

Studio Tecnico
Dott.ssa For. Nunzia Narducci

**Procedura esecutiva n. 283/2014 R.G.Es.
Bancapulia S.P.A. /IV-**

*Relazione di stima per la ricerca del valore di mercato di
fabbricati e terreni in Deliceto*



via Celestino Galiani n. 11 Foggia, tel. 3407818041
nunzia.narducci@gmail.com
n.narducci@conafpec.it

Pagina 1 di 77



Premessa

Nella procedura di cui alla presente perizia, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia ha nominato Esperto la sottoscritta dott. for. Nunzia Narducci. Nell'udienza del 18.10.2017, ricevuto il giuramento di rito, ha posto all'Esperto i seguenti quesiti.

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

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

1) bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto³) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1)- ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile);

1)- quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

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



2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

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

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

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

4) - bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare



il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

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

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁴, 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 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione



energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

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

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

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

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

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

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

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



individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari 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-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

L'atto di pignoramento immobiliare.

Con atto del 16.5.2014 di Bancapulia S.P.A. trascritto a Foggia il 12.6.2014 al n. 9008 R.P. si sottopongono ad esecuzione forzata i seguenti beni:

- 1) Nuda proprietà, in quota parte pari ad 1/6, di l
e degli immobili siti nel Comune di Deliceto, riportati nel Catasto Fabbricati al **foglio 16, particella 511 sub. 1**, vicolo S. Antonio n. 68, piano T, cat. A/4, vani 2,5 e **foglio 44, particella 601**, via Molo n. 34, Piano T, cat. C/2, mq. 55;
- 2) Piena proprietà, per la quota di 1/1, di l

degli
Pagina 6 di 77



immobili siti nel Comune di Deliceto, riportati nel Catasto Fabbricati al foglio 16, particella 540 sub. 4, via Buonuomo n. 135, piano T, cat. C/3, mq. 67; foglio 16, particelle 948 sub. 2 e 949 sub. 13, via Varco n. 2/E, piano T, cat. C/6, mq. 83; foglio 16, particella 949 sub. 4, via Varco, piano 2, cat. A/3, vani 6;

3) Piena proprietà, in quota parte pari ad 1/3, di

degli immobili siti nel Comune di Deliceto, riportati nel Catasto Fabbricati al foglio 16, particella 937, via Varco, piano T, mq. 100 e foglio 16, particella 939, via Varco, piano T, mq. 265;

4) Piena proprietà, in quota parte pari ad 1/2, di e
degli immobili siti nel Comune di Deliceto, riportati nel Catasto Terreni al foglio 16, particella 1361, della consistenza di centiare 73 e foglio 16, particella 1363;

5) Piena proprietà, per la quota di 1/1, di i e gli immobili siti nel Comune di Deliceto, riportati nel Catasto Fabbricati al foglio 16, particelle 948 sub. 3 e 4 e particella e 949 sub. 12, via Varco n. 2/D, piano T, cat. C/2, mq. 48; foglio 16, particella 949 sub. 6, via Varco, piano 3, cat. A/3, vani 7,5; foglio 16, particella 1625 sub. 7, via Varco n. 30, piano T, cat. C/6, mq. 45 e foglio 16, particella 1625 sub. 9, via Varco n. 20, piano 1, cat. A/3, vani 5,5.

Le operazioni peritali.

La scrivente con raccomandata del 21.11.2017, ha invitato le parti a partecipare alle operazioni peritali fissate per il giorno 6 dicembre alle ore 10.00 con appuntamento presso i luoghi.

Il giorno del sopralluogo, si è recata sui luoghi oggetto di procedura e ha trovato i sig.ri _____ no, _____ e _____

che hanno permesso l'accesso al compendio pignorato.

La scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali, ha effettuato riscontro con le planimetrie, stralci di mappa e con rilievi fotografici.



1 Lotti.

Per natura e conformazione degli immobili posso essere creati 8 lotti:

No - Lotto 1, nuda proprietà di 2/6, costituito dall'**appartamento** sito nel Comune di Deliceto al vico III Sant'Antonio 68, piano terra, **censito al Foglio 16 p.lla 511 sub 1**, cat. A/4 di vani 2,5; *in realtà*,
e *risultano pieni proprietari di 1/6 ciascuno dell'intero in virtù di ricongiungimento di usufrutto del 13.2.2009 per morte di* a.

No - Lotto 2, nuda proprietà di 2/6, costituito dal **deposito** sito nel Comune di Deliceto alla via Molo 34, piano terra, **censito al Foglio 44 p.lla 601**, cat. C/2 di mq. 55; *in realtà*,
risultano pieni proprietari di 1/6 ciascuno dell'intero in virtù di ricongiungimento di usufrutto del 13.2.2009 per morte di .

- Lotto 3, piena proprietà di 1/1, costituito da:

-**locale commerciale** sito nel Comune di Deliceto alla via Buonuomo 129, piano terra, **censito al Foglio 16 p.lla 540 sub 6**, cat. C/1 di mq. 81 (ex p.lla 540 sub. 4);

-**autorimessa** sita nel Comune di Deliceto alla via Varco 2/E, piano terra, **censita al Foglio 16 p.lla 1926 sub 2 graffata al sub 16**, cat. C/6 di mq. 83 (ex p.lla 949 sub. 13 graffata alla p.lla 1926 sub. 2).

- Lotto 4, piena proprietà di 1/1, costituito dall'**appartamento** sito nel Comune di Deliceto alla via Varco, piano secondo, **censito al Foglio 16 p.lla 1926 sub 9**, cat. A/3 di vani 6 (ex p.lla 949 sub. 4);



No - **Lotto 5**, piena proprietà di 2/3, costituito dall'**area urbana** sita nel Comune di Deliceto alla via Varco, **censita al Foglio 16 p.lle 937** di mq. 100.

- **Lotto 6**, piena proprietà di 1/1, costituito da:

- **deposito** sito nel Comune di Deliceto alla via Varco 2/D, piano terra, censito al Foglio 16 p.lla 1926 sub 3 graffato ai subb. 4 e 15, cat. C/2 di mq. 48;

- **appartamento** sito nel Comune di Deliceto alla via Varco, piano terzo, censito al Foglio 16 p.lla 1926 sub 11, cat. A/3 di vani 7,5.

- **Lotto 7**, piena proprietà di 1/1, costituito da:

- **autorimessa** sita nel Comune di Deliceto alla via Varco 30, piano terra, censita al Foglio 16 p.lla 1625 sub 7, cat. C/6 di mq. 45;

- **appartamento** sito nel Comune di Deliceto alla via Varco 20, piano primo, censito al Foglio 16 p.lla 1625 sub 9, cat. A/3 di vani 5,5.

No - **Lotto 8**, piena proprietà di 1/1, costituito dal **terreno** sito nel Comune di Deliceto, contrada gavitelle **censito al Foglio 16 p.lle 1361 e 1363**, rispettivamente di ha. 0.00.73 e ha. 0.00.93.

Note sulla esclusione dalla stima della p.lla 939 del foglio 16:

Dalle visure catastali emerge che la **p.lla 939** risulta soppressa con atto di variazione catastale del 17.1.2003 prot. n. 287494 e nel frazionamento è scaturita tra le altre, anche la p.lla 1625, sulla quale è stato realizzato il fabbricato nel quale insistono gli immobili costituenti il lotto 7. Pertanto la esclusione non incide sulla formazione dei lotti e della stima.



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 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;

La documentazione prodotta dal creditore precedente è 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 riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

- 1) Con atto di compravendita per notar Vassalli del 21.12.1962, trascritto il 7.5.1963 al n. 55330 R.P., _____, nata il 20.7.1930 a Deliceto, acquista da _____, nato il 24.2.1921 a Deliceto, _____, nato il 18.1.1890 a Deliceto, _____ a nata il 6.11.1922 a Caserta, _____ nata il 19.11.1924 a Deliceto, _____, nata il 6.6.1927 a Napoli, la piena proprietà dell'intero del deposito in Deliceto, censito al Foglio 44 p.lla 601, cat. C/2 di mq. 55.
- 2) Con atto di compravendita per notar Vassalli del 2.4.1963, trascritto il 15.5.1963 al n. 56065 R.P., _____, nato l'11.10.1922 a Deliceto, acquista da _____, nata il 15.3.1895 a Bovino, _____ nato il 12.8.1907 a Deliceto, _____ il



- 9.4.1919 a Deliceto, la piena proprietà dell'intero del suolo edificatorio in Deliceto, **censito al Foglio 16 p.lla 539, p.lla 338, p.lla 540.**
- 3) Con atto di compravendita per notar Vassalli del 10.6.1963, trascritto il 10.7.1963 al n. 59676 R.P., _____, nato l'11.10.1922 a Deliceto, acquista da _____ a, nata il 4.4.1898 a Deliceto, _____ nata il 7.1.1886 a Deliceto, _____ nata il 21.9.1929 a Deliceto, _____ nata l'11.4.1932 a Deliceto, _____ nato l'8.9.1939 a Deliceto, la piena proprietà dell'intero del terreno in Deliceto, **censito al Foglio 16 p.lla 337.**
- 4) Con atto donazione per notar Scarnecchia dell'11.12.1973, trascritto l'8.1.1974 al n. 443 R.P., _____, nata il 20.7.1930 a Deliceto, per la quota di $\frac{2}{3}$, _____ a, nata il 2.7.1935 a Deliceto, per la quota di $\frac{1}{3}$, ricevono da _____, nato il 29.1.1904 a Deliceto, e _____ a, nata il 13.8.1905 a Deliceto, la piena proprietà dell'intero dell'appartamento in Deliceto, **censito al Foglio 16 p.lla 511 sub. 1, cat. A/4 di vani 2,5.**
- 5) Con atto di compravendita per notar Scarnecchia dell' 11.12.1973, trascritto l'8.1.1974 al n. 444 R.P., _____, nata il 20.7.1930 a Deliceto, acquista, per la quota pari a $\frac{1}{3}$, da _____ nata il 2.7.1935 a Deliceto, la piena proprietà dell'intero del deposito in Deliceto, **censito al Foglio 16 p.lla 511 sub. 1, cat. A/4 di vani 2,5.**
- 6) Con scrittura privata per costituzione di diritti reali a titolo oneroso per notar Scarnecchia del 3.10.1975, trascritto il 10.10.1975 al n. 25461 R.P. _____, nato l'11.10.1922 a Deliceto, dichiara di eseguire su parte del terreno in Deliceto, **censito al Foglio 16 p.lla 745 (che poi è stata variata in p.lla 937)**, di cui è pieno proprietario dell'intero, la costruzione di un fabbricato e di asservire allo stesso uno spazio di mq.



85, da destinarsi a parcheggio ed altra zona di terreno di mq. 1033 da destinarsi a parco verde.

- 7) Con atto unilaterale di obbligo edilizio per notar Scarnecchia del 22.3.1977, trascritto il 24.3.1977 al n. 47106 R.P.,
nato l'11.10.1922 a Deliceto, dichiara di asservire al fabbricato in corso di realizzazione su parte del terreno in Deliceto, censito al Foglio 16 p.lla 745 (che poi è stata variata in p.lla 937), di cui è pieno proprietario dell'intero, uno spazio di mq. 150, da destinarsi a parcheggio e la residua superficie scoperta dalla costruzione da destinarsi ad area verde.
- 8) Con atto di compravendita per notar Vassalli del 30.11.1994, trascritto il 19.12.1994 al n. 13763 R.P.,
nato il 15.7.1954 a Deliceto,
acquista da
nato il 21.2.1940 a Deliceto,
nata il 15.6.1942 a Bovino, la piena proprietà dell'intero del terreno in Deliceto, censito al Foglio 16 p.lla 243 (che poi è stata variata in p.lle 1361 e 1363).
- 9) Con atto divisione per notar Mazzeo del 19.3.2001, trascritto il 3.4.2001 al n. 5064 R.P.,
nata il 25.11.1926 a Deliceto, riceve la quota pari a 9/18 dell'appartamento in Deliceto, censito al Foglio 16 p.lla 540 sub 2 cat. A/4 di vani 3,5; la quota pari a 3/18 degli appartamenti e locali in Deliceto, censiti al Foglio 16 p.lla 949 sub. 5 cat. A/3 di vani 6; p.lla 949 sub. 9 cat. C/6 di mq. 24; p.lla 949 sub. 4 cat. A/3 di vani 6; p.lla 948 sub 2 graffata p.lla 949 sub 13 cat. C/6 di mq. 83, p.lla 949 sub 6 cat. A/3 di vani 7,5, p.lla 948 sub. 3 graffata p.lla 948 sub. 4 e p.lla 949 sub. 12 cat. C/2 di mq. 48.
nata il 23.7.1949 a Deliceto, riceve la quota di 6/18 degli appartamenti e locali in Deliceto, censiti al Foglio 16 p.lla 949 sub. 5 cat. A/3 di vani 6, p.lla



949 sub. 9 cat. C/6 di mq. 24; la quota pari a $3/18$ delle aree urbane in Deliceto, censite al Foglio 16 p.lla 937, p.lla 939, p.lla 938. 1

, nato il 9.6.1951 a Deliceto, riceve la quota pari a $9/18$ del locale in Deliceto, **censito al Foglio 16 p.lla 540 sub. 4 cat. C/3 di mq. 67**; la quota pari a $6/18$ degli appartamenti e locali in Deliceto, **censiti al Foglio 16 p.lla 949 sub. 4 cat. A/3 di vani 6, p.lla 948 sub. 2 graffata p.lla 949 sub 13 cat. C/6 di mq. 83**; la quota pari a $3/18$ delle aree urbane in Deliceto, censite al Foglio 16 p.lla 937, p.lla 939, p.lla 938.

nato il 15.7.1954 a Deliceto, riceve la quota pari a $6/18$ degli appartamenti e locali in Deliceto, **censiti al Foglio 16 p.lla 949 sub. 6 cat. A/3 di vani 7,5, p.lla 948 sub. 3 graffata p.lla 948 sub. 4, p.lla 948 sub. 4, p.lla 949 sub. 12 cat. C/2 di mq. 48**; la quota pari a $3/18$ delle aree urbane in Deliceto, censite al Foglio 16 p.lla 937, p.lla 939, p.lla 938.

11) Con atto donazione per notar Mazzeo del 19.3.2001, trascritto il 3.4.2001 al n. 5066 R.P., 1 nato il 9.6.1951 a Deliceto, riceve da a quota pari a $12/18$ degli appartamenti e locali in Deliceto, **censiti al Foglio 16 p.lla 949 sub. 4 cat. A/3 di vani 6, p.lla 948 sub. 2 graffata p.lla 949 sub. 13 cat. C/6 di mq. 83**, la quota pari a $9/18$ degli appartamenti e locali in Deliceto, **censiti al Foglio 16 p.lla 540 sub. 4 cat. C/3 di mq. 67**, la quota pari a $3/18$ delle aree urbane in Deliceto, censite al Foglio 16 p.lla 937, p.lla 939, p.lla 938.

12) Con atto donazione per notar Mazzeo del 19.3.2001, trascritto il 3.4.2001 al n. 5067 R.P., nato il 15.7.1954 a Deliceto, riceve da la quota pari a $12/18$ degli appartamenti e locali in Deliceto, **censiti al Foglio 16 p.lla 949 sub. 6 cat. A/3 di vani**



7,5, p.lla 948 sub. 3 graffata p.lla 948 sub. 4 e p.lla 949 sub. 12 cat. C/2 di mq. 48, la quota pari a 3/18 delle aree urbane censite al Foglio 16 p.lla 937, p.lla 939, p.lla 938.

- 13) Con atto successione apertasi il 18.5.1998, trascritta il 27.12.2001 al n. 18813 R.P., _____ nata il 25.11.1926 a Deliceto, per la quota di 3/18 e i germani _____ nata il 23.7.1949 a Deliceto, _____ , nato il 9.6.1951 a Deliceto, _____ nato il 15.7.1954 a Deliceto, per la quota di 2/18 ciascuno, ricevono da _____ la piena proprietà dell'intero degli appartamenti e locali in Deliceto, censiti al Foglio 16 p.lla 949 sub. 5 cat. A/3 di vani 6, p.lla 949 sub 4 cat. A/3 di vani 6, p.lla 949 sub. 6 cat. A/3 di vani 7,5, p.lla 949 sub. 9 cat. C/6 di mq. 24, p.lla 540 sub. 2 cat. A/4 di vani 3,5, p.lla 540 sub 4 cat. C/3 di mq. 67, p.lla 948 sub 2 graffata p.lla 949 sub. 13 cat. C/6 di mq. 83, p.lla 948 sub 4 graffata p.lla 949 sub 12 cat. C/2 di mq. 48, p.lla 937, p.lla 265, p.lla 938. _____ , nata il 25.11.1926 a Deliceto, per la quota di 3/9 e i germani _____ , _____ la, nata il 23.7.1949 a Deliceto, _____ , nato il 9.6.1951 a Deliceto, _____ , nato il 15.7.1954 a Deliceto, per la quota di 2/9 ciascuno ricevono da _____ la piena proprietà dei terreni in Deliceto, censiti al Foglio 7 p.lle 345 e 346.
- 14) Con atto divisione per notar Mazzeo del 19.6.2003, trascritto l'8.7.2003 al n. 12419 R.P., _____ , nato il 15.7.1954 a Deliceto, diventa pieno proprietario dell'intero degli appartamenti e locali in Deliceto, censiti al Foglio 16 p.lla 1625 sub 9 cat A/3 di vani 5,5, p.lla 1625 sub 10 cat. A/3 di vani 5,5, p.lla 1625 sub. 7 cat. C/6 di mq. 45, p.lla 1625 sub. 8 cat. C/6 di mq. 52.



- 15) Con atto di compravendita per notar Di Carlo del 26.5.2008, trascritto il 3.6.2008 al n. 9140 R.P., _____, nato il 9.6.1951 a Deliceto, _____, nata il 25.12.1958 a Deliceto, _____, nato il 13.2.1961 a Deliceto, _____, nata il 27.5.1960 a Deliceto, _____, nato il 26.6.1964 a Deliceto, _____, nata il 25.4.1966 a Deliceto, acquistano, per la quota pari a 1/6 ciascuno, da _____, nata il 20.7.1930 a Deliceto, **la nuda proprietà dell'intero dell'appartamento e del deposito in Deliceto, censiti al Foglio 16 p.lla 511 sub. 1 cat. A/4 di vani 2,5 e al Foglio 44 p.lla 601 cat. C/2 di mq. 55.**
- 16) Con atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 26.5.2008, trascritto il 3.6.2008 al n. 9141 R.P., _____, nata il 20.7.1930 a Deliceto, si riserva l'intero usufrutto vita sua natural durante e dopo la sua morte, in caso di premorienza, in favore del coniuge _____, nato il 24.6.1938 a Deliceto, dell'appartamento e del deposito in Deliceto, censiti al **Foglio 16 p.lla 511 sub. 1 cat. A/4 di vani 2,5 e al Foglio 44 p.lla 601 cat. C/2 di mq. 55.**
- 17) _____ è deceduta il 13.2.2009, e si consolida l'usufrutto in favore di _____ e _____ da; anche _____ è deceduto.

Quesito n. 1/ter.

verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile);



- Lotto 1

L'appartamento oggetto di pignoramento sito in Deliceto e censito al Foglio 16 p.lla 511 sub. 1, non è stato correttamente pignorato in capo a [redacted] e [redacted], in quanto è stata colpita la nuda proprietà per la quota di 1/6 ciascuno, mentre già nel 2009 si era consolidato l'usufrutto.

- Lotto 2

Il deposito oggetto di pignoramento sito in Deliceto e censito al Foglio 44 p.lla 601 non è stato correttamente pignorato in capo a [redacted] e [redacted] in quanto è stata colpita la nuda proprietà per la quota di 1/6 ciascuno, mentre già nel 2009 si era consolidato l'usufrutto.

- Lotto 3

- Dalle visure catastali emerge che il locale censito al Foglio 16 p.lla 540 sub. 4, cat. C/3 di mq. 67, risulta *soppresso* con atto di variazione catastale, per ampliamento e cambio di destinazione d'uso, prot. n. FG0009783 del 15.1.2015, e sono scaturite la p.lla 540 sub. 6, cat. C/1 di mq. 81 e la p.lla 338, cat. ente urbano di ha. 0.04.80.

La variazione è successiva al pignoramento trascritto il 12.6.2014.

La p.lla 540 sub. 6 risulta in capo a [redacted] per la quota di 1/1, per il diritto di piena proprietà dell'intero.

- Dalle visure catastali emerge che l'autorimessa censita al Foglio 16 p.lla 948 sub. 2 *graffata alla p.lla 949 sub 13*, cat. C/6 di mq. 83, è stata *soppressa* con variazione dell'11.3.2015 prot. n. FG0060871, per bonifica



identificativo, ed è scaturita la p.lla 1926 sub. 2 graffata alla p.lla 949 sub. 13, cat. C/6 di mq. 83 che, con ulteriore variazione prot. n. FG0060903, per allineamento mappe, ha dato origine alla *p.lla 1926 sub. 2 graffata al sub. 16*, cat. C/6 di mq. 83.

La variazione è successiva al pignoramento trascritto il 12.6.2014.

La p.lla 1926 sub. 2 graffata al sub. 16 risulta in capo a _____, per la piena proprietà dell'intero.

- Lotto 4

- Dalle visure catastali emerge che l'appartamento censito al *Foglio 16 p.lla 949 sub. 4*, cat. A/3 di vani 6, risulta *soppressa* con variazione catastale dell'11.3.2015 prot. n. FG0060903, per bonifica identificativo, ed è scaturita la *p.lla 1926 sub. 9*, cat. A/3 di vani 6.

La variazione è successiva al pignoramento trascritto il 12.6.2014.

La p.lla 1926 sub. 9 risulta in capo a _____, per la quota di 1/1, per la piena proprietà dell'intero.

No **- Lotto 5**

- L'area urbana oggetto di pignoramento sita in Deliceto e censita al *Foglio 16 p.lla 937* risulta correttamente pignorata in capo a _____ e _____ per la quota di 1/3 ciascuno, per il diritto di piena proprietà.

Dalle visure catastali emerge che la *p.lla 939* risulta *soppressa* con variazione catastale del 17.1.2003 prot. n. 287494 e nel frazionamento è scaturita tra le altre anche la p.lla 1625, sulla quale è stato realizzato il fabbricato nel quale insistono gli immobili costituenti il lotto 7.



La variazione è antecedente al pignoramento trascritto il 12.6.2014.

Le particelle derivate 1625 sub. 7, cat. C/6 di mq. 45, e sub. 9, cat. A/3 di vani 5,5, sono in capo _____ per la quota di 1/1, per il diritto di piena proprietà dell'intero.

- Lotto 6

- Dalle visure catastali emerge che l'autorimessa censita al *Foglio 16 p.lla 948 sub. 3 graffata al sub. 4 e alla p.lla 949 sub 12*, cat. C/6 di mq. 48, risulta *soppressa* con variazione catastale dell'11.3.2015 prot. n. FG0060871, per bonifica identificativo, ed è scaturita la p.lla 949 sub. 12 graffata alla p.lla 1926 subb. 3 e 4, cat. C/2 di mq. 48, che, con successiva variazione prot. n. FG0060903, per allineamento mappe, ha originato la p.lla 1926 sub. 3 graffata ai subb. 4 e 15, cat. C/2 di mq. 48.

La variazione è successiva al pignoramento trascritto il 12.6.2014.

La p.lla 1926 sub. 3 graffata ai subb. 4 e 15 risulta in capo a _____ , per la quota di 1/1, per il diritto di piena proprietà dell'intero.

- Dalle visure catastali emerge che l'appartamento censito al *Foglio 16 p.lla 949 sub. 6*, cat. A/3 di vani 7,5, risulta *soppresso* con variazione catastale dell'11.3.2015 prot. n. FG0060871, per bonifica identificativo, ed è scaturita la p.lla 1926 sub. 11, cat. A/3 di vani 7,5.

La variazione è successiva al pignoramento trascritto il 12.6.2014.

La p.lla 1926 sub. 11 risulta in capo a _____ per la quota di 1/1, per il diritto di piena proprietà dell'intero.

- Lotto 7

Gli immobili oggetto di pignoramento siti in Deliceto e censiti al *Foglio 16 p.lla 1625 sub. 7 e sub. 9* risultano correttamente pignorati in capo a _____



per la quota di 1/1, per il diritto di piena proprietà dell'intero.

NO-Lotto 8

- Gli immobili oggetto di pignoramento siti in Deliceto e censiti al *Foglio 16 p.lle 1361 e 1363* risultano correttamente pignorati in capo a _____ e _____ per la quota di 1/2 ciascuno, per il diritto di piena proprietà.

Quesito n. 1/quarter.

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;

Non risultano altre procedure sugli immobili.

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 della relativa annotazione

Il sig. _____ ha contratto matrimonio con la sig.ra _____ il giorno 27.3.1977 a Deliceto. Non sono presenti annotazioni marginali.

Il sig. _____ ha contratto matrimonio con la sig.ra _____ il giorno 18.9.1989 a Bari. Non sono presenti annotazioni marginali.



Quesito n. 2.

identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

No - Lotto 1, nuda proprietà di 2/6, costituito da:

-**appartamento** sito nel Comune di Deliceto, al vico III Sant'Antonio 68, con accesso da via Sant'Antonio 76, piano terra, censito al Foglio 16 p.lla 511 sub 1, cat. A/4 di vani 2,5. in realtà,

risultano pieni proprietari di 1/6 ciascuno dell'intero in virtù di ricongiungimento di usufrutto del 13.2.2009 per morte di . Confinante con via Sant'Antonio, con p.lla 1702 sub. 1; con vico III Sant'Antonio.

No - Lotto 2, nuda proprietà di 2/6, costituito da:

-**deposito** sito nel Comune di Deliceto alla via Molo 34, con accesso da via Molo 32, piano terra, censito al Foglio 44 p.lla 601, cat. C/2 di mq. 55; in realtà,

risultano pieni proprietari di 1/6 ciascuno dell'intero in virtù di ricongiungimento di usufrutto del 13.2.2009 per morte di . Confinante con via Molo, con p.lla 600, con p.lla 602.

- Lotto 3, piena proprietà di 1/1, costituito da:

-**locale commerciale** sito nel Comune di Deliceto alla via Buonuomo 129, con accesso da via Buonuomo 129, piano terra, censito al Foglio 16



p.lla 540 sub 6, cat. C/1 di mq. 81 (ex p.lla 540 sub. 4). Confinante con via Buonuomo, con via Varco, con p.lla 540 sub 5.

Sul foglio di mappa è rappresentata ancora la p.lla 338, dalla quale è scaturita la p.lla 540 che non è stata aggiornata.

-**autorimessa** sita nel Comune di Deliceto alla via Varco 2/E, con possibilità di accesso da cortile circondante il fabbricato in p.lla 1926 e da vano scala, piano terra, **censita al Foglio 16 p.lla 1926 sub 2 graffata al sub 16**, cat. C/6 di mq. 83 (ex p.lla 949 sub. 13 graffata alla p.lla 1926 sub. 2). Confinante con p.lla 540, con p.lla 1926 sub. 3, con p.lla 1926 sub. 5.

Parte del cortile annessa all'autorimessa, è stata utilizzata per la realizzazione della cucina e dei bagni a servizio del locale adiacente/confinante in p.lla 540 sub. 6.

- **Lotto 4**, piena proprietà di 1/1, costituito da:

-**appartamento** sito nel Comune di Deliceto alla via Varco, con accesso da via Varco 2, piano secondo, **censito al Foglio 16 p.lla 1926 sub 9**, cat. A/3 di vani 6 (ex p.lla 949 sub. 4). Confinante con p.lla 1926 sub. 10, con vano scala, con via Varco.

- **Lotto 5**, piena proprietà di 2/3, costituito da:

-**area urbana** sita nel Comune di Deliceto alla via Varco, **censita al Foglio 16 p.lla 937**, di mq. 100, con accesso da tratturello in terra battuta che fiancheggia la condotta idrica. Confinante con p.lla 1926, con p.lla 747, con p.lla 540.

- **Lotto 6**, piena proprietà di 1/1, costituito da:



-**deposito** sito nel Comune di Deliceto alla via Varco 2/D, con accesso da rampa asfaltata che diparte da via Varco, piano terra, **censito al Foglio 16 p.lla 1926 sub 3 graffato ai subb. 4 e 15**, cat. C/2 di mq. 48. Confinante con via Varco, con p.lla 1926 sub. 5, con p.lla 1926 sub. 2.

-**appartamento** sito nel Comune di Deliceto alla via Varco, con accesso da via Varco 2, piano terzo, **censito al Foglio 16 p.lla 1926 sub 11**, cat. A/3 di vani 7,5. Confinante con vano scala, con via Varco, con p.lla 1625

- **Lotto 7**, piena proprietà di 1/1, costituito da:

-**autorimessa** sita nel Comune di Deliceto alla via Varco 30, con accesso da stradina interna di via Varco, piano terra, **censita al Foglio 16 p.lla 1625 sub 7**, cat. C/6 di mq. 45. Confinante con p.lla 1625 sub. 6, con p.lla 1625 sub. 8, con p.lla 1625 sub. 2.

-**appartamento** sito nel Comune di Deliceto alla via Varco 30, con accesso da via Varco 20, piano primo, **censito al Foglio 16 p.lla 1625 sub 9**, cat. A/3 di vani 5,5. Confinante con via Varco, con vano scala, con p.lla 1625 sub. 10.

N^o - **Lotto 8**, piena proprietà di 1/1, costituito da:

terreno sito nel Comune di Deliceto alla c.da gavitelle, con accesso da tratturello in terra battuta che fiancheggia la condotta idrica, che si diparte da stradina asfaltata in prosecuzione di via Varco, **censito al Foglio 16 p.lle 1361 e 1363**, rispettivamente di ha. 0.00.73 e ha. 0.00.93.

La p.lla 1361 confina con p.lla 1358, con p.lla 1362, con p.lla 1364.

La p.lla 1363 confina con p.lla 1366, con p.lla 1362, con p.lla 1360.



Quesito n. 2/bis.

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

Si allegano elaborati con sovrapposizione aerofoto e catasto.

Quesito n. 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 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;

No - Il lotto 1, è costituito da:

• **nuda proprietà di 2/6 dell'intero dell'appartamento** posto al piano terra di una palazzina di tre piani fuori terra, nel Comune di Deliceto, con accesso da via Sant'Antonio 76. **Censito al Foglio 16 p.lla 511 sub 1, cat. A/4 di vani 2,5; in realtà, l'**

risultano pieni proprietari di 1/6 ciascuno dell'intero in virtù di ricongiungimento di usufrutto del 13.2.2009 per morte di

Il fabbricato in cui ricade il bene, è stato realizzato con struttura in cemento armato, tamponature in mattoni forati, copertura a falda inclinata. Esternamente è rifinito con intonaci colorati e lastre in pietra.

L'appartamento pignorato è composto da cucina, camera da letto e bagno.



I pavimenti sono rivestiti in marmette, le pareti intonacate. Nel bagno le pareti sono rivestite con mattonelle in ceramica. Gli infissi esterni sono in metallo, quelli interni in legno. L'altezza interna è di mt. 3,40. Si affaccia direttamente su via Sant'Antonio. Dotato di impianto di riscaldamento autonomo a metano. Gli impianti elettrici sono sottotraccia. La superficie commerciale è di circa 61 mq. Confinante con via Sant'Antonio, con p.lla 1702 sub. 1; con vico III Sant'Antonio.

La planimetria catastale è leggermente difforme dallo stato di fatto in quanto è stato abbattuto il muro tra il bagno e la cucina per creare un ambiente unico ed è stato ricavato un nuovo bagno dalla camera da letto. Si fa notare che non è presente autorizzazione per i lavori eseguiti e che gli stessi sono regolarizzabili mediante deposito al Comune di pratica di variazione e presso l'UTE con procedura DOCFA, con un costo di circa 1.500 euro.

A carico dell'acquirente restano i costi per la definizione della pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale.

No - Il lotto 2, è costituito da:

- **nuda proprietà di 2/6 dell'intero del deposito** posto al piano terra di un fabbricato di un piano fuori terra con parte interrata, nel Comune di Deliceto con accesso da via Molo 32. **Censito al Foglio 44 p.lla 601, cat. C/2 di mq. 55; in realtà, i** *risultano pieni proprietari di 1/6 ciascuno dell'intero in virtù di ricongiungimento di usufrutto del 13.2.2009 per morte di 1*

Il fabbricato in cui ricade il bene, è stato realizzato con struttura in muratura, tamponature in pietra e mattoni, copertura a falda inclinata. La costruzione è a ridosso delle mura del castello.



Il locale pignorato è composto da tre camere disposte su differenti livelli, con soffitto a volta. La prima camera si trova al piano terra e vi si accede da portoncino in legno che si affaccia direttamente su via Molo ed è collegata alla seconda e terza camera al piano interrato, tramite scala interna.

I pavimenti sono rivestiti con mattonelle in pietra e battuta di cemento, le pareti in pietra e mattoni. Gli infissi esterni sono in legno come quelli interni. L'altezza interna del primo vano al piano terra è di 4,20 mt., le altre stanze hanno altezza massima di mt. 3,00. Gli impianti elettrici sono con canaline esterne. La superficie commerciale è di circa 71 mq. Confinante con via Molo, con p.lla 600, con p.lla 602.

• **- Il lotto 3**, è costituito da Locale commerciale e autorimessa:

A) piena proprietà di 1/1 del locale commerciale posto al piano terra di una palazzina di due piani fuori terra, nel Comune di Deliceto con accesso da via Buonuomo 129. Censito al Foglio 16 p.lla 540 sub 6, cat. C/1 di mq. 81 (ex p.lla 540 sub. 4).

Il fabbricato in cui ricade il bene, è stato realizzato con struttura in cemento armato, tamponature in mattoni forati, copertura a falde inclinate.

Esternamente è rivestito con mattoncini faccia-vista e in graffiato.

Il locale pignorato è composto da ampio locale soppalcato. L'unità immobiliare è unita di fatto con una cucina e due bagni ricavati dalla chiusura di parte del cortile posteriore ricadente nella p.lla 1926 sub. 2

Poiché la cucina e i bagni non sono autorizzati ne accatastati e presentano caratteristiche differenti dal locale a cui sono annessi e dall'autorimessa di cui fa parte il cortile nel quale sono stati ricavati, verranno valutati a parte.



I pavimenti sono rivestiti con mattonelle in ceramica, le pareti intonacate. In cucina le pareti sono rivestite con mattonelle in ceramica così come nei bagni. Gli infissi esterni sono in metallo, quelli interni in legno. L'altezza interna del locale al piano terra è di mt. 4,20 e nella parte soppalcata è di mt. 2,02; l'altezza del piano soppalco è di mt. 2,06. Si affaccia direttamente su via Buonuomo. Gli impianti elettrici sono sottotraccia. La superficie commerciale è di circa 74 mq. più 38 mq. di soppalco che si calcolano al 50% per un totale di mq. 93.

La parte del cortile della p.lla 1926 sub. 2, nella quale sono stati realizzati cucina e i bagni a servizio del locale, ha una superficie di circa mq. 41.

CONFINE →

Il locale è discretamente rifinito. Confinante con via Buonuomo, con via Varco, con p.lla 540 sub 5.

Sul foglio di mappa è rappresentata ancora la p.lla 338, dalla quale è scaturita la p.lla 540 che non è stata aggiornata.

SANATORIA
€ 3.000,00

I lavori di sanatoria al Comune e accatastamento con procedura PREGEO e DOCFA, sono regolarizzabili con un costo di circa 3.000 euro.

A carico dell'acquirente restano i costi per la eventuale pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale.

B) piena proprietà di 1/1 dell'autorimessa posta al piano terra di una palazzina di quattro piani fuori terra, nel Comune di Deliceto E' possibile accedervi da cortile circondante il fabbricato in p.lla 1926 e da vano scala. **Censita al Foglio 16 p.lla 1926 sub 2 graffata al sub 16, cat. C/6 di mq. 83 (ex p.lla 949 sub. 13 graffata alla p.lla 1926 sub. 2).**

Il fabbricato in cui ricade il bene, è stato realizzato con struttura in cemento armato, tamponature in mattoni forati e tufi, copertura a falde inclinate.



L'autorimessa pignorata viene utilizzata come deposito, a servizio della p.lla 540 sub. 6 descritta in precedenza, ed è stata suddivisa in due vani soppalcati di cui uno ha altezza interna di mt. 2,45 e l'altro di mt. 2,00. Il vano con altezza maggiore ha i pavimenti rivestiti in marmette e le pareti intonacate, mentre nell'altro i pavimenti sono in scaglie di pietra/battuta di cemento e le pareti di tufo a nudo (non intonacate). Gli infissi esterni sono in metallo, quelli interni in legno. Gli impianti elettrici sono con canaline esterne. Parte del cortile è stata utilizzata per la realizzazione della cucina e dei bagni a servizio del locale adiacente in p.lla 540 sub. 6 per una superficie di circa mq. 41. In cucina le pareti sono rivestite con mattonelle in ceramica così come nei bagni. Gli infissi esterni sono in metallo, quelli interni in legno. Si affaccia direttamente su via Buonuomo. Gli impianti elettrici sono sottotraccia.

La superficie commerciale è di circa 85 mq. più 155 mq. di cortile.

La superficie scoperta risultante è di circa mq. 114 calcolata al 10%.

La superficie commerciale totale è di mq. 96.

Confinante con p.lla 540, con p.lla 1926 sub. 3, con p.lla 1926 sub. 5.

La planimetria catastale dell'autorimessa è difforme in quanto sono stati creati due diversi ambienti mediante un muro divisorio, E' stata inoltre chiusa parte del cortile per ricavarne la cucina e i bagni a servizio del locale in p.lla 540 sub. 6.

Si fa notare che non è presente autorizzazione per i lavori eseguiti e che gli stessi sono regolarizzabili mediante deposito al Comune di pratica di sanatoria e presso l'UTE con procedura PREGEO e DOCFA, per effettuare anche l'eventuale frazionamento della cucina e dei bagni dall'autorimessa, con un costo di circa € 3.000.

↓
costo SANATORIA
x L.V. ABOSIUI



A carico dell'acquirente restano i costi per la eventuale pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale.

- Il lotto 4, è costituito da:

- piena proprietà di 1/1 dell'appartamento al secondo piano di una palazzina di quattro piani fuori terra, nel Comune di Deliceto, con accesso da via Varco 2. Censito al Foglio 16 p.lla 1926 sub 9, cat. A/3 di vani 6 (ex p.lla 949 sub. 4).

Il fabbricato in cui ricade il bene, è stato realizzato con struttura in cemento armato, tamponature in mattoni forati, copertura a falde inclinate.

Esternamente è rivestito con mattonelle in pietra e intonaci colorati.

L'appartamento pignorato è composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere da letto, corridoio e bagno.

I pavimenti sono rivestiti con mattonelle in ceramica, di fattura differente nelle varie stanze, le pareti intonacate e tinteggiate. Nel bagno i pavimenti sono rivestiti con mattonelle in ceramica compreso la vasca. Gli infissi esterni sono in legno, quelli interni in legno e vetro, tutti datati ma funzionali. L'altezza interna è di mt. 3,00. Si affaccia direttamente su via Varco. L'affaccio su due lati garantisce aria e luce naturale alle stanze. Gli impianti elettrici sono sottotraccia. Dotato di impianto di riscaldamento autonomo. In alcune stanze, sono evidenti alcune macchie di umidità tra il soffitto e la parte alta delle pareti oltre ad un angolo in basso, probabilmente imputabili a condensa.

La superficie commerciale è di circa 123 mq. più 15 mq. di balconi che si calcolano al 30% per un totale di 128 mq.

Confinante con p.lla 1926 sub. 10, con vano scala, con via Varco.



No - Il lotto 5, è costituito da:

- piena proprietà di 2/3 dell'area urbana, sita nel Comune di Deliceto alla via Varco, censita al Foglio 16 p.lla 937, di mq. 100, con accesso da tratturello in terra battuta che fiancheggia la condotta idrica. Si tratta di un'area residuale della costruzione del fabbricato in p.lla 1926; ha forma irregolare ed è leggermente acclive, attualmente risulta incolta ed ha una superficie troppo piccola per poter essere utilizzata per un'ulteriore costruzione. Potrebbe essere interessante per un confinante per la realizzazione di un orto.

L'accesso alla particella è difficoltoso, la stessa potrebbe essere utilizzata solo dai confinanti.

La superficie è di circa mq. 100.

Confinante con p.lla 1926, con p.lla 747, con p.lla 540.

- Il lotto 6, è costituito da:

- piena proprietà di 1/1 del deposito al piano terra, con accesso da rampa asfaltata che si diparte da via Varco, nel Comune di Deliceto. Censito al Foglio 16 p.lla 1926 sub 3 graffato ai subb. 4 e 15, cat. C/2 di mq. 48.

Il fabbricato in cui ricade il bene, è stato realizzato con struttura in cemento armato, tamponature in mattoni forati, copertura a falde inclinate.

Il deposito pignorato è costituito da tre vani di cui uno ricavato dalla chiusura del cortile posteriore al deposito. Il soffitto di quest'ultimo è con pannelli coibentati. I pavimenti sono in battuta di cemento e le pareti nude in tufi (non intonacate). Gli infissi esterni e quelli interni sono in metallo. L'altezza interna è di mt. 2,00. Vi si accede tramite portone in metallo. Gli

DI CHI
È IL
CORTILE?



impianti elettrici sono realizzati con fili volanti. La superficie commerciale è di circa 71 mq. più mq. 32 di rampa che si calcola al 10% per un totale di mq. 74.

Confinante con via Varco, con p.lla 1926 sub. 5, con p.lla 1926 sub. 2.

I
R
R
E
G
O
L

Si fa notare che non è presente autorizzazione per i lavori di chiusura di un vano e che gli stessi sono regolarizzabili mediante deposito al Comune di pratica di variazione e presso l'UTE con procedura DOCFA, con un costo di circa 1.500 euro.

A carico dell'acquirente restano i costi per la eventuale pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale.

- piena proprietà di 1/1 dell'appartamento al terzo piano, con accesso da via Varco 2, nel Comune di Deliceto. Censito al Foglio 16 p.lla 1926 sub 11, cat. A/3 di vani 7,5.

Il fabbricato in cui ricade il bene, è stato realizzato con struttura in cemento armato, tamponature in mattoni forati, copertura a falde inclinate.

Esternamente è rivestito con mattonelle in pietra e intonaci colorati.

L'appartamento pignorato è composto da ingresso, ampio soggiorno, cucina, quattro camere, corridoio e due bagni. E' presente inoltre un ampio terrazzo. La disposizione delle camere è difforme rispetto a quella riportata in planimetria catastale. E' stato ricavato il secondo bagno, ridotta la superficie della cucina e variate altre due camere mediante l'installazione e l'eliminazione di muri divisorii. Sulla verticale dell'ingresso e del corridoio è stato ricavato un vano a cui si accede tramite scala posta in soggiorno. Anche la sagoma del terrazzo è difforme rispetto a quella presente in planimetria catastale. Presenta infatti una superficie maggiore.

I pavimenti sono rivestiti con parquet, le pareti intonacate e tinteggiate. In cucina e nei bagni i pavimenti sono rivestiti con mattonelle in ceramica.



Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, quelli interni in legno. L'altezza interna media è di mt. 2,40, in soggiorno l'altezza media è di mt. 2,95. Si affaccia direttamente su via Varco. Trovandosi all'ultimo piano della palazzina è dotato di affaccio su tutti i lati del fabbricato garantendo aria e luce naturale a tutte le stanze. Gli impianti elettrici sono sottotraccia. Dotato di stufa a pellet che oltre all'impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa, alimenta anche un serbatoio di accumulo di acqua calda, dotato di pompa di calore propria, per la produzione di acqua calda nel periodo estivo, quando la stufa a pellet rimarrà spenta. La superficie commerciale è di circa 142 mq. più 157 mq. di terrazzo che si calcolano al 30% fino mq. 25 e al 10% per la quota eccedente i mq. 25 per un totale di 163 mq. L'abitazione è ben rifinita.

Confinante con vano scala, con via Varco, con cortile condominiale.

Con CILA del 28.11.2017 prot. n. 0010471/2017 sono stati autorizzati i lavori di sostituzione della caldaia a metano e degli infissi esterni.

La planimetria catastale non coincide con lo stato dei luoghi, la variazione della stessa mediante deposito al Comune di pratica di sanatoria e presso l'UTE con procedura DOCFA, ha un costo di circa 1.500 euro.

A carico dell'acquirente restano i costi per la eventuale pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale.

- Il lotto 7, è costituito da:

- piena proprietà di 1/1 dell'autorimessa al piano terra, con accesso da stradina interna di via Varco, nel Comune di Deliceto. Censita al Foglio 16 p.lla 1625 sub 7, cat. C/6 di mq. 45.



Il fabbricato in cui ricade il bene, è stato realizzato con struttura in cemento armato, tamponature in mattoni forati, copertura a falde inclinate.

Il locale pignorato è composto da un unico vano. I pavimenti sono rivestiti in battuta di cemento, le pareti intonacate. Gli infissi esterni sono in metallo. L'altezza interna del locale è di mt. 2,95. Vi si accede tramite serranda metallica. Gli impianti elettrici sono con canaline. La superficie commerciale è di circa 49 mq.

Confinante con p.lla 1625 sub. 6, con p.lla 1625 sub. 8, con p.lla 1625 sub. 2.

• **piena proprietà di 1/1 dell'appartamento** al primo piano, con accesso da via Varco 20, nel Comune di Deliceto. **Censito al Foglio 16 p.lla 1625 sub 9**, cat. A/3 di vani 5,5.

Il fabbricato in cui ricade il bene, è stato realizzato con struttura in cemento armato, tamponature in mattoni forati, copertura a falde inclinate.

Esternamente è rivestito con mattonelle in pietra.

L'appartamento pignorato è composto da ampia sala, cucina, tre camere, corridoio e due bagni. (In un bagno è presente solamente la predisposizione per i sanitari).

I pavimenti sono rivestiti con mattonelle in ceramica, le pareti intonacate. Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato con vetrocamera, quelli interni in legno. L'altezza interna è di mt. 2,70. Si affaccia direttamente su via Varco. L'affaccio su due lati garantisce aria e luce naturale alle stanze. Gli impianti elettrici sono sottotraccia. Dotato di impianto di riscaldamento autonomo a metano.

La superficie commerciale è di circa 103 mq. più 15 mq. di balconi che si calcolano al 30% per un totale di 108 mq. L'abitazione è discretamente rifinita.

Confinante con via Varco, con vano scala, con p.lla 1625 sub. 10.



N° - Il lotto 8, è costituito da:

- **piena proprietà di 1/1 del terreno**, alla c.da gavitelle, con accesso da tratturello in terra battuta che fiancheggia la condotta idrica, che si diparte da stradina asfaltata in prosecuzione di via Varco, nel Comune di Deliceto. **Censito al Foglio 16 p.lle 1361 e 1363**, rispettivamente di ha. 0.00.73 e ha. 0.00.93.

Si tratta di due particelle di terreno incolte che si trovano alle spalle del fabbricato in p.lla 1625; entrambe di forma regolare, leggermente acclivi. Vi si accede da tratturello in terra battuta che fiancheggia la condotta idrica, che si diparte da stradina asfaltata in prosecuzione di via Varco. Ricadono in zona C1 del vigente P.R.G. con indice di fabbricabilità di 1,6 mc./mq.

Le particelle sono attraversate dalla condotta idrica/fognaria pubblica che taglia in due il corpo di terreno.

La superficie ridotta ed il vincolo imposto dalla condotta, non le rende utilizzabili per l'edificazione.

La p.lla 1361 confina con p.lla 1358, con p.lla 1362, con p.lla 1364.

La p.lla 1363 confina con p.lla 1366, con p.lla 1362, con p.lla 1360.

Quesito n. 4.

stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici



non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

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

L'intero esecuto è calato in un contesto socioeconomico, nel quale raramente si realizzano profitti immediatamente tangibili. Non si può utilizzare, per la individuazione del valore venale, la componente "reddito", e non è pertanto possibile procedere a stima per valutazione analitica.

Si utilizzerà pertanto la **valutazione sintetica**: per confronto, che si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

No - Il lotto 1, è costituito da:

- **nuda proprietà di 2/6 dell'intero dell'appartamento** posto al piano terra di una palazzina di tre piani fuori terra, nel Comune di Deliceto, con accesso da via Sant'Antonio 76. **Censito al Foglio 16 p.lla 511 sub 1**, cat. A/4 di vani 2,5.

La superficie commerciale è di 61 mq. Abitazioni di questa tipologia, valgono 400 €/mq. che per 61 mq. forniscono un valore di € 24.400.

Nel pignoramento è stata colpita la nuda proprietà di 2/6 dell'intero dell'appartamento, *in realtà, ?*

risultano pieni proprietari di 1/6 ciascuno dell'intero in virtù di ricongiungimento di usufrutto del 13.2.2009 per morte di ' ?



. Si fa presente che l'usufrutto si è consolidato e pertanto questo diritto non ha motivo di essere stimato.

Si fa altresì presente che lo scrivente ha calcolato il valore dell'usufrutto in 100 euro e che quindi talmente basso da non modificare il valore attribuito alla piena proprietà.

L'appartamento vale:

- *l'intera piena proprietà € 24.400,00.*

Il lotto 1 vale:

- *La quota di 2/6 di piena proprietà di
vale € 8.100,00.*

- Il lotto 2, è costituito da:

• *nuda proprietà di 2/6 dell'intero del deposito posto al piano terra di un fabbricato di un piano fuori terra, nel Comune di Deliceto con accesso da via Molo 32. Censito al Foglio 44 p.lla 601, cat. C/2 di mq. 55.*

La superficie commerciale è di 71 mq. Locali di questa tipologia, valgono 350 €/mq. che per 71 mq. forniscono un valore di € 24.850.

Nel pignoramento è stata colpita la nuda proprietà di 2/6 dell'intero del deposito, in realtà, *†* *e I* *a risultano pieni proprietari di 1/6 ciascuno dell'intero in virtù di ricongiungimento di usufrutto del 13.2.2009 per morte di E*

Si fa presente che l'usufrutto si è consolidato e pertanto questo diritto non ha motivo di essere stimato.

Si fa altresì presente che lo scrivente ha calcolato il valore dell'usufrutto in 30 euro e che quindi talmente basso da non modificare il valore attribuito alla piena proprietà.



L'appartamento vale:

- l'intera piena proprietà € 24.800,00.

Il lotto 2 vale:

- La quota di 2/6 di piena proprietà di e
vale € 8.200,00.

✓ - Il lotto 3, è costituito da:

- piena proprietà di 1/1 del locale commerciale posto al piano terra di una palazzina di due piani fuori terra, nel Comune di Deliceto con accesso da via Buonuomo 129. Censito al Foglio 16 p.lla 540 sub 6, cat. C/1 di mq. 81 (ex p.lla 540 sub. 4).

La superficie commerciale è di 93 mq. Locali di questa tipologia, valgono 400 €/mq. che per 93 mq. forniscono un valore di € 37.200.

La quota pignorata di piena proprietà di per 1/1, ha
il valore di € 37.200.

- piena proprietà di 1/1 dell'autorimessa posta al piano terra di una palazzina di quattro piani fuori terra, nel Comune di Deliceto con la possibilità di accedere sia da cortile circondante il fabbricato in p.lla 1926 che da vano scala. Censita al Foglio 16 p.lla 1926 sub 2 graffata al sub 16, cat. C/6 di mq. 83 (ex p.lla 949 sub. 13 graffata alla p.lla 1926 sub. 2).

La superficie commerciale è di 94 mq. Locali di questa tipologia, valgono 300 €/mq. che per 94 mq. forniscono un valore di € 28.200.

La quota pignorata di piena proprietà di per 1/1, ha
il valore di € 28.200.

La parte del cortile della p.lla 1926 sub. 2, utilizzata per la realizzazione della cucina e dei bagni a servizio del locale, ha una superficie di circa mq.



41. Locali di questa tipologia, valgono 300 €/mq. che per 41 mq. forniscono un valore di € 12.300.

Il lotto 3 vale complessivamente € 77.700,00.

A carico dell'acquirente restano i costi per la eventuale pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale.

✓ - Il lotto 4, è costituito da:

- piena proprietà di 1/1 dell'appartamento al secondo piano di una palazzina di quattro piani fuori terra, nel Comune di Deliceto, con accesso da via Varco 2. Censito al Foglio 16 p.lla 1926 sub 9, cat. A/3 di vani 6 (ex p.lla 949 sub. 4).

La superficie commerciale è di 128 mq. Locali di questa tipologia, valgono 400 €/mq. che per 128 mq. forniscono un valore di € 51.200.

La quota pignorata di piena proprietà di $\frac{1}{1}$ per $\frac{1}{1}$, ha il valore di € 51.200.

Il lotto 4 vale € 51.200,00.

- Il lotto 5, è costituito da:

- piena proprietà di 2/3 dell'intero dell'area urbana, sita nel Comune di Deliceto alla via Varco, censita al Foglio 16 p.lla 937, di mq. 100, con accesso da tratturello in terra battuta che fiancheggia la condotta idrica. La superficie commerciale è di 100 mq. Aree di questa tipologia, valgono 25 €/mq. che per 100 mq. forniscono un valore di € 2.500.

La quota pignorata di piena proprietà di $\frac{2}{3}$ e $\frac{1}{3}$ per $\frac{1}{3}$ ciascuno, ha il valore di € 1.600.

Il lotto 5 vale € 1.600,00.



✓ **-Il lotto 6**, è costituito da:

- **piena proprietà di 1/1 del deposito** al piano terra, con accesso da rampa asfaltata che si diparte da via Varco 2/D, nel Comune di Deliceto. **Censito al Foglio 16 p.lla 1926 sub 3 graffato ai subb. 4 e 15**, cat. C/2 di mq. 48.

La superficie commerciale è di 74 mq. Locali di questa tipologia, valgono 300 €/mq. che per 74 mq. forniscono un valore di € 22.200.

La quota pignorata di piena proprietà di *per 1/1, ha il*
valore di € 22.200.

- **piena proprietà di 1/1 dell'appartamento** al terzo piano, con accesso da via Varco 2, nel Comune di Deliceto. **Censito al Foglio 16 p.lla 1926 sub II**, cat. A/3 di vani 7,5.

La superficie commerciale è di 163 mq. Appartamenti di questa tipologia, valgono 500 €/mq. che per 163 mq. forniscono un valore di € 81.500.

La quota pignorata di piena proprietà di *per 1/1, ha il*
valore di € 81.500.

Il lotto 6 vale complessivamente €103.700,00.

A carico dell'acquirente restano i costi per la eventuale pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale.

✓ **-Il lotto 7**, è costituito da:

- **piena proprietà di 1/1 dell'autorimessa** al piano terra, con accesso da stradina interna di via Varco 30, nel Comune di Deliceto. **Censita al Foglio 16 p.lla 1625 sub 7**, cat. C/6 di mq. 45.

La superficie commerciale è di 49 mq. Locali di questa tipologia, valgono 300 €/mq. che per 49 mq. forniscono un valore di € 14.700.

La quota pignorata di piena proprietà di *per 1/1, ha il*
valore di € 14.700.



• **piena proprietà di 1/1 dell'appartamento** al primo piano, con accesso da via Varco 20, nel Comune di Deliceto. **Censito al Foglio 16 p.lla 1625 sub 9**, cat. A/3 di vani 5,5.

La superficie commerciale è di 108 mq. Appartamenti di questa tipologia, valgono 400 €/mq, che per 108 mq. forniscono un valore di € 43.200.

La quota pignorata di piena proprietà di r 1/1, ha il valore di € 43.200.

Il lotto 7 vale complessivamente € 57.900,00.

- Il lotto 8, è costituito da:

• **piena proprietà di 1/1 del terreno**, alla c.da gavitelle, con accesso da tratturello in terra battuta che fiancheggia la condotta idrica, che si diparte da stradina asfaltata in prosecuzione di via Varco, nel Comune di Deliceto. **Censito al Foglio 16 p.lle 1361 e 1363**, rispettivamente di ha. 0.00.73 e ha. 0.00.93.

Terreni di questa tipologia, valgono 15 €/mq, che per 166 mq. forniscono un valore di € 2.490.

*La quota pignorata di piena proprietà di
r 1/2 ciascuno, ha il valore di € 2.400.*

Il lotto 8 vale € 2.400,00.

Quesito n. 4/bis.

specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;



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

Lotto 1

	<u>mq.</u>	<u>coeff.</u>	
appartamento	61	1	61

La consistenza commerciale dell'immobile, censito al foglio 16 p.lla 511 sub. 1, è di 61 mq. coperti **per un totale di mq. 61.**

Lotto 2

	<u>mq.</u>	<u>coeff.</u>	
deposito	74	1	74

La consistenza commerciale dell'immobile, censito al foglio 44 p.lla 601, è di 74 mq. coperti per un totale di mq. 74.

Lotto 3

	<u>mq.</u>	<u>coeff.</u>	
locale	93	1	93

La consistenza commerciale del locale, censito al foglio 16 p.lla 540 sub.6, è di 93 mq. coperti per un totale di mq. 93.

	<u>mq.</u>	<u>coeff.</u>	
cucina e bagni	41	1	41

La parte del cortile della p.lla 1926 sub. 2, utilizzata per la realizzazione della cucina e dei bagni a servizio del locale in p.lla 540 sub. 6, ha una superficie di circa mq. 41 coperti per un totale di mq. 41.

	<u>mq.</u>	<u>coeff.</u>	
autorimessa	85	1	85
sup. scoperta	114	0,10	11

La consistenza commerciale dell'immobile, censito al foglio 16 p.lla 1926 sub. 2, è di 96 mq. **per un totale di mq. 96.**



Lotto 4

	<u>mq.</u>	<u>coeff.</u>	
appartamento	123,0	1	123
balconi	15,0	0,30	4,5

La consistenza commerciale dell'immobile, censito al foglio 16 p.lla 1926 sub. 9, è di 128 mq. per un totale di mq. 128.

Lotto 5

	<u>mq.</u>	<u>coeff.</u>	
ente urbano	100	1	100

La consistenza commerciale dell'immobile, censito al foglio 16 p.lla 937, è di mq. 100.

Lotto 6

	<u>mq.</u>	<u>coeff.</u>	
deposito	71	1	71
sup. scoperta	32	0,10	3

La consistenza commerciale dell'immobile, censito al foglio 16 p.lla 1926 sub. 3, è di 74 mq. per un totale di mq. 74.

	<u>mq.</u>	<u>coeff.</u>	
appartamento	142	1	142
terrazzo	25	0,30	7,5
terrazzo	132	0,10	13,2

La consistenza commerciale dell'immobile, censito al foglio 16 p.lla 1926 sub.11, è di 163 mq. per un totale di mq. 163.

Lotto 7

	<u>mq.</u>	<u>coeff.</u>	
autorimessa	49	1	49

La consistenza commerciale dell'immobile, censito al foglio 16 p.lla 1625 sub. 7, è di 49 mq. coperti per un totale di mq. 49.



	<u>mq.</u>	<u>coeff.</u>	
appartamento	103	1	103
balconi	15	0,30	4,5

La consistenza commerciale dell'immobile, censito al foglio 16 p.lla 1625 sub. 9, è di 108 mq. **per un totale di mq. 108.**

Lotto 8

	<u>mq.</u>	<u>coeff.</u>	
terreni	166	1	166

La consistenza commerciale complessiva dei terreni, censiti al foglio 16 p.lle 1361 e 1363, è di mq. 166.

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

Nº - Il lotto 1, è costituito da:

- **nuda proprietà di 2/6 dell'intero dell'appartamento** posto al piano terra di una palazzina di tre piani fuori terra, nel Comune di Deliceto, con accesso da via Sant'Antonio 76. Abitazioni di questa tipologia, valgono 400 €/mq. che per 61 mq. forniscono un valore di € 24.400.

L'immobile appartiene a: _____ io e I _____ per la quota di 1/6 ciascuno di piena proprietà dell'intero.

L'appartamento vale:

- *l'intera piena proprietà € 24.400,00.*

Il lotto 1 vale:

- **La quota di 2/6 di piena proprietà di _____ vale € 8.100,00.**



N°

- Il lotto 2, è costituito da:

- nuda proprietà di 2/6 dell'intero del deposito posto al piano terra di un fabbricato di un piano fuori terra, nel Comune di Deliceto con accesso da via Molo 32. Locali di questa tipologia, valgono 350 €/mq. che per 71 mq. forniscono un valore di € 24.850.

L'immobile appartiene a

€

la quota di 1/6 ciascuno di piena proprietà dell'intero.

Il deposito vale:

- l'intera piena proprietà € 24.800,00.

Il lotto 2 vale:

- La quota di 2/6 di piena proprietà di
vale € 8.200,00.

51

- Il lotto 3, è costituito da:

- piena proprietà di 1/1 del locale commerciale posto al piano terra di una palazzina di due piani fuori terra, nel Comune di Deliceto con accesso da via Buonuomo 129. Locali di questa tipologia, valgono 400 €/mq. che per 93 mq. forniscono un valore di € 37.200.

L'immobile appartiene a

o per la piena proprietà

dell'intero.

La quota pignorata pari alla piena proprietà dell'intero, ha il valore di € 37.200.

- piena proprietà di 1/1 dell'autorimessa posta al piano terra di una palazzina di quattro piani fuori terra, nel Comune di Deliceto con la possibilità di accedere da cortile circondante il fabbricato in p.lla 1926 e da vano scala. Locali di questa tipologia, valgono 300 €/mq. che per 94 mq. forniscono un valore di € 28.200.



La quota pignorata pari alla piena proprietà dell'intero, ha il valore di € 28.200.

La parte del cortile della p.lla 1926 sub. 2, utilizzata per la realizzazione della cucina e dei bagni a servizio del locale, ha una superficie di circa mq. 41. Locali di questa tipologia, valgono 300 €/mq. che per 41 mq. forniscono un valore di € 12.300.

L'immobile appartiene a: _____ per la piena proprietà dell'intero.

Il lotto 3 vale complessivamente € 77.700,00.

A carico dell'acquirente restano i costi per la eventuale pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale.

81 - ***Il lotto 4,*** è costituito da:

- piena proprietà di 1/1 dell'appartamento al secondo piano di una palazzina di quattro piani fuori terra, nel Comune di Deliceto, con accesso da via Varco 2. Appartamenti di questa tipologia, valgono 400 €/mq. che per 128 mq. forniscono un valore di € 51.200

L'immobile appartiene a: _____ per la piena proprietà dell'intero.

La quota pignorata pari alla piena proprietà dell'intero ha il valore di € 51.200.

Il lotto 4 vale € 51.200,00.

- ***Il lotto 5,*** è costituito da:

- piena proprietà di 2/3 dell'intero dell'area urbana, sita nel Comune di Deliceto alla via Varco, censita al Foglio 16 p.lla 937, di mq. 100, con accesso da tratturello in terra battuta che fiancheggia la condotta idrica.



Aree di questa tipologia, valgono 25 €/mq. che per 100 mq. forniscono un valore di € 2.500.

L'area appartiene a: _____ e l' _____ r la quota di piena proprietà di 1/3 ciascuno.

La quota pignorata pari alla piena proprietà di 2/3 dell'intero, ha il valore di € 1.600.

Il lotto 5 vale € 1.600,00.

51 -Il lotto 6, è costituito da:

- piena proprietà di 1/1 del deposito al piano terra, con accesso da rampa asfaltata che si diparte da via Varco 2/D, nel Comune di Deliceto. Locali di questa tipologia, valgono 300 €/mq. che per 74 mq. forniscono un valore di € 22.200.

L'immobile appartiene a: _____ per la piena proprietà dell'intero.

La quota pignorata pari alla piena proprietà dell'intero ha il valore di € 22.200.

- piena proprietà di 1/1 dell'appartamento al terzo piano, con accesso da via Varco 2, nel Comune di Deliceto. Appartamenti di questa tipologia, valgono 500 €/mq. che per 163 mq. forniscono un valore di € 81.500.

L'immobile appartiene a: _____ per la piena proprietà dell'intero.

La quota pignorata pari alla piena proprietà dell'intero ha il valore di € 81.500.

Il lotto 6 vale complessivamente € 103.700,00.

51 - Il lotto 7, è costituito da:

- piena proprietà di 1/1 dell'autorimessa al piano terra, con accesso da stradina interna di via Varco, nel Comune di Deliceto. Locali di questa tipologia, valgono 300 €/mq. che per 49 mq. forniscono un valore di € 14.700.



L'immobile appartiene a: _____ per la piena proprietà dell'intero.

La quota pignorata pari alla piena proprietà dell'intero ha il valore di € 14.700.

- **piena proprietà di 1/1 dell'appartamento** al primo piano, con accesso da via Varco 20, nel Comune di Deliceto. Appartamenti di questa tipologia, valgono 400 €/mq. che per 108 mq. forniscono un valore di € 43.200.

L'immobile appartiene a: _____ per la piena proprietà dell'intero.

La quota pignorata pari alla piena proprietà dell'intero ha il valore di € 43.200.

Il lotto 7 vale complessivamente € 57.900,00.

No - Il lotto 8, è costituito da:

- **piena proprietà di 1/1 del terreno**, alla c.da gavitelle, con accesso da tratturello in terra battuta che fiancheggia la condotta idrica, che si diparte da stradina asfaltata in prosecuzione di via Varco,, nel Comune di Deliceto. Terreni di questa tipologia, valgono 15 €/mq. che per mq. 166. forniscono un valore di € 2.490.

L'immobile appartiene a: _____ e _____ per la piena proprietà di 1/2 ciascuno dell'intero.

La quota pignorata pari alla piena proprietà di 1/2 ciascuno, ha il valore di € 2.400.

Il lotto 8 vale € 2.400,00.



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;

No - Il lotto 1, è costituito da:

• nuda proprietà di 2/6 dell'intero dell'appartamento posto al piano terra di una palazzina di tre piani fuori terra, nel Comune di Deliceto, con accesso da via Sant'Antonio 76. Censito al Foglio 16 p.lla 511 sub 1, cat. A/4 di vani 2,5.

La superficie commerciale è di 61 mq. Abitazioni di questa tipologia, valgono 400 €/mq. che per 61 mq. forniscono un valore di € 24.400.

Confinante con via Sant'Antonio, con p.lla 1702 sub. 1; con vico III Sant'Antonio.

Il lotto 1 vale:

- La quota di 2/6 di piena proprietà di 1
vale € 8.100,00. e

No - Il lotto 2, è costituito da:

• nuda proprietà di 2/6 dell'intero del deposito posto al piano terra di un fabbricato di un piano fuori terra, nel Comune di Deliceto con accesso da via Molo 32. Censito al Foglio 44 p.lla 601, cat. C/2 di mq. 55.

La superficie commerciale è di 71 mq. Locali di questa tipologia, valgono 350 €/mq. che per 71 mq. forniscono un valore di € 24.850.

Confinante con via Molo, con p.lla 600, con p.lla 602.

Il lotto 2 vale:

- La quota di 2/6 di piena proprietà di 1
vale € 8.200,00. e



51

- Il lotto 3, è costituito da:

- *piena proprietà di 1/1 del locale* posto al piano terra di una palazzina di due piani fuori terra, nel Comune di Deliceto con accesso da via Buonuomo 129. Censito al Foglio 16 p.lla 540 sub 6, cat. C/1 di mq. 81 (ex p.lla 540 sub. 4).

La superficie commerciale è di 93 mq. Locali di questa tipologia, valgono 400 €/mq. che per 93 mq. forniscono un valore di € 37.200.

Confinante con via Buonuomo, con via Varco, con p.lla 540 sub 5.

Sul foglio di mappa è rappresentata ancora la p.lla 338, dalla quale è scaturita la p.lla 540 che non è stata aggiornata.

L'intero della piena proprietà del lotto, di proprietà di
ha il valore di € 37.200.

- *piena proprietà di 1/1 dell'autorimessa* posta al piano terra di una palazzina di quattro piani fuori terra, nel Comune di Deliceto con la possibilità di accedere: da cortile circondante il fabbricato in p.lla 1926 e da vano scala. Censita al Foglio 16 p.lla 1926 sub 2 graffata al sub 16, cat. C/6 di mq. 83 (ex p.lla 949 sub. 13 graffata alla p.lla 1926 sub. 2).

La superficie commerciale è di 94 mq. Locali di questa tipologia, valgono 300 €/mq. che per 94 mq. forniscono un valore di € 28.200.

La parte del cortile della p.lla 1926 sub. 2, utilizzata per la realizzazione della cucina e dei bagni a servizio del locale, ha una superficie di circa mq. 41. Locali di questa tipologia, valgono 300 €/mq. che per 41 mq. forniscono un valore di € 12.300.

Confinante con p.lla 540, con p.lla 1926 sub. 3, con p.lla 1926 sub. 5.

La quota pignorata pari alla piena proprietà dell'intero, ha il valore di € 28.200.

Il lotto 3 vale complessivamente € 77.700,00.

A carico dell'acquirente restano i costi per la eventuale pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale.



SI

- Il lotto 4, è costituito da:

- *piena proprietà di 1/1 dell'appartamento al secondo piano di una palazzina di quattro piani fuori terra, nel Comune di Deliceto, con accesso da via Varco 2. Censito al Foglio 16 p.lla 1926 sub 9, cat. A/3 di vani 6 (ex p.lla 949 sub. 4).*

La superficie commerciale è di 128 mq. Locali di questa tipologia, valgono 400 €/mq. che per 128 mq. forniscono un valore di € 51.200.

Confinante con p.lla 1926 sub. 10, con vano scala, con via Varco.

La quota pignorata pari alla piena proprietà dell'intero ha il valore di € 51.200.

Il lotto 4 vale € 51.200,00.

A carico dell'acquirente restano i costi per la eventuale pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale.

Nº

- Il lotto 5, è costituito da:

- *piena proprietà di 2/3 dell'intero dell'area urbana, sita nel Comune di Deliceto alla via Varco, censita al Foglio 16 p.lla 937, di mq. 100, con accesso da tratturello in terra battuta che fiancheggia la condotta idrica.*

La superficie commerciale è di 100 mq. Aree di questa tipologia, valgono 25 €/mq. che per 100 mq. forniscono un valore di € 2.500.

Confinante con p.lla 1926, con p.lla 747, con p.lla 540.

*La quota di 2/3 piena proprietà del lotto, di proprietà di
per 1/3 ciascuno, ha il valore di € 1.600.*

Il lotto 5 vale € 1.600,00.

SI

-Il lotto 6, è costituito da:



- *piena proprietà di 1/1 del deposito* al piano terra, con accesso da rampa asfaltata che si diparte da via Varco 2/D, nel Comune di Deliceto. Censito al Foglio 16 p.lla 1926 sub 3 graffato ai subb. 4 e 15, cat. C/2 di mq. 48.

La superficie commerciale è di 74 mq. Locali di questa tipologia, valgono 300 €/mq. che per 74 mq. forniscono un valore di € 22.200.

Confinante con via Varco, con p.lla 1926 sub. 5, con p.lla 1926 sub. 2.

La quota pignorata pari alla piena proprietà dell'intero, ha il valore di € 22.200.

- *piena proprietà di 1/1 dell'appartamento* al terzo piano, con accesso da via Varco 2, nel Comune di Deliceto. Censito al Foglio 16 p.lla 1926 sub 11, cat. A/3 di vani 7,5.

La superficie commerciale è di 163 mq. Appartamenti di questa tipologia, valgono 500 €/mq. che per 163 mq. forniscono un valore di € 81.500.

Confinante con vano scala, con via Varco, con cortile condominiale.

La quota pignorata pari alla piena proprietà dell'intero, ha il valore di € 81.500.

L'intero della piena proprietà del lotto, di proprietà di _____ ha il valore di € 103.700.

Il lotto 6 vale complessivamente € 103.700,00.

A carico dell'acquirente restano i costi per la eventuale pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale.

5 - **Il lotto 7**, è costituito da:

- *piena proprietà di 1/1 di un'autorimessa* al piano terra, con accesso da strada interna di via Varco, nel Comune di Deliceto. Censita al Foglio 16 p.lla 1625 sub 7, cat. C/6 di mq. 45.



La superficie commerciale è di 49 mq. Locali di questa tipologia, valgono 300 €/mq. che per 49 mq. forniscono un valore di € 14.700.

Confinante con p.lla 1625 sub. 6, con p.lla 1625 sub. 8, con p.lla 1625 sub. 2.

La quota pignorata pari alla piena proprietà dell'intero, ha il valore di € 14.700.

- *piena proprietà di 1/1 di un appartamento al primo piano, con accesso da via Varco 20, nel Comune di Deliceto. Censito al Foglio 16 p.lla 1625 sub 9, cat. A/3 di vani 5,5.*

La superficie commerciale è di 108 mq. Appartamenti di questa tipologia, valgono 400 €/mq. che per 108 mq. forniscono un valore di € 43.200.

Confinante con via Varco, con vano scala, con p.lla 1625 sub. 10.

La quota pignorata pari alla piena proprietà dell'intero, ha il valore di € 43.200.

*L'intero della piena proprietà del lotto, di proprietà di λ a
il valore di € 57.900.*

Il lotto 7 vale complessivamente € 57.900,00.

NO - Il lotto 8, è costituito da:

- *piena proprietà di 1/1 del terreno, alla c.da gavitelle, con accesso da tratturello in terra battuta che fiancheggia la condotta idrica, che si diparte da stradina asfaltata in prosecuzione di via Varco, nel Comune di Deliceto. Censito al Foglio 16 p.lle 1361 e 1363, rispettivamente di ha. 0.00.73 e ha. 0.00.93.*

Terreni di questa tipologia, valgono 15 €/mq. che per mq. 166. forniscono un valore di € 2.490.



La p.lla 1361 confina con p.lla 1358, con p.lla 1362, con p.lla 1364.

La p.lla 1363 confina con p.lla 1366, con p.lla 1362, con p.lla 1360.

L'intero della piena proprietà del lotto, di proprietà di _____ e
per 1/2 ciascuno, ha il valore di € 2.400.

Il lotto 8 vale € 2.400,00.

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

No - Lotto 1

L'appartamento censito al Foglio 16 p.lla 511 sub. 1 è nel possesso di _____
per la quota di 1/6 ciascuno

di piena proprietà dell'intero.

L'appartamento è occupato dal sig. _____ comproprietario non
debitore per 1/6.

No - Lotto 2

Il deposito censito al Foglio 44 p.lla 601 è nel possesso di _____

_____ e _____
per la quota di 1/6 ciascuno di piena
proprietà dell'intero.



L'appartamento è occupato dal sig. _____ comproprietario
non debitore per 1/6.

- Lotto 3

Il *locale commerciale* censito al Foglio 16 p.lla 540 sub 6 e l'*autorimessa*
censita al Foglio 16 p.lla 1926 sub 2 graffata al sub 16 sono nel possesso di _____
per la piena proprietà dell'intero.

- Lotto 4

L'*appartamento* censito al Foglio 16 p.lla 1926 sub 9 è nel possesso di _____
per la piena proprietà dell'intero.

- Lotto 5

L'*area urbana* censita al Foglio 16 p.lla 937 è nel possesso di _____
e _____ per la quota di 1/3 ciascuno di piena
proprietà dell'intero.

- Lotto 6

Il *deposito* censito al Foglio 16 p.lla 1926 sub 3 graffato ai subb. 4 e 15 e
l'*appartamento* censito al Foglio 16 p.lla 1926 sub 11 sono nel possesso di _____
per la piena proprietà dell'intero.

- Lotto 7

L'*autorimessa* censita al Foglio 16 p.lla 1625 sub 7 e l'*appartamento*
censito al Foglio 16 p.lla 1625 sub 9 sono nel possesso di _____
per la piena proprietà dell'intero.

- Lotto 8

Il *terreno* censito al Foglio 16 p.lle 1361 e 1363 è nel possesso di _____
e _____ per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà
dell'intero.



Quesito n. 8.

accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale², 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;

- Lotto 1

L'appartamento censito al Foglio 16 p.lla 511 sub. 1 appartiene a [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno di piena proprietà dell'intero.

La planimetria catastale dell'appartamento è difforme dallo stato dei luoghi in quanto è stato abbattuto il muro del bagno e sono stati creati un nuovo bagno e camera da letto.

A carico dell'acquirente restano i costi per la eventuale istruzione della pratica di sanatoria.

- Lotto 2

Il deposito censito al Foglio 44 p.lla 601 appartiene a [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno di piena proprietà dell'intero.

L'appartamento è occupato dal sig. [REDACTED] comproprietario non debitore per 1/6.

- lotto 3

Il locale commerciale censito al Foglio 16 p.lla 540 sub 6 e l'autorimessa censita al Foglio 16 p.lla 1926 sub 2 graffata al sub 16 appartengono a [REDACTED] per la piena proprietà dell'intero. La planimetria catastale dell'autorimessa è difforme dallo stato dei luoghi in quanto sono stati creati due ambienti mediante un muro divisorio e parte del cortile e



stato utilizzato per la realizzazione della cucina e dei bagni a servizio del locale alla p.lla 540 sub. 6

A carico dell'acquirente restano i costi per la **eventuale** istruzione della pratica di sanatoria.

-lotto 6

Il *deposito* censito al Foglio 16 p.lla 1926 sub 3 graffato ai subb. 4 e 15 e l'*appartamento* censito al Foglio 16 p.lla 1926 sub 11 appartengono a [REDACTED] per la piena proprietà dell'intero.

-La planimetria catastale del *deposito* è difforme dallo stato di fatto in quanto è stato ricavato un vano dalla chiusura del cortile annesso al deposito.

-La planimetria catastale dell'*appartamento* è difforme dallo stato dei luoghi in quanto è stato ricavato il secondo bagno, ridotta la superficie della cucina e variate altre due camere mediante l'installazione e l'eliminazione di muri divisorii. Sulla verticale dell'ingresso e del corridoio è stato ricavato un vano a cui si accede tramite scala posta in soggiorno. Anche la sagoma del terrazzo è difforme rispetto a quella presente in planimetria catastale. Presenta infatti una superficie maggiore.

A carico dell'acquirente restano i costi per la **eventuale** istruzione della pratica di sanatoria.

Quesito n. 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;

Sugli immobili gravano le seguenti pregiudizievoli:

- *pignoramento* del 16.5.2014, trascritto il 12.6.2014 al n. 9008 R.P. in favore di Bancapulia S.P.A., contro la quota di:
- 2/6 nuda proprietà sul fabbricato al foglio 16 p.lla 511 sub. 1, contro [REDACTED]



- 2/6 nuda proprietà sul fabbricato al foglio 44 p.lla 601, contro [REDACTED]

[REDACTED] Di [REDACTED]

- 1/1 piena proprietà sul fabbricato al foglio 16 p.lla 540 sub. 4, contro [REDACTED]

- 1/1 piena proprietà sul fabbricato al foglio 16 p.lla 948 sub. 2 graffata alla p.lla 949 sub. 13, contro [REDACTED]

- 1/1 piena proprietà sul fabbricato al foglio 16 p.lla 949 sub. 4, contro [REDACTED]

- 2/3 piena proprietà sull'area urbana al foglio 16 p.lle 937 e 939, contro [REDACTED]

- 1/1 piena proprietà sul terreno al foglio 16 p.lle 1361 e 1363, contro [REDACTED]

- 1/1 piena proprietà sul fabbricato al foglio 16 p.lla 948 sub. 3 graffata alla p.lla 948 sub. 4 e alla p.lla 949 sub 12, contro [REDACTED]

- 1/1 piena proprietà sul fabbricato al foglio 16 p.lla 949 sub. 6, contro [REDACTED]

- 1/1 piena proprietà sul fabbricato al foglio 16 p.lla 1625 subb. 7 e 9, contro [REDACTED]

- *ipoteca giudiziale* in virtù di decreto ingiuntivo del 16.6.2010 iscritta il 5.7.2010 al n. 2471 R.P. in favore di Bancapulia S.P.A, per € 70.000,00 a garanzia di € 53.300,85, contro la quota di:

- 2/6 nuda proprietà sul fabbricato al foglio 16 p.lla 511 sub. 1, contro [REDACTED]

- 2/6 nuda proprietà sul fabbricato al foglio 44 p.lla 601, contro [REDACTED]

- 1/1 piena proprietà sul fabbricato al foglio 16 p.lla 540 sub. 4, contro [REDACTED]

- 1/1 piena proprietà sul fabbricato al foglio 16 p.lla 948 sub. 2 graffata alla p.lla 949 sub. 13, contro [REDACTED]

- 1/1 piena proprietà sul fabbricato al foglio 16 p.lla 949 sub. 4, contro [REDACTED]



- 2/3 piena proprietà sull'area urbana al foglio 16 p.lle 937 e 939, contro [REDACTED]
- 1/1 piena proprietà sul terreno al foglio 16 p.lle 1361 e 1363, contro [REDACTED]
- 1/1 piena proprietà sul fabbricato al foglio 16 p.la 948 sub. 3 graffata alla p.la 948 sub. 4 e alla p.la 949 sub 12, contro [REDACTED]
- 1/1 piena proprietà sul fabbricato al foglio 16 p.la 949 sub. 6, contro [REDACTED]
- 1/1 piena proprietà sul fabbricato al foglio 16 p.la 1625 subb. 7 e 9, contro [REDACTED]

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 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

Il fabbricato al lotto 1, è stato costruito in data anteriore l'1° 9.1967.

Il fabbricato al lotto 2, è stato costruito in data anteriore l'1° 9.1940.

Il fabbricato al lotto 3, è stato costruito in data anteriore l'1° 9.1967.

Il fabbricato al lotto 4 e al lotto 6, è stato costruito in virtù di concessione edilizia rilasciata il 28.10.1975 prot. n. 3249/75 pratica n. 1024/75 e successiva licenza del 29.3.1977 prot. n. 4221/76 pratica 1024/Vbis e ulteriore concessione dell'8.5.1982 prot. n. 1603/81 pratica n. 1024/ter. I lavori di costruzione sono iniziati in data 1.5.1976 e ultimati il 28.2.1979 giusta attestazione rilasciata il 12.8.1980 prot. n. 1587/79. Autorizzazione di abitabilità e agibilità rilasciata il 7.7.1979 pratica n. 1024-1024bis.



L'area al lotto 5, è catastalmente censita come ente urbano e ricade in Zona B -Residenziale attuale del vigente P.R.G. e Piano Particolareggiato e di Recupero in cui sono consentite costruzioni residenziali con indice di fabbricabilità di 3 mc/mq. e di copertura pari a 0,50 mq./mq altezza massima di mt. 10 e distanza di mt. 10 da altri edifici nel Piano Particolareggiato di Attuazione.

Il fabbricato al lotto 7, è stato costruito in virtù di concessione edilizia rilasciata l'8.6.1994 n. 24 e successiva proroga in data 20.8.1997 e ulteriore concessione edilizia in data 29.6.1999 n. 25. Il certificato di abitabilità e agibilità è stato rilasciato in data 22.5.2003 prot. n. 2984.

Il terreno al lotto 8, ricade in Zona C1 del vigente P.R.G. e Piano Particolareggiato e di Recupero in cui sono consentite costruzioni residenziali con indice di fabbricabilità di 1,6 mc/mq. e di copertura pari a 0,16 mq./mq., altezza massima di mt. 10 e distanza di mt. 15 da altri edifici nel Piano Particolareggiato di Attuazione.

Quesito n. 11.

alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

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

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le



eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

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

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

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

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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



Il fabbricato al lotto 1, è stato costruito in data anteriore l'1° 9.1967.

Il CTU ha redatto ed allega il certificato energetico "APE" che classifica l'appartamento censito al foglio 16 p.lla 511 sub. 1 in classe "G".

La planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto in quanto è stato abbattuto il muro tra il bagno e la cucina ed è stato ricavato il nuovo bagno dalla camera da letto. La difformità non modifica la volumetria nè la superficie ed è regolarizzabile con deposito al Comune di pratica di variazione e presso l'UTE con procedura DOCFA, con un costo di circa 1.500 euro.

Il fabbricato al lotto 2, è stato costruito in data anteriore il 1° 9.1940.

Il fabbricato al lotto 3, è stato costruito in data anteriore il 1° 9.1967.

Il CTU ha redatto ed allega il certificato energetico "APE" che classifica il locale commerciale censito al foglio 16 p.lla 540 sub. 6 in classe "G".

Sul foglio di mappa è rappresentata ancora la p.lla 338, dalla quale è scaturita la p.lla 540 che non è stata aggiornata.

Si fa notare che non è presente autorizzazione per i lavori eseguiti e che gli stessi sono regolarizzabili mediante deposito al Comune di pratica di variazione e presso l'UTE con procedura PREGEO e DOCFA, con un costo di circa 3.000 euro.

•La planimetria catastale dell' **autorimessa censita al Foglio 16 p.lla 1926 sub 2 graffata al sub 16** è difforme dallo stato di fatto in quanto sono stati creati due ambienti mediante un muro divisorio e parte del cortile è stata utilizzata per la realizzazione della cucina e dei bagni a servizio del locale adiacente/ confinante in p.lla 540 sub. 6 per una superficie di circa mq. 41.

Si fa notare che non è presente autorizzazione per i lavori eseguiti e che gli stessi sono regolarizzabili mediante deposito al Comune di pratica di



variazione e presso l'UTE con procedura PREGEO e DOCFA, con un costo di circa 3.000 euro

Il fabbricato al lotto 4 e al lotto 6, è stato costruito in virtù di concessione edilizia rilasciata il 28.10.1975 prot. n. 3249/75 pratica n. 1024/75 e successiva licenza del 29.3.1977 prot. n. 4221/76 pratica 1024/Vbis e ulteriore concessione dell'8.5.1982 prot. n. 1603/81 pratica n. 1024/ter. I lavori di costruzione sono iniziati in data 1.5.1976 e ultimati il 28.2.1979 giusta attestazione rilasciata il 12.8.1980 prot. n. 1587/79. Autorizzazione di abitabilità e agibilità rilasciata il 7.7.1979 con pratica n. 1024-1024bis.

Con CILA del 28.11.2017 prot. n. 0010471/2017 sono stati autorizzati i lavori di sostituzione della caldaia a metano e degli infissi esterni relativi all'appartamento censito al foglio 16 p.lla 1926 sub. 11. *lotto 6*

Il CTU ha redatto ed allega i certificati energetici "APE" che classificano:

- l'appartamento censito al foglio 16 p.lla 1926 sub. 9 in classe "C";
- l'appartamento censito al foglio 16 p.lla 1926 sub. 11 in classe "C".

• La planimetria catastale del deposito censito al Foglio 16 p.lla 1926 sub 3 graffiato ai subb. 4 e 15 è difforme dallo stato di fatto in quanto è stato ricavato un vano dalla chiusura del cortile annesso al deposito.

Si fa notare che non è presente autorizzazione per i lavori eseguiti e che gli stessi sono regolarizzabili mediante deposito al Comune di pratica di variazione e presso l'UTE con procedura DOCFA, con un costo di circa 1.500 euro.

• La planimetria catastale dell'appartamento censito al Foglio 16 p.lla 1926 sub 11, cat. A/3 di vani 7,5 è difforme dallo stato di fatto in quanto è stato ricavato il secondo bagno, ridotta la superficie della cucina e variate altre due camere mediante l'installazione e l'eliminazione di muri divisorii. Sulla verticale dell'ingresso e del corridoio è stato ricavato un vano a cui si



accede tramite scala posta in soggiorno. Anche la sagoma del terrazzo è difforme rispetto a quella presente in planimetria catastale. Presenta infatti una superficie maggiore.

Si fa notare che non è presente autorizzazione per i lavori eseguiti e che gli stessi sono regolarizzabili mediante deposito al Comune di pratica di sanatoria e presso l'UTE con procedura DOCFA, con un costo di circa 1.500 euro.

L'area al lotto 5, è catastalmente censita come ente urbano e ricade in Zona B -Residenziale attuale del vigente P.R.G. e Piano Particolareggiato e di Recupero in cui sono consentite costruzioni residenziali con indice di fabbricabilità di 3 mc/mq. e di copertura pari a 0,50 mq./mq altezza massima di mt. 10 e distanza di mt. 10 da altri edifici nel Piano Particolareggiato di Attuazione.

Il fabbricato al lotto 7, è stato costruito in virtù di concessione edilizia rilasciata l'8.6.1994 n. 24 e successiva proroga in data 20.8.1997 e ulteriore concessione edilizia in data 29.6.1999 n. 25. Il certificato di abitabilità e agibilità è stato rilasciato in data 22.5.2003, prot. n. 2984.

Il CTU ha redatto ed allega il certificato energetico "APE" che classifica l'appartamento censito al foglio 16 p.lla 1625 sub. 9 in classe "E".

Il terreno al lotto 8, ricade in Zona C1 del vigente P.R.G. e Piano Particolareggiato e di Recupero in cui sono consentite costruzioni residenziali con indice di fabbricabilità di 1,6 mc/mq. e di copertura pari a 0,16 mq./mq., altezza massima di mt. 10 e distanza di mt. 15 da altri edifici nel Piano Particolareggiato di Attuazione.



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'espreso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

Il quesito non riguarda l'immobile oggetto di pignoramento.

A riassunto di quanto sopra descritto, si conclude che:

- Il lotto 1, è costituito da:

• nuda proprietà di 2/6 dell'intero dell'appartamento posto al piano terra di una palazzina di tre piani fuori terra, nel Comune di Deliceto, con accesso da via Sant'Antonio 76. Censito al Foglio 16 p.lla 511 sub 1, cat. A/4 di vani 2,5. Confinante con via Sant'Antonio, con p.lla 1702 sub. 1; con vico III Sant'Antonio.

Nel pignoramento è stata colpita la nuda proprietà di 2/6 dell'intero dell'appartamento, in realtà, [REDACTED] risultano pieni proprietari di 1/6 ciascuno dell'intero in virtù di ricongiungimento di usufrutto del 13.2.2009 per morte di [REDACTED]

L'abitazione costituente il lotto 1 vale:

- l'intera piena proprietà € 24.400,00.

Il lotto 1 vale:

- La quota di 2/6 di piena proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] vale € 8.100,00.



L'abitazione costituente il lotto 1 appartiene a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/6 ciascuno di piena proprietà dell'intero.

L'abitazione è occupata dal sig. [REDACTED] comproprietario non debitore per 1/6 ed è pervenuta con i seguenti atti:

- 1) Con atto di compravendita per notar Di Carlo del 26.5.2008, trascritto il 3.6.2008 al n. 9140 R.P., [REDACTED] nato il 9.6.1951 a Deliceto, [REDACTED] nata il 25.12.1958 a Deliceto, [REDACTED] nato il 13.2.1961 a Deliceto, [REDACTED] nata il 27.5.1960 a Deliceto, [REDACTED] nato il 26.6.1964 a Deliceto, [REDACTED] nata il 25.4.1966 a Deliceto, acquistano, per la quota pari a 1/6 ciascuno, da [REDACTED] nata il 20.7.1930 a Deliceto, la nuda proprietà dell'intero dell'appartamento, censito al Foglio 16 p.lla 511 sub. 1 cat. A/4 di vani 2,5.
- 2) Con atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 26.5.2008, trascritto il 3.6.2008 al n. 9141 R.P., [REDACTED] nata il 20.7.1930 a Deliceto, si riserva l'intero usufrutto vita sua natural durante e dopo la sua morte, in caso di premorienza, in favore del coniuge [REDACTED] [REDACTED] nato il 24.6.1938 a Deliceto, dell'appartamento censito al Foglio 16 p.lla 511 sub. 1 cat. A/4 di vani 2,5.
- 3) Bellebuono Luigina è deceduta il 13.2.2009, e si consolida l'usufrutto in favore di [REDACTED] e [REDACTED] anche [REDACTED] è deceduto.

Sull'immobile gravano le seguenti pregiudizievoli:

- pignoramento del 16.5.2014, trascritto il 12.6.2014 al n. 9008 R.P. in favore di Bancapulia S.P.A., contro [REDACTED] e [REDACTED]



██████████ contro la quota di 2/6 nuda proprietà sul fabbricato al foglio 16 p.lla 511 sub. 1;

- ipoteca giudiziale in virtù di decreto ingiuntivo del 16.6.2010 iscritta il 5.7.2010 al n. 2471 R.P. in favore di Bancapulia S.P.A, per € 70.000,00 a garanzia di € 53.300,85, contro ██████████ e ██████████

██████████ contro la quota di 2/6 nuda proprietà sul fabbricato al foglio 16 p.lla 511 sub. 1.

Il fabbricato al lotto 1, è stato costruito in data anteriore il 1°9.1967.

La planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto in quanto è stato abbattuto il muro tra il bagno e la cucina ed è stato ricavato il nuovo bagno dalla camera da letto. La difformità non modifica la volumetria nè la superficie ed è regolarizzabile con deposito al Comune di pratica di variazione e presso l'UTE con procedura DOCFA, con un costo di circa 1.500 euro.

A carico dell'acquirente restano i costi per la eventuale pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale.

- Il lotto 2, è costituito da:

• **nuda proprietà di 2/6 dell'intero del deposito** posto al piano terra di un fabbricato di un piano fuori terra, nel Comune di Deliceto con accesso da via Molo 32. Censito al Foglio 44 p.lla 601, cat. C/2 di mq. 55.

Confinante con via Molo, con p.lla 600, con p.lla 602.

Nel pignoramento è stata colpita la nuda proprietà di 2/6 dell'intero del deposito, *in realtà,* ██████████ ██████████ *risultano pieni proprietari di 1/6 ciascuno dell'intero in virtù di ricongiungimento di usufrutto del 13.2.2009 per morte di* ██████████

L'appartamento vale:

- *l'intera piena proprietà € 24.800,00.*



Il lotto 2 vale:

- La quota di 2/6 di piena proprietà di [redacted] e [redacted] vale € 8.200,00.

Il deposito appartiene a [redacted] e [redacted] per la quota di 1/6 ciascuno di piena proprietà dell'intero. L'appartamento è occupato dal sig. [redacted] comproprietario non debitore per 1/6 ed è pervenuto con i seguenti atti:

- 1) Con atto di compravendita per notar Di Carlo del 26.5.2008, trascritto il 3.6.2008 al n. 9140 R.P., [redacted] nato il 9.6.1951 a Deliceto, [redacted] nata il 25.12.1958 a Deliceto, [redacted] nato il 13.2.1961 a Deliceto, [redacted] nata il 27.5.1960 a Deliceto, [redacted] nato il 26.6.1964 a Deliceto, [redacted] nata il 25.4.1966 a Deliceto, acquistano, per la quota pari a 1/6 ciascuno, da [redacted] nata il 20.7.1930 a Deliceto, la nuda proprietà dell'intero del deposito in Deliceto, censito al Foglio 44 p.lla 601 cat. C/2 di mq. 55.
- 2) Con atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 26.5.2008, trascritto il 3.6.2008 al n. 9141 R.P., [redacted] nata il 20.7.1930 a Deliceto, si riserva l'intero usufrutto vita sua natural durante e dopo la sua morte, in caso di premorienza, in favore del coniuge [redacted] [redacted], nato il 24.6.1938 a Deliceto, del deposito in Deliceto, censito al Foglio 44 p.lla 601 cat. C/2 di mq. 55.
- 3) [redacted] è deceduta il 13.2.2009, e si consolida l'usufrutto in favore di [redacted] [redacted] anche [redacted] è deceduto.

Sull'immobile gravano le seguenti pregiudizievoli:

- pignoramento del 16.5.2014, trascritto il 12.6.2014 al n. 9008 R.P. in favore di Bancapulia S.P.A., contro [redacted] e [redacted] [redacted] contro la quota di 2/6 nuda proprietà sul fabbricato al foglio 44 p.lla 601;
- ipoteca giudiziale in virtù di decreto ingiuntivo del 16.6.2010 iscritta il 5.7.2010 al n. 2471 R.P. in favore di Bancapulia S.P.A. per € 70.000,00 a



garanzia di € 53.300,85, contro [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] contro la quota di 2/6 nuda proprietà sul fabbricato al foglio 44
p.lla 601.

Il fabbricato al lotto 2, è stato costruito in data anteriore l'1° 9.1940.

- Il lotto 3, è costituito da:

- piena proprietà di 1/1 del locale commerciale posto al piano terra di una palazzina di due piani fuori terra, nel Comune di Deliceto con accesso da via Buonuomo 129. Censito al Foglio 16 p.lla 540 sub 6, cat. C/1 di mq. 81 (ex p.lla 540 sub. 4).

Confinante con via Buonuomo, con via Varco, con p.lla 540 sub. 5.

Il locale censito al Foglio 16 p.lla 540 sub 6 appartiene a [REDACTED]
[REDACTED] per la piena proprietà dell'intero ed è pervenuto con i seguenti atti:

- 1) Con atto divisione per notar Mazzeo del 19.3.2001, trascritto il 3.4.2001 al n. 5064 R.P., [REDACTED] nato il 9.6.1951 a Deliceto, riceve la quota pari a 9/18 del locale in Deliceto, censito al Foglio 16 p.lla 540 sub. 4 cat. C/3 di mq. 67;
- 2) Con atto donazione per notar Mazzeo del 19.3.2001, trascritto il 3.4.2001 al n. 5066 R.P., [REDACTED] nato il 9.6.1951 a Deliceto, riceve da [REDACTED] la quota pari a 9/18 del locale in Deliceto, censito al Foglio 16 p.lla 540 sub. 4 cat. C/3 di mq. 67.

Il fabbricato in cui ricade il locale censito al Foglio 16 p.lla 540 sub 6, è stato costruito in data anteriore l'1° 9.1967.



Sul foglio di mappa è rappresentata ancora la p.lla 338, dalla quale è scaturita la p.lla 540 che non è stata aggiornata.

Sull'immobile gravano le seguenti pregiudizievoli:

- pignoramento del 16.5.2014, trascritto il 12.6.2014 al n. 9008 R.P. in favore di Bancapulia S.P.A., contro [REDACTED], contro la quota di 1/1 piena proprietà sul fabbricato al foglio 16 p.lla 540 sub. 4;
- ipoteca giudiziale in virtù di decreto ingiuntivo del 16.6.2010 iscritta il 5.7.2010 al n. 2471 R.P. in favore di Bancapulia S.P.A., per € 70.000,00 a garanzia di € 53.300,85, contro [REDACTED] contro la quota di 1/1 piena proprietà sul fabbricato al foglio 16 p.lla 540 sub. 4.

Il locale censito al Foglio 16 p.lla 540 sub 6 ha il valore di € 37.200.

• piena proprietà di 1/1 dell'autorimessa posta al piano terra di una palazzina di quattro piani fuori terra, nel Comune di Deliceto con la possibilità di accedere da cortile circondante il fabbricato in p.lla 1926, da vano scala. Censita al Foglio 16 p.lla 1926 sub 2 graffata al sub 16, cat. C/6 di mq. 83 (ex p.lla 949 sub. 13 graffata alla p.lla 1926 sub. 2).

Confinante con p.lla 540, con p.lla 1926 sub. 3, con p.lla 1926 sub. 5.

L'autorimessa appartiene a [REDACTED] per la piena proprietà dell'intero ed è pervenuta con i seguenti atti:

- 1) Con atto divisione per notar Mazzeo del 19.3.2001, trascritto il 3.4.2001 al n. 5064 R.P., [REDACTED] nato il 9.6.1951 a Deliceto, riceve la quota pari a 6/18 del locale in Deliceto censito al Foglio 16 p.lla 948 sub. 2 graffata p.lla 949 sub 13 cat. C/6 di mq. 83
- 2) Con atto donazione per notar Mazzeo del 19.3.2001, trascritto il 3.4.2001 al n. 5066 R.P., [REDACTED] nato il 9.6.1951 a Deliceto, riceve



da [REDACTED] la quota pari a 12/18 del locale in Deliceto censito al Foglio 16 p.lla 948 sub. 2 graffata p.lla 949 sub. 13 cat. C/6 di mq. 83

Sull'immobile gravano le seguenti pregiudizievoli:

- pignoramento del 16.5.2014, trascritto il 12.6.2014 al n. 9008 R.P. in favore di Bancapulia S.P.A., contro la quota di 1/1 piena proprietà sul fabbricato al foglio 16 p.lla 948 sub. 2 graffata alla p.lla 949 sub. 13, contro [REDACTED]
- ipoteca giudiziale in virtù di decreto ingiuntivo del 16.6.2010 iscritta il 5.7.2010 al n. 2471 R.P. in favore di Bancapulia S.P.A. per € 70.000,00 a garanzia di € 53.300,85, contro la quota di 1/1 piena proprietà sul fabbricato al foglio 16 p.lla 948 sub. 2 graffata alla p.lla 949 sub. 13, contro [REDACTED]

Il fabbricato in cui ricade l'autorimessa censita al Foglio 16 p.lla 1926 sub 2 graffata al sub 16 è stato costruito in virtù di concessione edilizia rilasciata il 28.10.1975 prot. n. 3249/75 pratica n. 1024/75 e successiva licenza del 29.3.1977 prot. n. 4221/76 pratica 1024/Vbis e ulteriore concessione dell'8.5.1982 prot. n. 1603/81 pratica n. 1024/ter. I lavori di costruzione sono iniziati in data 1.5.1976 e ultimati il 28.2.1979 giusta attestazione rilasciata il 12.8.1980 prot. n. 1587/79. Autorizzazione di abitabilità e agibilità rilasciata il 7.7.1979 con pratica n. 1024-1024bis.

Parte del cortile della p.lla 1926 sub. 2 è stata utilizzata per la realizzazione della cucina e dei bagni a servizio del locale censito al foglio 16 p.lla 540 sub. 6, ed ha una superficie di circa mq. 41. Locali di questa tipologia, valgono 300 €/mq, che per 41 mq. *forniscono un valore di € 12.300.*

La planimetria catastale dell'autorimessa censita al Foglio 16 p.lla 1926 sub 2 graffata al sub 16 è difforme dallo stato dei luoghi in quanto sono stati creati due diversi ambienti mediante un muro divisorio. E' stata inoltre



chiusa parte del cortile per ricavarne la cucina e i bagni a servizio del locale in p.lla 540 sub. 6.

La quota pignorata di piena proprietà di [REDACTED] per 1/1, ha il valore di € 28.200.

Il lotto 3 vale complessivamente € 77.700,00.

A carico dell'acquirente restano i costi per la eventuale pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale.

- Il lotto 4, è costituito da:

- piena proprietà di 1/1 dell'appartamento al secondo piano di una palazzina di quattro piani fuori terra, nel Comune di Deliceto, con accesso da via Varco 2. Censito al Foglio 16 p.lla 1926 sub 9, cat. A/3 di vani 6 (ex p.lla 949 sub. 4).

Confinante con p.lla 1926 sub. 10, con vano scala, con via Varco.

L'appartamento costituente il lotto 4 appartiene a [REDACTED] per la piena proprietà dell'intero ed è pervenuto con i seguenti atti:

- 1) Con atto divisione per notar Mazzeo del 19.3.2001, trascritto il 3.4.2001 al n. 5064 R.P., [REDACTED] nato il 9.6.1951 a Deliceto, riceve la quota pari a 6/18 dell'appartamento in Deliceto, censito al Foglio 16 p.lla 949 sub. 4 cat. A/3 di vani 6.
- 2) Con atto donazione per notar Mazzeo del 19.3.2001, trascritto il 3.4.2001 al n. 5066 R.P., [REDACTED] nato il 9.6.1951 a Deliceto, riceve da [REDACTED] la quota pari a 12/18 dell'appartamento in Deliceto censito al Foglio 16 p.lla 949 sub. 4 cat. A/3 di vani 6.

Sull'immobile gravano le seguenti pregiudizievoli:



- pignoramento del 16.5.2014, trascritto il 12.6.2014 al n. 9008 R.P. in favore di Bancapulia S.P.A., contro la quota di 1/1 piena proprietà sul fabbricato al foglio 16 p.lla 949 sub. 4, contro [REDACTED]

- ipoteca giudiziale in virtù di decreto ingiuntivo del 16.6.2010 iscritta il 5.7.2010 al n. 2471 R.P. in favore di Bancapulia S.P.A, per € 70.000,00 a garanzia di € 53.300,85, contro la quota di 1/1 piena proprietà sul fabbricato al foglio 16 p.lla 949 sub. 4, contro [REDACTED]

Il fabbricato al lotto 4 è stato costruito in virtù di concessione edilizia rilasciata il 28.10.1975 prot. n. 3249/75 pratica n. 1024/75 e successiva licenza del 29.3.1977 prot. n. 4221/76 pratica 1024/Vbis e ulteriore concessione dell'8.5.1982 prot. n. 1603/81 pratica n. 1024/ter. I lavori di costruzione sono iniziati in data 1.5.1976 e ultimati il 28.2.1979 giusta attestazione rilasciata il 12.8.1980 prot. n. 1587/79. Autorizzazione di abitabilità e agibilità rilasciata il 7.7.1979 con pratica n. 1024-1024bis.

La quota pignorata di piena proprietà di [REDACTED] er 1/1, ha il valore di € 51.200.

Il lotto 4 vale € 51.200,00.

- Il lotto 5, è costituito da:

- piena proprietà di 2/3 dell'intero dell'area urbana, sita nel Comune di Deliceto alla via Varco, censita al Foglio 16 p.lla 937, di mq. 100, con accesso da tratturello in terra battuta che fiancheggia la condotta idrica. Confinante con p.lla 1926, con p.lla 747, con p.lla 540.

L'intero del terreno vale 4.800,00 €

La quota pignorata di piena proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] per 1/3 ciascuno, ha il valore di € 1.600.

Note sulla esclusione dalla stima della p.lla 939 del foglio 16:

Dalle visure catastali emerge che la p.lla 939 risulta soppressa con atto di variazione catastale del 17.1.2003 prot. n. 287494 e nel frazionamento è



scaturita tra le altre, anche la p.lla 1625, sulla quale è stato realizzato il fabbricato nel quale insistono gli immobili costituenti il lotto 7. Pertanto la esclusione non incide sulla formazione dei lotti e della stima.

L'area urbana costituente il lotto 5 appartiene a [redacted] e [redacted] in quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà dell'intero ed è pervenuta con i seguenti atti:

- 1) Con atto divisione per notar Mazzeo del 19.3.2001, trascritto il 3.4.2001 al n. 5064 R.P., [redacted] nato il 9.6.1951 a Deliceto, riceve la quota pari a 3/18 delle aree urbane in Deliceto, censite al Foglio 16 p.lla 937, p.lla 939; [redacted] nato il 15.7.1954 a Deliceto, riceve la quota pari a 3/18 delle aree urbane in Deliceto, censite al Foglio 16 p.lla 937, p.lla 939.
- 2) Con atto donazione per notar Mazzeo del 19.3.2001, trascritto il 3.4.2001 al n. 5066 R.P., [redacted], nato il 9.6.1951 a Deliceto, riceve da [redacted] la quota pari a 3/18 delle aree urbane in Deliceto, censite al Foglio 16 p.lla 937, p.lla 939.
- 3) Con atto donazione per notar Mazzeo del 19.3.2001, trascritto il 3.4.2001 al n. 5067 R.P., [redacted] nato il 15.7.1954 a Deliceto, riceve da [redacted] la quota pari a 3/18 delle aree urbane censite al Foglio 16 p.lla 937, p.lla 939.

Sull'immobile gravano le seguenti pregiudizievoli:

- pignoramento del 16.5.2014, trascritto il 12.6.2014 al n. 9008 R.P. in favore di Bancapulia S.P.A., contro la quota di 2/3 piena proprietà sull'area urbana al foglio 16 p.lle 937 e 939, contro [redacted] o e [redacted]

- ipoteca giudiziale in virtù di decreto ingiuntivo del 16.6.2010 iscritta il 5.7.2010 al n. 2471 R.P. in favore di Bancapulia S.P.A. per € 70.000,00 a garanzia di € 53.300,85, contro la quota di 2/3 piena proprietà sull'area urbana al foglio 16 p.lle 937 e 939, contro [redacted]



L'area al lotto 5, è catastalmente censita come ente urbano e ricade in Zona B -Residenziale attuale del vigente P.R.G. e Piano Particolareggiato e di Recupero in cui sono consentite costruzioni residenziali con indice di fabbricabilità di 3 mc/mq. e di copertura pari a 0,50 mq./mq, altezza massima di mt. 10 e distanza di mt. 10 da altri edifici nel Piano Particolareggiato di Attuazione.

Il lotto 5 vale € 1.600,00.

-Il lotto 6, è costituito da:

- **piena proprietà di 1/1 del deposito** al piano terra, con accesso da rampa asfaltata che si diparte da via Varco 2/D, nel Comune di Deliceto. Censito al Foglio 16 p.lla 1926 sub 3 graffato ai subb. 4 e 15, cat. C/2 di mq. 48.

Confinante con via Varco, con p.lla 1926 sub. 5, con p.lla 1926 sub. 2.

La quota pignorata di piena proprietà di [redacted] per 1/1, ha il valore di € 22.200.

- **piena proprietà di 1/1 dell'appartamento** al terzo piano, con accesso da via Varco 2, nel Comune di Deliceto. Censito al Foglio 16 p.lla 1926 sub 11, cat. A/3 di vani 7,5.

Confinante con vano scala, con via Varco, con cortile condominiale

La quota pignorata di piena proprietà di [redacted] per 1/1, ha il valore di € 81.500.

Il deposito e l'appartamento costituenti il lotto 6 appartengono a [redacted] per la piena proprietà dell'intero e sono pervenuti con i seguenti atti:

1) Con atto divisione per notar Mazzeo del 19.3.2001, trascritto il 3.4.2001 al n. 5064 R.P., [redacted] nato il 15.7.1954 a Deliceto, riceve la



quota pari a 6/18 degli appartamenti e locali in Deliceto, censiti al Foglio 16 p.lla 949 sub. 6 cat. A/3 di vani 7,5, p.lla 948 sub. 3 graffata p.lla 948 sub. 4 e p.lla 949 sub. 12 cat. C/2 di mq. 48;

- 2) Con atto donazione per notar Mazzeo del 19.3.2001, trascritto il 3.4.2001 al n. 5067 R.P., [REDACTED] nato il 15.7.1954 a Deliceto, riceve da [REDACTED] la quota pari a 12/18 degli appartamenti e locali in Deliceto, censiti al Foglio 16 p.lla 949 sub. 6 cat. A/3 di vani 7,5, p.lla 948 sub. 3 graffata p.lla 948 sub. 4 e p.lla 949 sub. 12 cat. C/2 di mq. 48,

Sugli immobili gravano le seguenti pregiudizievoli:

- pignoramento del 16.5.2014, trascritto il 12.6.2014 al n. 9008 R.P. in favore di Bancapulia S.P.A., contro la quota di:

- 1/1 piena proprietà sul fabbricato al foglio 16 p.lla 948 sub. 3 graffata alla p.lla 948 sub. 4 e alla p.lla 949 sub 12, contro [REDACTED]

- 1/1 piena proprietà sul fabbricato al foglio 16 p.lla 949 sub. 6, contro Miroballo Luigi;

- ipoteca giudiziale in virtù di decreto ingiuntivo del 16.6.2010 iscritta il 5.7.2010 al n. 2471 R.P. in favore di Bancapulia S.P.A, per € 70.000,00 a garanzia di € 53.300,85, contro la quota di:

- 1/1 piena proprietà sul fabbricato al foglio 16 p.lla 948 sub. 3 graffata alla p.lla 948 sub. 4 e alla p.lla 949 sub 12, contro [REDACTED];

- 1/1 piena proprietà sul fabbricato al foglio 16 p.lla 949 sub. 6, contro [REDACTED]

Il fabbricato al lotto 6, è stato costruito in virtù di concessione edilizia rilasciata il 28.10.1975 prot. n. 3249/75 pratica n. 1024/75 e successiva licenza del 29.3.1977 prot. n. 4221/76 pratica 1024/Vbis e ulteriore concessione dell'8.5.1982 prot. n. 1603/81 pratica n. 1024/ter. I lavori di costruzione sono iniziati in data 1.5.1976 e ultimati il 28.2.1979 giusta attestazione rilasciata il 12.8.1980 prot. n. 1587/79. Autorizzazione di abitabilità e agibilità rilasciata il 7.7.1979 con pratica n. 1024-1024bis.

Il lotto 6 vale complessivamente € 103.700,00.



A carico dell'acquirente restano i costi per la definizione della pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale.

- Il lotto 7, è costituito da:

- piena proprietà di 1/1 dell'autorimessa al piano terra, con accesso da stradina interna di via Varco 30, nel Comune di Deliceto. Censita al Foglio 16 p.lla 1625 sub 7, cat. C/6 di mq. 45.

Confinante con p.lla 1625 sub. 6, con p.lla 1625 sub. 8, con p.lla 1625 sub. 2.

La quota pignorata di piena proprietà di [REDACTED] per 1/1, ha il valore di € 14.700.

- piena proprietà di 1/1 dell'appartamento al primo piano, con accesso da via Varco 20, nel Comune di Deliceto. Censito al Foglio 16 p.lla 1625 sub 9, cat. A/3 di vani 5,5.

Confinante con via Varco, con vano scala, con p.lla 1625 sub. 10.

La quota pignorata di piena proprietà di [REDACTED] per 1/1, ha il valore di € 43.200.

L'autorimessa e l'appartamento costituenti il lotto 7 appartengono a [REDACTED] per la piena proprietà dell'intero e sono pervenuti con i seguenti atti:

- 1) Con atto divisione per notar Mazzeo del 19.6.2003, trascritto l'8.7.2003 al n. 12419 R.P., [REDACTED] nato il 15.7.1954 a Deliceto, diventa pieno proprietario dell'intero degli appartamenti e locali in Deliceto, censiti al Foglio 16 p.lla 1625 sub 9 cat A/3 di vani 5,5, , p.lla 1625 sub. 7 cat. C/6 di mq. 45.

Il fabbricato al lotto 7, è stato costruito in virtù di concessione edilizia rilasciata l'8.6.1994 n. 24 e successiva proroga in data 20.8.1997 e ulteriore concessione edilizia in data 29.6.1999 n. 25. Il certificato di abitabilità e agibilità è stato rilasciato in data 22.5.2003, prot. n. 2984.



Sugli immobili gravano le seguenti pregiudizievoli:

- pignoramento del 16.5.2014, trascritto il 12.6.2014 al n. 9008 R.P. in favore di Bancapulia S.P.A., contro la quota di 1/1 piena proprietà sul fabbricato al foglio 16 p.lla 1625 subb. 7 e 9, contro [REDACTED]
- ipoteca giudiziale in virtù di decreto ingiuntivo del 16.6.2010 iscritta il 5.7.2010 al n. 2471 R.P. in favore di Bancapulia S.P.A. per € 70.000,00 a garanzia di € 53.300,85, contro la quota di 1/1 piena proprietà sul fabbricato al foglio 16 p.lla 1625 subb. 7 e 9, contro [REDACTED]

Il lotto 7 vale complessivamente € 57.900,00.

- Il lotto 8, è costituito da:

- piena proprietà di 1/1 del terreno, alla c.da gavitelle, con accesso da tratturello in terra battuta che fiancheggia la condotta idrica, che si diparte da stradina asfaltata in prosecuzione di via Varco, nel Comune di Deliceto. Censito al Foglio 16 p.lle 1361 e 1363, rispettivamente di ha. 0.00.73 e ha. 0.00.93.

La p.lla 1361 confina con p.lla 1358, con p.lla 1362, con p.lla 1364.

La p.lla 1363 confina con p.lla 1366, con p.lla 1362, con p.lla 1360.

La quota pignorata di piena proprietà di [REDACTED] e [REDACTED] per 1/2 ciascuno, ha il valore di € 2.400.

Il terreno costituente il lotto 8 appartiene a [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'intero ed è pervenuto con il seguente atto:

- 1) Con atto di compravendita per notar Vassalli del 30.11.1994, trascritto il 19.12.1994 al n. 13763 R.P., [REDACTED] nato il 15.7.1954 a Deliceto, acquista da [REDACTED] nato il 21.2.1940 a Deliceto, [REDACTED] nata il 15.6.1942 a Bovino, la piena proprietà dell'intero del terreno in Deliceto, censito al Foglio 16 p.la 243 (che poi è stata variata in p.lle 1361 e 1363):



Il terreno ricade in Zona C1 del vigente P.R.G. e Piano Particolareggiato e di Recupero in cui sono consentite costruzioni residenziali con indice di fabbricabilità di 1,6 mc/mq. e di copertura pari a 0,16 mq./mq., altezza massima di mt. 10 e distanza di mt. 15 da altri edifici nel Piano Particolareggiato di Attuazione.

Sugli immobili gravano le seguenti pregiudizievoli:

- pignoramento del 16.5.2014, trascritto il 12.6.2014 al n. 9008 R.P. in favore di Bancapulia S.P.A., contro la quota di 1/1 piena proprietà sul terreno al foglio 16 p.lle 1361 e 1363, contro [REDACTED]
- ipoteca giudiziale in virtù di decreto ingiuntivo del 16.6.2010 iscritta il 5.7.2010 al n. 2471 R.P. in favore di Bancapulia S.P.A, per € 70.000,00 a garanzia di € 53.300,85, contro la quota di 1/1 piena proprietà sul terreno al foglio 16 p.lle 1361 e 1363, contro [REDACTED]

Il lotto 8 vale € 2.400,00.

Tanto la sottoscritta rappresenta in evasione dell'incarico conferitole manifestando la propria disponibilità a fornire eventuali integrazioni o chiarimenti.

Foggia 16.2.2018

L'ESPERTO
(dott. for. Nunzia Narducci)

