita: € 317,21, indirizzo: Via San Rocco n. 50, piano T, 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. 1, planimetria catastale in all. 2 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 ***** (nata a San Severo - FG il 07.08. - C.F.: I *****), ***** nato a San Severo - FG il 07.08. - C.F.: ***** (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 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 catastale in all. 2, 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: € 38.470,00;

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
14.02.1957, 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. 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
li 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 (nata a
San Severo - FG il 07.08.),



o a San Severo - FG il 07.08. C.F.:

(nata a San Severo -

FG il 31.03.

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 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.lla 11228), area di manovra comune ai box auto in piano interrato (sub. 2 della p.lla 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.lla 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. 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. 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 03.04.1960 (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 (nata a
San Severo - FG il 07.08.
to a San Severo - FG il 07.08. C.F.:
e (nata a San Severo -
FG il 31.03.);

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 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 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.lla 11228) e con altra unità immobiliare (sub. 17 della p.lla 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 14.02.1957, 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 14.02.1957 (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 (nata a San Severo - FG il 07.08.1 C.F.: , (nato a San Severo - FG il 07.08.1 C.F.: Maria (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 _____ a 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. 65 pagine dattiloscritte; - n. 2 verbali di sopralluogo; - n. 16 documenti allegati; - documentazione fotografica composta da n. 36 stampe.

Foggia, 19 marzo 2021

L'esperto incaricato

Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo



