

## TRIBUNALE DI FOGLIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa V. PATTI

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 428/2016/EI**

**Promossa da**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

**C/**

Descrizione Elaborati:

**RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

**Scala:**

Elaborato n.:

**Data:**

**EL. 01**

**Il Tecnico**

Ing. Claudia FORTUNATI

**TRIBUNALE DI FOGGIA**

**ILL.mo G.E. Dott.ssa V. PATTI**

^^^^^^^^^^^^^^^^^

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 428/16 R.G.E.**

*Promossa da*

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

*contro*

^^^^^^^^^^^^^^^^^

**RELAZIONE di**

**PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

## **INDICE DEI CAPITOLI**

- ➔ **PREMESSA**
- ➔ **RISPOSTE AI QUESITI**

### **1.0 QUESITO 1**

- 1.1. Completezza documenti di cui all'art. 567
- 1.2. Ricostruzione vicende traslative
- 1.3. Corrispondenza dei dati catastali
- 1.4. Sussistenza altre procedure esecutive
- 1.5. Regime patrimoniale del debitore

### **2.0 QUESITO 2**

- 2.1. Identificazione dei beni
- 2.2. Esatta individuazione dei beni

### **3.0 QUESITO 3**

- 3.1. Descrizione analitica dei beni

### **4.0 QUESITO 4**

- 4.1. Stima dei beni
- 4.2. Specificazione delle superfici rilevate

### **5.0 QUESITO 5**

- 5.1. Verifica della comoda separabilità

### **6.0 QUESITO 6**

- 6.1. Individuazione e descrizione del lotto

### **7.0 QUESITO 7**

- 7.1. Stato di possesso dei beni

### **8.0 QUESITO 8**

- 8.1. Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

### **9.0 QUESITO 9**

9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

**10.0 QUESITO 10**

10.1 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni.

10.2 Dichiarazione di agibilità

10.3 Regolarità catastale

**11.0 QUESITO 11**

11.1 Attestato di prestazione energetica

**12.0 CONCLUSIONI – Scheda di sintesi**

## **ALLEGATI**

- A – Ordinanza di nomina
- B – Comunicazioni inizio operazioni peritali
- C – Verbali di sopralluogo
- D – Visure presso la Conservatoria dei RR. II.
- E – Atto di provenienza
- F – Visure catastali aggiornate
- G – Mappa censuaria
- H – Planimetrie catastali
- I – Documentazione tecnica prodotta dall’U.T.C. di San Severo
- J – Individuazione fabbricato con ortofoto
- K – Regime patrimoniale del debitore
- L – Documentazione prodotta dall’amm.re di condominio
- M – Rassegna fotografica
- N – Rilievo Planimetrico del compendio pignorato
- O – Valutazione del Lotto
- P – APE

^^^^^^^^^^^^^^^^^

## 0.0 - PREMESSA

Con convocazione telefonica della Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, la sottoscritta ing. Claudia FORTUNATI con studio in Lucera alla via C. Petrilli n.1, veniva invitata a presentarsi presso la stessa il giorno 07/03/2019 per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva n. 428/16 R.G.E. Imm. promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA contro \_\_\_\_\_ nato a San Severo (FG) il \_\_\_\_\_ (All. A)

In tale data la sottoscritta veniva nominata, dal su citato Giudice, C.T.U. per la procedura in oggetto e dopo il giuramento di rito gli venivano affidati i seguenti quesiti (v. all. A):

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

**1. Controllo completezza documenti di cui all'art. 567, comma 2, cp.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 - Ricostruzione 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

In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di

ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.

**1.ter – Verifica 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.( In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.)

**1. quater – Verifica sussistenza altre procedure esecutive** gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali

**1.quinques – Verifica regime patrimoniale del debitore** gravanti sul medesimo immobile: 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. 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 – Esatta individuazione** dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortafoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in .risposta al presente .quesito e corredando la perizia. di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i

**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

**4. Stima dei beni** in base al valore di mercato 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 – Specificazione delle superfici rilevate** 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. Verifica della comoda separabilità** in caso di 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. Individuazione e descrizione dei lotti** da porre in vendita, indicando per ciascuno ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base

**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 coma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello

risultante da precedenti locazioni

**8. Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale (\*), gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespote, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;**

(\*) Indichi, in particolare: l'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso, le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*

**9. Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni, che saranno cancellati o che non risulteranno non opponibili all'acquirente**

**10.Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni,** 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.Verifica sussistenza attestato di prestazione energetica,** 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 stagiato, 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 10.9.1967, 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 accettare 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 accettare 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 sovra ordinati e dai regolamenti locali;

**12.Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre**

**2008, n. 199** per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza 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

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Eseguite le relative indagini catastali e rilevati successivamente i dati e gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico peritale, verificati i luoghi interessati dalla procedura di espropriazione, la sottoscritta ha redatto la presente relazione, riportando in essa le relative risultanze e conclusioni.

Dalla descrizione dei beni riportata nell'**Atto di Pignoramento** relativo alla Proc. Esec. Imm. n. 428/16 si riscontra che gli immobili sottoposti a pignoramento sono i seguenti:

A) Porzioni immobiliari facenti parte di uno stabile condominiale, sito in abitato di **San Severo** (Fg), con accesso comune ai piani superiori dal civico 197 del **Viale Castellana** e precisamente:

1.A) **Locale sito al terzo piano, adibito a ufficio**, con annesso sovrastante sottotetto in quarto piano, composto da cinque locali di sgombero, W.C. e ripostiglio, censito in catasto al **foglio 78 particella 1871 subalterno 11, Viale Castellana Snc P.3-4 Zc. 1, Cat. A/10 cl. 2 vani 5;**

2.A) **Locale ad uso box al piano interrato**, cui si accede da rampa di discesa comune sfociante su Viale Castellana, distinto dall'interno 2, della estensione catastale di mq. 33, censito in catasto al **foglio 78, particella 1871 sub. 17, Viale Castellana snc PS1 interno. 2 Cat. C/6 cl. 3 mq. 33;**

Con tutte le pertinenze, dipendenze, accessioni e proporzionali diritti di condominio, nulla escluso ed eccettuato;

Regione	Puglia	Provincia	FG
Indirizzo	Viale Castellana 197		

Comune	San Severo		
Latitudine	41.684462		41°41'04.1"N
Longitudine	15.367921		15°22'04.5"E



B) Porzioni immobiliari facenti parte del complesso edilizio in abitato di **San Severo** (Fg), con accesso ai piani superiori da **Via Isonzo** civico 18 ed accesso sempre condominiale al piano seminterrato da **Via Montesanto** civico 3/A e precisamente:

- 1.B) **Locale box al primo piano sottostrada**, contraddistinto dall'interno 7, della superficie catastale di metri quadrati 35, censito in catasto al **foglio 63 particella 797 subalterno 40, via Montesanto n. 3/A P.S1 int. 7 ZC. I Cat. C/6 classe 3 mq. 35;**
- 2.B) **Locale box al primo piano sottostrada**, contraddistinto dall'interno 8, della superficie catastale di metri quadrati 26, censito in catasto al **foglio 63 particella 797 subalterno 41, via Montesanto n. 3/A P.S1 int. 8 ZC. I Cat. C/6 classe 4 mq. 26;**

- 3.B) Locale deposito al primo piano sottostrada, contraddistinto dall'interno 9, della superficie catastale di metri quadrati 21, censito in catasto al foglio 63 particella 797 subalterno 42, via Montesanto n. 3/A P.S1 int. 9 ZC. I Cat. C/2 classe 4 mq. 21;
- 4.B) Locale box al primo piano sottostrada, contraddistinto dall'interno 11, della superficie catastale di metri quadrati 49, censito in catasto al foglio 63 particella 797 subalterno 44, via Montesanto n. 3/A PS I int. il ZC. I Cat. C/6 classe 4 mq. 49.

Con tutte le pertinenze, dipendenze, accessioni e proporzionali diritti di condominio, nulla escluso ed eccettuato;

Regione	Puglia	Provincia	FG
Indirizzo	Via Montesanto 3/A		
Comune	San Severo		
Latitudine	41.684442		41°41'04.0"N
Longitudine	15.388493		15°23'18.6"E



## **Operazioni peritali**

La sottoscritta dopo aver esaminato gli atti, fissava il primo sopralluogo in data 18/05/2019 alle ore 16,00, presso gli immobili da periziare, siti in Comune di SAN SEVERO (FG) Viale Castellana, 197, dandone comunicazione al debitore a mezzo raccomandata A.R. (che non veniva ritirata e pertanto, dopo la compiuta giacenza, tornava al mittente) e alla parte creditrice a mezzo PEC. (cfr. All. B).

Alla data del 18/05/2019 alle ore 16,00 giunta presso i luoghi da periziare, dopo aver individuato il fabbricato, la sottoscritta provava ad accedere agli immobili bussando ripetutamente al campanello del citofono. Non avendo quindi trovato convenuta alcuna delle parti, né alcuno che permettesse l'accesso ai luoghi, le operazioni di sopralluogo venivano rinviate. Nei giorni successivi la sottoscritta fissava una nuova data per le operazioni di sopralluogo (il 20/06/2016) e ne dava comunicazioni alla parte debitrice a mezzo racc. A.R.; inoltre riusciva a reperire un contatto telefonico del debitore e lo contattava anche mezzo breve. Successivamente al ricevimento della comunicazione del sopralluogo, il debitore comunicava al CTU, a mezzo telefonico, la sua disponibilità per il giorno 22/06/2019. Pertanto in tale data, alle ore 09:15, la sottoscritta si recava nuovamente in comune di San Severo presso gli immobili da periziare siti in viale Castellana 197. Ivi giunta trovava convenuto il sig. [REDACTED] il quale permetteva l'accesso ai luoghi. La sottoscritta C.T.U. dava quindi inizio alle operazioni peritali secondo i quesiti proposti dal Giudice: dopo aver individuato i beni oggetto del pignoramento attraverso la verifica dell'indirizzo e i dati e gli

elaborati catastali, procedeva ad effettuare un dettagliato rilievo metrico degli stessi, comprese tutte le pertinenze ed accessori, alla constatazione del loro grado di finitura e manutenzione, nonché del corredo impiantistico, effettuando nell'occasione ampia rassegna fotografica. Il tutto come riportato nel verbale di sopralluogo (cfr. All. C). Successivamente ci si spostava presso gli immobili siti in via Montesanto 3/A, sempre in comune di San Severo, ed anche qui, dopo aver individuato i beni oggetto del pignoramento attraverso la verifica dell'indirizzo e i dati e gli elaborati catastali, la sottoscritta procedeva ad effettuare un dettagliato rilievo metrico degli stessi, comprese tutte le pertinenze ed accessori, alla constatazione del loro grado di finitura e manutenzione, nonché del corredo impiantistico, effettuando nell'occasione ampia rassegna fotografica. Il tutto come riportato nel verbale di sopralluogo (cfr. All. C).

La sottoscritta, inoltre, eseguiva indagini presso:

- l’Uff. Tecnico del Comune di San Severo (FG);
- l’Uff. “Stato civile” del comune di San Severo (FG);
- la Conservatoria dei RR.II. di Lucera
- l’Agenzia del Territorio di Foggia.

#### DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

- **presso l’Agenzia del Territorio di Foggia**

- ispezione ipotecaria elenco formalità
- visura catastale storica per immobile aggiornata
- estratto di mappa catastale

per gli immobili al F. 78, P.IIA 1871 sub 11, 17 e F. 63, P.IIA 797 sub 40, 41,42,

44 oggetto della procedura

➤ **presso il Notaio L. CASSANO**

- Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Lorenzo CASSANO di San Severo del 03/06/2009 Rep. n. 149707/39915, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 10/06/2009 ai nn. 14655/9872 (v. All. E)

➤ **presso il Notaio E. LA MONACA**

- Atto di Conferimento in Società a rogito del Notaio Dott.ssa Emma LA MONACA del 23/12/1995 Rep. n. 43220, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 17/01/1996 ai nn. 892/724. (v. All. E)

➤ **presso l'Ufficio Tecnico del Comune di SAN SEVERO**

- copia di Licenza di Costruzione n.46 del 4 marzo 1969
- copia di Concessione Edilizia n. 121 del 28/06/1995;
- copia di Autorizzazione di Abitabilità Prot. n. 61 del 30/07/1997
- Dichiarazione dell'UTC del 10/12/2019

*Per tale documentazione la richiesta inoltrata dallo scrivente C.T.U. a mezzo PEC del 06/05/2019, prot. n. 9586, è stata definitivamente evasa dall'UTC di San Severo in data 10/12/2019 come si può evincere dalla documentazione dell'UTC San Severo (v. All. I)*

➤ **presso l'Ufficio Stato Civile del comune di SAN SEVERO (FG)**

- *Estratto dell'Atto di matrimonio di* \_\_\_\_\_ nato a San Severo (FG) il \_\_\_\_\_.
- *Certificato di Residenza di* \_\_\_\_\_ , nato a San Severo (FG)

- **presso l'amm.re di Condominio di viale Castellana 197**
- dichiarazione del 03/12/2019 dell'amministrare del condominio di viale Castellana attestante la morosità condominiale relativa agli esercizi 2018/2019. (V. All. L)
  - copia della prima pagina del verbale di deposito di regolamento di condominio del 15/12/1995 del Notaio Emma LA MONACA Rep. n. 49132, Racc. n. 10300.

## RISPOSTE AI QUESITI

### 1.0 QUESITO 1

#### 1.1 Completezza documenti (art. 567, comma 2, cp.c.)

Documentazione presente in atti:

- Certificazione notarile a firma del Dott. Notaio Rocco MANCUSO di Lecce del 28/09/2016 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- Nota di Trascrizione del pignoramento del 13/09/2016 Reg. part. 18230 Reg. gen. 13878

Pertanto la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal legale del creditore procedente è da considerarsi completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

#### 1.2. Ricostruzione vicende traslative

Sulla scorta della suddetta documentazione, riscontrata la continuità storica delle trascrizioni ed accertata la regolarità degli atti di trasferimento e

delle relative note di trascrizione, lo scrivente ha individuato la seguente:

## ***CRONISTORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETÀ***

### ***degli immobili pignorati***

#### **A) Immobili in comune di San Severo al Viale Castellana , 197**

1.A) Foglio 78 - P.Ila 1871 - sub 11

2.A) Foglio 78 - P.Ila 1871 - sub 17

- Il terreno al Fgl. 78 p.Ila 29 con il su insistente fabbricato in corso di costruzione di cui alla Concessione Edilizia n. 121 del 28/06/1995, rilasciata dal Comune di San Severo a perveniva alla ditta  
con sede in San Severo via  
c.f. per la piena proprietà dell'intero, in virtù di  
Conferimento in Società per atto a rogito Notar Emma LA MONACA del  
**23/12/1995** Rep. n. 43220 Racc. n. 9035,, trascritto presso l'Ufficio  
Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il  
17/01/1996 ai nn. 892/724, da nato a San Severo (FG)  
il , al quale detto suolo era pervenuto da  
per atto a rogito Notar Emma LA MONACA del 19/11/1992  
registrato a San Severo il 09/12/1992 al n. 4550 e trascritto a Foggia il  
16/12/1992 ai nn. 22570/19388.
- In virtù di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Lorenzo CASSANO di San Severo del **16/04/2007** Rep. n. 140679/34997, Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 02/05/2007 ai nn. 10825/7547, le unità immobiliari in oggetto passano dalla ditta con sede in San Severo

alla ditta a , nato a San Severo (FG) il  
per la piena proprietà dell'intero  
in regime di separazione dei beni, intervenuto nell'atto nella qualità di  
unico titolare della ditta individuale con sede in San  
Severo.

**B) Immobili in comune di San Severo alla Via Montesanto , 3/A**

- 1.B Foglio 63 - P.Ila 797 - sub 40
- 2.B Foglio 63 - P.Ila 797 - sub 41
- 3.B Foglio 63 - P.Ila 797 - sub 42
- 4.B Foglio 63 - P.Ila 797 - sub 44

- Al ventennio i suddetti immobili, originariamente identificati al Foglio 63,  
P.Ila 360 sub 4, erano intestati a nato a San Giovanni  
Rotondo il , nato a San Giovanni Rotondo il  
per la quota di ½ cadauno della piena proprietà a loro  
pervenuti per effetto della morte di avvenuta il  
e denuncia di successione n. 380 vol. 183 trascritta presso  
l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera  
il 27/11/1997 al n. 14241 Reg. Part.
- In virtù di Compravendita per atto a rogito del Notaio Dott. Lorenzo  
CASSANO di San Severo del 20/06/2001 trascritto a Foggia il 03/07/2001  
al n. 10223 Reg. Part la quota di ½ di proprietà dell'immobile identificati al  
Foglio 63, P.Ila 360 sub 4 di passa alla ditta  
nato a San Giovanni Rotondo il , che per effetto di tale atto ne  
diviene pieno proprietario per l'intero in regime di separazione dei beni.

- In virtù di Compravendita per atto a rogito del Notaio Dott. Lorenzo CASSANO di San Severo del **03/06/2009** Rep. n. 149707/39915, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 10/06/2009 ai nn. 14655/9872, gli immobili in oggetto dalla ditta **..... nato a San Giovanni Rotondo il .....** passano alla ditta **..... nato a San Severo (FG) il .....** C.F. **.....** per la piena proprietà dell'intero in regime di separazione dei beni

### **1.3 Corrispondenza dei dati catastali**

#### **A) Immobili in comune di San Severo al Viale Castellana , 197**

**1.A) Foglio 78 - P.Ila 1871 - sub 11**

**2.A) Foglio 78 - P.Ila 1871 - sub 17**

- Con nota di variazione di tipo mappale n. 55.1/1997 in atti dall'11/01/1997 la originaria p.lla 29 del Fgl 78 viene soppressa per dare origine alla p.lla 1871 la quale viene portata in carico a Partita 1 ente urbano e sulla stessa con nota di costituzione n. F00711.1/1997 in atti dal 28/05/1997 risulta accatastato fabbricato di nuova costruzione di cui le unità immobiliari in oggetto fanno parte con gli attuali dati catastali e che risultano regolarmente classate.

Dalla verifica della corrispondenza dei dati catastali dell'immobile pignorato con quelli riportati nell'Atto di Pignoramento relativo alla presente Procedura e nella Nota di Trascrizione del pignoramento registrato il 13/09/2016 Reg. part. 18230 Reg. gen. 13878, si riscontra che questi

corrispondono a quelli con cui gli immobili in oggetto sono riportati nel N.C.E.U. del comune di SAN SEVERO.

**B) Immobili in comune di San Severo alla Via Montesanto , 3/A**

1.B) Foglio 63 - P.Ila 797 - sub 40

2.B) Foglio 63 - P.Ila 797 - sub 41

3.B) Foglio 63 - P.Ila 797 - sub 42

4.B) Foglio 63 - P.Ila 797 - sub 44

- Con nota di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni n. 13402.1/2004, in atti dal 23/07/2004 Prot. FG169488, la originaria p.Ila 360/4 del foglio 63 viene soppressa per dare origine alla p.Ila 360/29 dello stesso foglio 63. Con ulteriore nota di variazione n. 26914.1/2008 in atti dal 23/12/2008 Prot. n. FG0442028, la p.Ila 360/29 viene soppressa per dare origine anche alle nuove particelle distinte nel NCEU al foglio 63 p.Ila 797/40, p.Ila 797/41, 797/42, 797/44.
- In base a nota di variazione nel classamento n. 19227.1/2009 in atti dal 28/07/2009 Prot. n. FG0268124, le particelle in oggetto risultano regolarmente accatastate con gli attuali dati catastali.

Dalla verifica della corrispondenza dei dati catastali dell'immobile pignorato con quelli riportati nell'Atto di Pignoramento relativo alla presente Procedura e nella Nota di Trascrizione del pignoramento registrato il 13/09/2016 Reg. part. 18230 Reg. gen. 13878, si riscontra che questi corrispondono a quelli con cui gli immobili in oggetto sono riportati nel N.C.E.U. del comune di SAN SEVERO.

#### **1.4 Sussistenza altre procedure esecutive**

Dalle indagini svolte risulta che: non sussistono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

#### **1.5 Verifica regime patrimoniale del debitore**

Dai Registri dell'Ufficio Stato Civile del Comune di SAN SEVERO (FG) risulta che:

– il 09/09/1989 l'esecutato , nato a San Severo (FG) il , ha contratto matrimonio con nata a San Severo il , in regime di separazione dei beni – con provvedimento del Tribunale di Foggia in data 23/04/2013 N. R.G. 3972/2012 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. (v. All.K).

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al sig \_\_\_\_\_ in regime di separazione dei beni, pertanto detti immobili risultano di proprietà esclusiva dello stesso.

### **2.0 QUESITO 2**

#### **2.1 Identificazione dei beni**

A) Immobili in comune di San Severo al Viale Castellana , 197

1.A) Foglio 78 - P.IIA 1871 - sub 11

2.A) Foglio 78 - P.IIA 1871 - sub 17

I beni pignorati fanno parte di uno stabile condominiale, sito in abitato di SAN SEVERO (FG) al viale Castellana n. 197, con accesso da cancello e vialetto condominiale, e consistono in:

1.A) LOCALE sito al terzo piano, **adibito a ufficio**, con annesso **sovrastante sottotetto** in quarto piano, composto da cinque locali di sgombero, W.C. e ripostiglio, cui si accede da scala interna, confinante con detta via Castellana, vano scala condominiale e proprietà Ciavarella, salvo altri e migliori confini.

#### DATI CATASTALI

Comune di SAN SEVERO

Foglio	P.IIA	Sub	Zona Cens	Cat.	Cl	Consist	Sup. Cat.	Rendita
78	1871	11	1	A/10	2	5 vani	Tot 142 m <sup>2</sup>	Euro 1149,12
Indirizzo				VIALE CASTELLANA n. 197 piano: 3 - 4				

#### INTESTATI

N	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	nato a SAN SEVERO il		Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

2.A) BOX auto sito al piano interrato, cui si accede da rampa di discesa comune sfociante su Viale Castellana e corsia di manovra, distinto dall'interno 2 (due), della estensione catastale di metri quadri 33 (trentatre), confinante con area di manovra comune, pareti di contenimento e locale box n. 3, salvo altri e migliori confini.

#### DATI CATASTALI

Comune di SAN SEVERO

Foglio	P.IIA	Sub	Zona Cens	Cat.	Cl	Consist	Sup. Cat.	Rendita
78	1871	17	1	C/6	3	33 m <sup>2</sup>	Tot 41 m <sup>2</sup>	Euro 107,37
Indirizzo				VIALE CASTELLANA n. 197 piano: S1 interno 2				

#### INTESTATI

N	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	nato a SAN SEVERO il		Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

#### Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Fanno parte dei beni la quota delle parti comuni, indivisibili e separatamente inalienabili del fabbricato di cui gli stessi fanno parte, come da

**Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali**, depositato egli atti del Notaio Emma La Monaca il 15/12/1997 registrato a San Severo il 05/01/1998 al n.45 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 14/01/1998 ai nn. 494/415.

#### B) Immobili in comune di San Severo alla Via Montesanto , 3/A

1.B) Foglio 63 - P.IIA 797 - sub 40

2.B) Foglio 63 - P.IIA 797 - sub 41

3.B) Foglio 63 - P.IIA 797 - sub 42

4.B) Foglio 63 - P.IIA 797 - sub 44

I beni pignorati fanno parte di un complesso edilizio in abitato di SAN SEVERO (FG) con accesso comune ai piani superiori da via Isonzo, 18 ed accesso sempre condominiale al piano seminterrato da via Montesanto n.

3/A, e consistono in:

**1.B) LOCALE** box al primo piano sottostrada, contraddistinto dall'interno 7 (sette) della superficie catastale di metri quadrati 35 (trentacinque) confinante con via Montesanto, area comune di manovra e box contraddistinto dall'interno 6, box contraddistinto dall'interno 8 stessa ditta, salvo altri e migliori confini.

#### DATI CATASTALI

Comune di SAN SEVERO

Foglio	P.IIA	Sub	Zona Cens	Cat.	Cl	Consist	Sup. Cat.	Rendita
63	797	40	1	C/6	4	35 m <sup>2</sup>	Tot 39 m <sup>2</sup>	Euro 133,76
Indirizzo				VIA MONTESANTO n. 3/A piano: S1 interno: 7				

#### INTESTATI

N	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	nato a SAN SEVERO il		Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**2.B) LOCALE** box al primo piano sottostrada, contraddistinto dall'interno 8 (otto) della superficie catastale di metri quadrati 26 (ventisei) confinante con via Montesanto, area di manovra comune e box contraddistinto dall'interno 7 stessa ditta, locale deposito contraddistinto dall'interno 9 stessa ditta, salvo altri e migliori confini..

#### DATI CATASTALI

Comune di SAN SEVERO

Foglio	P.IIA	Sub	Zona Cens	Cat.	Cl	Consist	Sup. Cat.	Rendita
63	797	41	1	C/6	4	26 m <sup>2</sup>	Tot 30 m <sup>2</sup>	Euro 99,37
Indirizzo				VIA MONTESANTO n. 3/A piano: S1 interno: 8				

#### INTESTATI

N	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	nato a SAN SEVERO il		Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

3.B) LOCALE deposito al primo piano sottostrada, contraddistinto dall'interno

9 (nove) della superficie catastale di metri quadrati 21 (ventuno) confinante con via Montesanto, area di manovra comune e locale box contraddistinto dall'interno 8 stessa ditta, salvo altri e migliori confini.

#### DATI CATASTALI

Comune di SAN SEVERO

Foglio	P.IIA	Sub	Zona Cens	Cat.	Cl	Consist	Sup. Cat.	Rendita
63	797	42	1	C/2	5	21 m <sup>2</sup>	Tot 24 m <sup>2</sup>	Euro 80,26
Indirizzo				VIA MONTESANTO n. 3/A piano: S1 interno: 9				

#### INTESTATI

N	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	nato a SAN SEVERO il		Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

**4.B) LOCALE** box al primo piano sottostrada, contraddistinto dall'interno 11 (undici) della superficie catastale di metri quadrati 49 (quarantanove) confinante con area comune di manovra e garage del condominio di via Isonzo n. 18, salvo altri e migliori confini.

#### DATI CATASTALI

Comune di SAN SEVERO

Foglio	P.IIA	Sub	Zona Cens	Cat.	Cl	Consist	Sup. Cat.	Rendita
63	797	44	1	C/6	4	49 m <sup>2</sup>	Tot 57 m <sup>2</sup>	Euro 187,27
Indirizzo				VIA MONTESANTO n. 3/A piano: S1 interno: 11				

#### INTESTATI

N	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	nato a SAN SEVERO il		Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

#### Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Fanno parte dei beni la quota delle parti comuni, indivisibili e separatamente inalienabili del fabbricato di cui gli stessi fanno parte, come da **regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali**, già allegato negli atti del Notaio Matteo d'Angelo **del 26 ottobre 1970** registrato a San Severo il 16 novembre 1970 al n.2193 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 10 dicembre 1970 al n.246079 del registro particolare, **e successiva appendice** a detto regolamento, approvata dall'assemblea dei condomini in data 15 maggio 2009, che in uno alle tabelle

millesimali si trova in allegato sotto la lettera "A" all'atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Lorenzo CASSANO di San Severo del 03/06/2009 Rep. n. 149707/39915.

## 2.2 Esatta individuazione dei beni

Per l'esatta individuazione dei beni in oggetto si rimanda all'allegato L:  
"Sovrapposizione delle ortofoto e foto satellitari con le mappe catastali"

## 3.0 QUESITO 3

### 3.1 Descrizione analitica dei beni

#### A) Immobili in comune di San Severo al Viale Castellana , 197

1.A) Foglio 78 - P.Ila 1871 - sub 11

2.A) Foglio 78 - P.Ila 1871 - sub 17

I beni in oggetto sono parte di un fabbricato composto da: un piano interrato (destinato ad autorimessa con locali box), quattro piani fuori terra (piano rialzato, primo, secondo e terzo piano) destinati ad abitazioni e sottotetto, con copertura a tetto.

**Caratteristiche strutturali e distributive degli immobili:**

- Caratteristiche strutturali del fabbricato:

- Struttura: travi e pilastri realizzati in opera con conglomerato cementizio armato;
- Fondazioni del tipo diretto continue a T rovescia in conglomerato cementizio armato
- Copertura a tetto
- Solai del tipo misto in latero-cemento

- Tamponature esterne di tipo a cassetta realizzata con laterizio faccia vista, strato di materiale isolante, laterizio interno e finitura a intonaco civile.
- Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.
- Scala condominiale: realizzate in c.a. gettate in opera a soletta rampante, intonacata all'intradosso e rifinita con rivestimento in pietra di colore chiaro per quanto riguarda alzate e pedate, corrimano metallico.
- Ascensore con cabina di dimensioni 1,30 m × 0,95 m, porta con luce netta di 0,80 m posta sul lato corto, porte a scorrimento automatico.
- Balconi e terrazzi dotati di: parapetto realizzato con elementi in c.a. e ringhiera metallica, pavimentazione in piastrelle per esterno.
- Composizione interna:

#### **1.A) UFFICIO + SOTTOTETTO - Foglio 78 - P.la 1871 - sub 11**

Il locale, sito al terzo piano, adibito ad **ufficio** è costituito da un vano a cui si accede direttamente dalla porta d'ingresso dal pianerottolo del terzo piano e da cui, mediante scala interna in legno, si accede al **sovrastante sottotetto** composto da cinque locali di sgombro, due bagni e ripostiglio, con annessi due terrazzi.

**Altezza interna utile:**

- **ufficio h=2,73**

- **sottotetto**

- h=2,85 m al colmo
- h=0,95 m nella parte più bassa
- h=2,10 m pareti perimetrali in corrispondenza dei terrazzi

#### Finiture e caratteristiche esterne e interne

- Pavimenti: piastrelle in gress porcellanato 40X40 colore chiaro.
- Bagni :
  - Rivestimento in piastrelle in gress porcellanato, colore chiaro
  - Sanitari: lavabo, bidet, vaso, vasca in ceramica bianca
- Infissi esterni (finestre): in legno e alluminio colore scuro tipo wengè con apertura a battente, dotati di persiane esterne regolabili in alluminio colore bianco, e zanzariera scorrevole.
- Infissi interni (porte): in legno tamburato colore scuro tipo wengè;
- Porta d'ingresso: blindata, rivestita con pannelli in legno.
- Scala interna: in legno ad una rampa

(v. rassegna fotografica All. M).

#### Dotazione impiantistica

- Impianto elettrico sottotraccia
- Impianto idrico – fognario
- Impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa e tubatura sotto traccia, con caldaia a gas posta all'esterno anche per la produzione di acqua calda, per la quale il debitore esibisce la certificazione attestante la regolare manutenzione.

Per gli impianti è stata rilasciata dalle ditte installatrici la certificazione di

conformità ai sensi degli artt. 9 e 11 della legge 05/03/1990 n. 46, così come dichiarato nell'*Autorizzazione di Abitabilità* rilasciata dal comune di San Severo il 30/07/1997 Prot. n. 61 (v. All. I).

## 2.A) BOX - Foglio 78 - P.IIa 1871 - sub 17

**Altezza interna utile:** h = 2,50

### Finiture e caratteristiche esterne e interne

- Pavimentazione: piastrelle in graniglia 20X20 colore chiaro.
- Serranda in alluminio del tipo sezionale.

(v. rassegna fotografica All. M).

### Dotazione impiantistica

- Impianto elettrico con canaline esterne

### Stato di manutenzione e conservazione (sub 11 e sub 17)

Le indagini e le rilevazioni di tipo ottico, basate sul rilievo diretto/fotografico svolte in situ, hanno consentito allo scrivente di poter valutare lo stato complessivo di manutenzione e conservazione degli immobili come **molto buono** essendo il complesso edilizio di recente realizzazione. (v. rassegna fotografica All. M).

### Presenza di eventuali proprietà condominiali

Fa parte del bene la quota delle parti comuni, indivisibili e separatamente inalienabili del fabbricato di cui lo stesso fa parte e come si evince dalle tabelle millesimali indicate al Regolamento di condominio, depositato egli atti del Notaio Emma La Monaca il 15/12/1997 registrato a San Severo il 05/01/1998 al n.45

**B) Immobili in comune di San Severo alla Via Montesanto , 3/A**

- 1.B) Foglio 63 - P.IIA 797 - sub 40
- 2.B) Foglio 63 - P.IIA 797 - sub 41
- 3.B) Foglio 63 - P.IIA 797 - sub 42
- 4.B) Foglio 63 - P.IIA 797 - sub 44

I beni in oggetto sono parte di un fabbricato composto da: un piano seminterrato (destinato a deposito ed autorimessa con locali box) con sovrastanti cinque piani destinati ad abitazioni e copertura piana.

**Caratteristiche strutturali e distributive degli immobili:**

- Caratteristiche strutturali del fabbricato:
  - Struttura: travi e pilastri realizzati in opera con conglomerato cementizio armato;
  - Fondazioni del tipo diretto continue a T rovescia in conglomerato cementizio armato
  - Copertura piana
  - Solai del tipo misto in latero-cemento
  - Tamponature in laterizio, esternamente intonacate e pitturate, con marcapiano in contrasto, ai piani superiori e rivestite con paramento in pietra ai piani inferiori, internamente intonacate e pitturate.
  - Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.
  - Pareti contro terra e pareti divisorie box: in blocchi di cemento

pitturate.

- Scale: realizzate in c.a. gettate in opera a soletta rampante, intonacate all'intradosso e rifinite con rivestimento in pietra di colore chiaro per quanto riguarda alzate e pedate, corrimano metallico.
- Composizione interna:

**1.B) BOX int. 7 - Foglio 63 - P.la 797 - sub 40**

**Altezza interna utile:** h = 3,65 m

**Finiture e caratteristiche esterne e interne**

- Pavimentazione: in battuto di cemento.
- Porta per garage basculante in lamiera zincata grecata con sovrastante griglia.

(v. rassegna fotografica All. M).

**Dotazione impiantistica**

- Impianto elettrico con canaline esterne per il quale non è stata rinvenuta certificazione di conformità

**2.B) BOX int. 8 - Foglio 63 - P.la 797 - sub 41**

**Altezza interna utile:** h = 3,65 m

**Finiture e caratteristiche esterne e interne**

- Pavimentazione: in battuto di cemento.
- Porta per garage basculante in lamiera zincata grecata con sovrastante griglia.

(v. rassegna fotografica All. M).

#### **Dotazione impiantistica**

- Impianto elettrico con canaline esterne

#### **3.B) DEPOSITO int. 9 - Foglio 63 - P.la 797 - sub 42**

**Altezza interna utile:** h = 3,65 m

#### **Finiture e caratteristiche esterne e interne**

- Pavimentazione: in battuto di cemento.
- Porta per garage in lamiera zincata a doppia anta battente, con sovrastante griglia.

(v. rassegna fotografica All. M).

#### **Dotazione impiantistica**

- Impianto elettrico con canaline esterne

#### **4.B) BOX int. 11 - Foglio 63 - P.la 797 - sub 44**

**Altezza interna utile:** h = 3,65 m

#### **Finiture e caratteristiche esterne e interne**

- Pavimentazione: in battuto di cemento.
- Porta per garage basculante in lamiera zincata grecata con sovrastante griglia.

(v. rassegna fotografica All. M).

#### **Dotazione impiantistica**

- Impianto elettrico con canaline esterne

#### **Stato di manutenzione e conservazione (sub 40 - 41 - 42 - 44)**

Le indagini e le rilevazioni di tipo ottico, basate sul rilievo

diretto/fotografico svolte in situ, hanno consentito allo scrivente di poter valutare lo stato complessivo di manutenzione e conservazione degli immobili come **buono**. (v. rassegna fotografica All. M).

#### **Presenza di eventuali proprietà condominiali**

Fa parte del bene la quota delle parti comuni, indivisibili e separatamente inalienabili del fabbricato di cui lo stesso fa parte.

### **4.0 QUESITO 4**

#### **4.1 Stima dei beni**

Per la valutazione del prezzo di vendita del bene oggetto della presente perizia di stima viene adottato il metodo sintetico-comparativo attribuendo all'immobile un valore unitario a mq di superficie, prendendo a riferimento beni simili oggetto di recente compravendita.

Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi, correggendo il valore ottenuto con dei coefficienti funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

Il valore di mercato è scaturito da informazioni raccolte presso gli uffici notarili, le agenzie immobiliari e soprattutto dai dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), il quale riporta i prezzi unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione e dello stato di conservazione dell'immobile.

Da una attenta analisi del panorama immobiliare presente nel territorio del Comune di San Severo, è emerso che per immobili analoghi a quelli

oggetto di stima, i prezzi di mercato, sulla scorta delle vendite effettuate di fatto, sono compresi fra i seguenti valori minimi e massimi:

**1.A) Ufficio + sottotetto (Foglio 78 - P.IIA 1871 - sub 11)**

min Euro 850,00 al mq - max Euro 950,00 al mq, al lordo delle murature di pertinenza.

**2.A) Box (Foglio 78 - P.IIA 1871 - sub 17)**

min Euro 400,00 al mq - max Euro 600,00 al mq.

**1.B) Box int. 7 (Foglio 63 - P.IIA 797 - sub 40)**

min Euro 500,00 al mq - max Euro 700,00 al mq.

**2.B) Box int. 8 (Foglio 63 - P.IIA 797 - sub 41)**

min Euro 500,00 al mq - max Euro 700,00 al mq.

**3.B) Deposito int. 9 (Foglio 63 - P.IIA 797 - sub 42)**

min Euro 500,00 al mq - max Euro 700,00 al mq.

**4.B) Box int. 11 (Foglio 63 - P.IIA 797 - sub 44)**

min Euro 500,00 al mq - max Euro 700,00 al mq.

Traducendo in formula:

$$V = V_m \times S_c \times K$$

dove:

- $V$  è il valore di stima più probabile,
- $V_m$  è il valore di mercato unitario più probabile,
- $S_c$  la superficie commerciale dell'immobile
- $K$  il parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed

estrinseche proprie dell'unità immobiliare.

Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'esposizione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione, il grado di rifinitura e delle caratteristiche tipologiche, il corredo impiantistico, lo stato di efficienza, ecc., ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato è di:

- **Ufficio** (Foglio 78 - P.la 1871 - sub 11) **€/mq 850,00**
- **Sottotetto** (Foglio 78 - P.la 1871 - sub 11) **€/mq 425,00**
- **Box** (Foglio 78 - P.la 1871 - sub 17) **€/mq 600,00**
- **Box int. 7-8-11** (Foglio 63 - P.la 797 - sub 40-41-44) **€/mq 700,00**
- **Deposito int. 9** (Foglio 63 - P.la 797 - sub 42) **€/mq 700,00**

Per quanto riguarda i lotti, il parametro K viene univocamente individuato sulla base di coefficienti incrementativi o decrementativi come media aritmetica dei coefficienti di seguito elencati:

- Il Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia dotato di ascensore oppure no;
- Il Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile;
- coefficienti di qualità inherente il livello delle rifiniture ed il grado tecnologico (in riferimento alla dotazione impiantistica, alle finiture e alla loro qualità);
- coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile.( v.: par.

QUESITO7)

Applicando i relativi coefficienti di stima si ottengono le seguenti **superficie commerciali** che vengono moltiplicate per il corrispondente prezzo unitario di mercato, tenuto conto del parametro k, così come indicato nelle tabelle in allegato O dei singoli lotti.

Il calcolo della “superficie commerciale” è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Al valore di stima ottenuto per i singoli Lotti è stato applicato ancora un coefficiente correttivo (b) che tenga conto di eventuali:

- **vizi occulti;**
- **spese condominiali insolute;**
- **difformità catastale.**

v. All.....

Al valore di stima ottenuto per i singoli Lotti è stato applicato ancora un ulteriore coefficiente correttivo (c) che tenga conto di eventuali:

- **Mancanza di agibilità;**
- **difformità urbanistica**

Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato per ogni Lotto sia di:

- 1.A) Ufficio + sottotetto (Foglio 78 - P.IIA 1871 - sub 11)..... € 100.000,00
- 2.A) Box (Foglio 78 - P.IIA 1871 - sub 17)..... € 21.000,00
- 1.B) Box int. 7 (Foglio 63 - P.IIA 797 - sub 40)..... € 23.000,00
- 2.B) Box int. 8 (Foglio 63 - P.IIA 797 - sub 41)..... € 18.000,00
- 3.B) Deposito int. 9 (Foglio 63 - P.IIA 797 - sub 42)..... € 15.000,00
- 4.B) Box int. 11 (Foglio 63 - P.IIA 797 - sub 44)..... € 32.000,00

come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" (All. O).

## 5.0 QUESITO 5

### 5.1 Verifica della comoda separabilità

*Omissis*

## 6.0 QUESITO 6

### 6.1 Individuazione e descrizione del lotto

#### ➔ LOTTO 1.A

Il Lotto è costituito da:

LOCALE adibito a **ufficio** sito al terzo piano, con annesso **sovrastante sottotetto** in quarto piano, facente parte di un fabbricato composto da: un piano interrato (destinato ad autorimessa con locali box), tre piani fuori terra destinati ad abitazioni ed un piano sottotetto sito in comune di SAN SEVERO in zona Br3- Aree residenziali a bassa densità" del vigente PUG, al viale Castellana, con ingresso dal civico 197, attraverso cancello, vialetto,

portoncino e scala condominiale. Il bene è composto da un vano a cui si accede direttamente dalla porta d'ingresso dal pianerottolo del terzo piano e dal quale, mediante una scala interna in legno, si accede al sovrastante sottotetto composto da cinque locali di sgombro, due bagni e ripostiglio, per una consistenza catastale di 5 vani, per una superficie complessiva londa di 343,76 mq, compreso due terrazzi di 49,50mq e 48,00mq, il tutto per una superficie commerciale complessiva di metri quadrati 146,43 (centoquarantasei/43 mq) circa, confinante con detta via Castellana, vano scala condominiale e proprietà Ciavarella, salvo altri e migliori confini.

In catasto al foglio 78 particella 1871 sub.11, Viale Castellana n. 197 P.3-4 cat..A/10 cl.2 v.5 r.c.Euro 1149,12.

**Prezzo base d'asta del LOTTO:** **€ 100.000,00**

determinati come specificato negli allegati “Valutazione del Lotto” (All. O - Lotto 1.A ).

➔ **LOTTO 2.A**

Il Lotto è costituito da:

**BOX auto** al piano interrato di un fabbricato composto da: un piano interrato (destinato ad autorimessa con locali box), tre piani fuori terra (destinati ad abitazioni) ed un piano sottotetto, sito in comune di SAN SEVERO in zona “Br3- Aree residenziali a bassa densità” del vigente PUG, al viale Castellana, 197, cui si accede da rampa di discesa comune sfociante su Viale Castellana e corsia di manovra, distinto dall'interno 2 (due), per una superficie complessiva londa di 70,00 mq, e commerciale complessiva di metri quadrati 36,00 (trentasei/00 mq) circa, confinante con area di manovra

comune, pareti di contenimento e locale box n. 3, salvo altri e migliori confini..

In catasto al foglio 78, particella 1871 sub. 17, Viale Castellana snc PS1 interno. 2 Cat. C/6 cl. 3 mq. 3;

**Prezzo base d'asta del LOTTO:** **€ 21.000,00**

determinati come specificato negli allegati “Valutazione del Lotto” (All. O - Lotto 2.A).

➔ **LOTTO 1.B**

Il Lotto è costituito da:

**BOX auto** al primo piano sottostada, di un fabbricato composto da: un piano seminterrato e tre piani sovrastanti. sito in comune di SAN SEVERO in zona “Br2- Aree residenziali a blocchi trasformati” del vigente PUG, alla via Montesanto 3/A, contraddistinto dall'interno 7, di commerciale complessiva pari a 39,10mq (trentanove/10 mq) circa, confinante con detta via, area comune di manovra e box contraddistinto dall'interno 6, box contraddistinto dall'interno 8 stessa ditta, salvo altri e migliori confini.

In catasto al foglio 63 particella 797 subalterno 40, via Montesanto n. 3/A P.SI int. 7 ZC. I Cat. C/6 classe 3 mq. 35;

**Prezzo base d'asta del LOTTO:** **€ 23.000,00**

determinati come specificato negli allegati “Valutazione del Lotto” (All. O- Lotto 1.B).

➔ **LOTTO 2.B**

Il Lotto è costituito da:

**BOX auto** al primo piano sottostrada, di un fabbricato composto da: un piano seminterrato e tre piani sovrastanti. sito in comune di SAN SEVERO alla via Montesanto 3/A, in zona “Br2- Aree residenziali a blocchi trasformati” del vigente PUG, contraddistinto dall’interno 8 (otto) di superficie commerciale complessiva pari a 31,00mq (trentuno/00 mq) circa, confinante con detta via, area di manovra comune e box contraddistinto dall’interno 7 stessa ditta , locale deposito contraddistinto dall’int. 9 stessa ditta, salvo altri e migliori confini.

In catasto al foglio 63 particella 797 subalterno 41, via Montesanto n. 3/A P.SI int. 8 ZC. I Cat. C/6 classe 4 mq. 26;

**Prezzo base d’asta del LOTTO: € 18.000,00**

determinati come specificato negli allegati “Valutazione del Lotto” (All. O - Lotto 2.B).

➔ **LOTTO 3.B**

Il Lotto è costituito da:

**Locale DEPOSITO** al primo piano sottostrada di un fabbricato composto da: un piano seminterrato e tre piani sovrastanti. sito in comune di SAN SEVERO alla via Montesanto 3/A, in zona “Br2- Aree residenziali a blocchi trasformati” del vigente PUG, contraddistinto dall’interno 9 (nove) della superficie commerciale complessiva 25,50 (venticinque/50 mq) circa, confinante con detta via, area di manovra comune e box

contraddistinto dall'interno 8 stessa ditta, salvo altri e migliori confini.

In catasto al foglio 63 particella 797 subalterno 42, via Montesanto n.

3/A P.SI int. 9 ZC. I Cat. C/2 classe 5 mq. 21;

**Prezzo base d'asta del LOTTO:** € 15.000,00

determinati come specificato negli allegati “Valutazione del Lotto” (All. O - Lotto 3.B).

➔ **LOTTO 4.B**

Il Lotto è costituito da:

**BOX auto** al primo piano sottostrada, di un fabbricato composto da: un piano seminterrato e tre piani sovrastanti. sito in comune di SAN SEVERO alla via Montesanto 3/A, in zona “Br2- Aree residenziali a blocchi trasformati” del vigente PUG, contraddistinto dall'interno 11 (undici) di superficie commerciale complessiva 54,10mq (cinquantaquattro/10 mq) circa, confinante con area comune di manovra e garage del condominio di via Isonzo n. 18, salvo altri e migliori confini.

In catasto al foglio 63 particella 797 subalterno 44, via Montesanto n.

3/A P.SI int. 8 ZC. I Cat. C/6 classe 4 mq. 49;

**Prezzo base d'asta del LOTTO:** € 32.000,00

determinati come specificato negli allegati “Valutazione del Lotto” (All. O - Lotto 4.B).

## **7.0 QUESITO 7**

### **7.1 Individuazione dello stato di possesso dei beni**

A tutt'oggi gli immobili oggetto della presente procedura appartengono a

, nato a San Severo (FG) il C.F.

, per la piena proprietà in regime di separazione dei beni  
e sono nel suo pieno possesso.

Al momento l'immobile al Foglio 78 - P.IIA 1871 - sub 11 viene utilizzato  
dal sig. come abitazione.

## **8.0 QUESITO 8**

### **8.1 Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

#### **A) Immobili in comune di San Severo al Viale Castellana , 197**

1.A) Foglio 78 - P.IIA 1871 - sub 11

2.A) Foglio 78 - P.IIA 1871 - sub 17

- Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali, depositato  
egli atti del Notaio Emma La Monaca il 15/12/1997 registrato a San  
Severo il 05/01/1998 al n.45 e trascritto alla Conservatoria dei Registri  
Immobiliari di Foggia il 14/01/1998 ai nn. 494/415. (v. All. L)

#### **B) Immobili in comune di San Severo alla Via Montesanto , 3/A**

1.B) Foglio 63 - P.IIA 797 - sub 40

2.B) Foglio 63 - P.IIA 797 - sub 41

3.B) Foglio 63 - P.IIA 797 - sub 42

4.B) Foglio 63 - P.IIA 797 - sub 44

- Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali, già allegato  
negli atti del Notaio Matteo d'Angelo del **26 ottobre 1970** registrato a

San Severo il 16 novembre 1970 al n.2193 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 10 dicembre 1970 al n.246079 del registro particolare, e successiva appendice a detto regolamento, approvata dall'assemblea dei condomini in data **15 maggio 2009**, che in uno alle tabelle millesimali si trova in allegato sotto la lettera "A" all'atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Lorenzo CASSANO di San Severo del 03/06/2009 Rep. n. 149707/39915.

- Atto a rogito del Notaio Rocco Jannarelli del **6 ottobre 1970** registrato a San Severo il 26 ottobre 1970 al n. 2007 vol.173 con cui si provvede a **regolare la comproprietà e la manutenzione della rampa di accesso ai boxes**, tra cui quelli in oggetto, ai locali condominiali ed a proprietà di terzi.

## 9.0 QUESITO 9

### 9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

Sugli immobili oggetto della presente Proc. Esec. Immobiliare gravano le seguenti formalità:

#### A) Immobili in comune di San Severo al Viale Castellana , 197

- 1.A) Foglio 78 - P.IIA 1871 - sub 11
- 2.A) Foglio 78 - P.IIA 1871 - sub 17

#### ➤ Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il **02/05/2007** ai nn. **10826/1937** a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

con sede in Roma e contro nato a San Severo il  
per la piena proprietà dell'intero, derivante da  
CONTRATTO DI MUTUO a rogito del notaio Lorenzo CASSANO del  
16/04/2007 Rep. 140683/35000, per la somma complessiva di euro  
168.000,00 di cui euro 100.000,00 per sorte capitale. Durata 10 anni  
Documenti correlati: Annotazione n 3106 del 17/08/2007  
(EROGAZIONE A SALDO)

- **IPOTECA LEGALE** iscritta presso l’Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il **19/06/2013** ai nn. **12570/1348** a favore di EQUITALIA SUD S.p.A. con sede in Roma c.f. 11210661002 domiciliata presso la propria sede sita in Foggia alla via Gramsci, 43 e contro nato a San Severo il per la piena proprietà dell'intero, nascente da Decreto Equitalia Sud S.p.a, del 12/06/2013 Rep. 855/4313, per la somma complessiva di euro 339.391,56 di cui euro 169.695,78 per sorte capitale.

➤ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l’Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il **13/09/2016** ai nn. **18230/13878**, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a., con sede in Roma, contro nato a San Severo il per la piena proprietà dell'intero, nascente da Atto Giudiziario del Tribunale di Foggia il 21/07/2016 n. rep. 6056, cui si riferisce la presente procedura.

(v. All. D).

B) Immobili in comune di San Severo alla Via Montesanto , 3/A

- 1.B) Foglio 63 - P.IIA 797 - sub 40
- 2.B) Foglio 63 - P.IIA 797 - sub 41
- 3.B) Foglio 63 - P.IIA 797 - sub 42
- 4.B) Foglio 63 - P.IIA 797 - sub 44

➤ Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il **04/01/2011** ai nn. **209/19** a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede in Roma e contro nato a San Severo il per la piena proprietà dell'intero, derivante da atto a rogito del notaio Lorenzo CASSANO del 22/12/2010 Rep. 154228/42761, per la somma complessiva di euro 200.000,00 di cui euro 100.000,00 per sorte capitale. Durata 5 anni  
Documenti correlati: Annotazione n 759 del 15/03/2011 (QUIETANZA E CONFERMA)

➤ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il **13/09/2016** ai nn. **18230/13878**, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a., con sede in Roma, contro nato a San Severo il per la piena proprietà dell'intero, nascente da Atto Giudiziario del Tribunale di Foggia il 21/07/2016 n. rep. 6056, cui si

riferisce la presente procedura.

(v. All. D).

## 10.0 QUESITO 10

### A) Immobili in comune di San Severo al Viale Castellana , 197

1.A) Foglio 78 - P.IIA 1871 - sub 11

2.A) Foglio 78 - P.IIA 1871 - sub 17

#### 10.1 Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni

Per l'attuazione del progetto del fabbricato ubicato in comune di San Severo al Viale Castellana 197, di cui il gli immobili in oggetto sono parte, è stata stipulata tra il Comune di San Severo e la ditta la “Convenzione” Rep. n. 13440 del 28/09/1993

Il suddetto fabbricato è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 121 del 28/06/1995, rilasciata dal Comune di San Severo a

su suolo riportato in catasto al Fgl. 78 p.IIA 29 pervenuto alla ditta

in virtù di Conferimento in Società per atto a rogito Notar Emma LA MONACA del 23/12/1995 Rep. n. 43220, trascritto presso l’Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 17/01/1996 ai nn. 892/724.

Detto fabbricato ricade in zona “Br3- Aree residenziali a bassa densità” del vigente P.U.G.

#### Difformità urbanistiche

Per l’immobile 1.A) Locale ufficio, con annesso sovrastante sottotetto, dal confronto tra le planimetrie allegate al progetto assentito e lo stato dei

luoghi, sono emerse le seguenti difformità:

- lievi differenze in relazione alla diversa distribuzione degli spazi interni  
dei locali sottotetto, che da progetto risultano essere locali di sgombero, in particolare con destinazione d'uso archivi deposito e ripostiglio, mentre allo stato attuale sono utilizzati come abitazione dallo stesso proprietario
- al piano sottotetto, nel locale in adiacenza alla scala, originariamente a destinazione ripostiglio è stato realizzato un secondo bagno.
- L'accesso ai locali sottotetto avviene dal locale al piano sottostante per mezzo di scala autoportante in legno che collega i due livelli ed è pertanto presente una forometria nel solaio di  $3\text{ m} \times 1\text{ m}$ , invece che per mezzo di botola nel solaio con scala retrattile così come da progetto assentito

Da ricerche e verifiche svolte dalla sottoscritta presso l'UTC di San Severo nonché colloqui con il Dirigente del suddetto UTC è emerso che: allo stato attuale per i locali sottotetto non è possibile la variazione di destinazione d'uso, salvo ulteriori approfondimenti e verifiche; pertanto gli stessi vengono stimati in considerazione della loro destinazione d'uso originaria.

Inoltre essendo le suddette difformità urbanistiche sanabili mediante SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Dpr n. 380 del 2001, i relativi costi, in via forfettaria, sono stati considerati nella stima attraverso il coefficiente riduttivo "c" (mancanza agibilità e difformità Urbanistiche)

## 10.2 Certificato di Agibilità/Abitabilità

Per il fabbricato ubicato in comune di San Severo al Viale Castellana 197,

di cui il gli immobili in oggetto sono parte è stata rilasciata dall’Ufficio Tecnico del Comune di San Severo: “Autorizzazione di Abitabilità” Prot. n. 61 del 30/07/1997.

### **10.3 Regolarità catastale**

Da ricerche svolte presso l’Agenzia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia – gli immobili risultano regolarmente accatastati, i dati corrispondono a quelli attuali. La planimetria del **locale box al F. 78 p.lla 1871 sub 17** è conforme allo stato dei luoghi

#### **Difformità catastali**

Per l’immobile **1.A)** locale **ufficio**, con annesso **sovrapassante sottotetto**, rispetto alle planimetrie catastali lo stato dei luoghi presenta le seguenti difformità:

- lievi differenze in relazione alla diversa distribuzione degli spazi interni dei locali sottotetto, che dalle planimetrie catastali risultano essere locali di sgombero
- al piano sottotetto nel locale in adiacenza alla scala, nelle planimetrie catastali indicato come ripostiglio, è stato realizzato un secondo bagno.
- In corrispondenza dell’attuale scala che mette in comunicazione il locale ufficio e il sovrastante sottotetto, nelle planimetrie catastali è indicata una botola. come da progetto assentito.

Pertanto risulta necessario un aggiornamento catastale i cui costi, in via forfettaria, sono stati considerati nella stima attraverso il coefficiente riduttivo “b” (per vizi occulti, quote condominiale insolute, difformità Catastale.)

### **B) Immobili in comune di San Severo alla Via Montesanto , 3/A**

- 1.B) Foglio 63 - P.IIA 797 - sub 40
- 2.B) Foglio 63 - P.IIA 797 - sub 41
- 3.B) Foglio 63 - P.IIA 797 - sub 42
- 4.B) Foglio 63 - P.IIA 797 - sub 44

#### 10.1 Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni

Per gli immobili in oggetto dall'Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Lorenzo CASSANO di San Severo del 03/06/2009 Rep. n. 149707/39915, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 10/06/2009 ai nn. 14655/9872 si evince quanto segue:

- *la costruzione del fabbricato del quale fanno parte gli immobili suddetti è stata effettuata in virtù di licenza edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di San Severo in data 4 marzo 1969 al n.46 libretto 3;*  
di cui la sottoscritta ha estratto, presso gli archivi dell'UTC di San Severo copia fotostatica (v. All. I)
- *in data 21 luglio 2008 protocollo n.0013477 è stata presentata al Responsabile S.U.E. dell'ufficio tecnico di San Severo DIA relativa a lavori di divisione, cambio di destinazione e diversa distribuzione degli spazi interni;*  
pratica non rinvenuta presso gli archivi dell'UTC di San Severo, così come da dichiarazione dello stesso UTC del 10/12/2019 (v. All. I)
- *che in data 26 novembre 2008 al n.0021280 di protocollo è stata presentata al Responsabile S.U.E. dell'ufficio tecnico di San Severo variante alla DIA presentata in data 21 luglio 2008 prot.n.0013477;*

pratica non rinvenuta presso gli archivi dell'UTC di San Severo, così come da dichiarazione dello stesso UTC del 10/12/2019 (v. All. I)

- *che in data 24 aprile 2009 è stata presentata dal Geometra Mario Matteo d'Aries al responsabile S.U.E. Uffico Tecnico del Comune di San Severo comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo giusta protocollo n.0007266;*

non rinvenuta presso gli archivi dell'UTC di San Severo, così come da dichiarazione dello stesso UTC del 10/12/2019 (v. All. I)

Pertanto, non essendo completa la documentazione agli atti nella stima degli immobili in oggetto si è tenuto conto di una decurtazione forfettaria (v. All. O)

#### **10.2 Certificato di Agibilità/Abitabilità**

Per il fabbricato ubicato in comune di San Severo alla Via Montesanto 3/A ed in particolare per gli immobili in oggetto non è stato rinvenuto presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del suddetto Comune alcun certificato : di Agibilità/Abitabilità.

#### **10.3 Regolarità catastale**

Da ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia – gli immobili risultano regolarmente accatastati, i dati corrispondono a quelli attuali. Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi

### **11.0 QUESITO 11**

#### **11.1 Attestato di prestazione energetica**

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di SAN SEVERO, la sottoscritta CTU, non ha rinvenuto certificati relativi agli "Attestati di Prestazione Energetica" per gli immobili in oggetto, pertanto la stessa ha provveduto alla predisposizione della suddetta certificazione (v. All. P)

Comune	Provincia	Alt s.l.m.	Gradi/giorni	Zona clim.
San Severo	FG	86	1494	D

Lucera, 29/11/2019

*Claudia Fortunati*  
Firma del C.T.U.  
Dott. Ing. Claudia FORTUNATI  


## CONCLUSIONI

### Tabella riepilogativa

#### LOTTO 1.A

<b>Tipologia</b>	Locale uso <b>ufficio</b> con annesso sovrastante sottotetto
<b>Descrizione Fabbricato</b>	<p>L'ufficio è posto al terzo piano di un fabbricato composto da: un piano interrato (destinato ad autorimessa con locali box), quattro piani fuori terra (piano rialzato, primo, secondo e terzo piano) destinati ad abitazioni e sottotetto, con copertura a tetto, avene:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Struttura</u> telaio in cemento armato gettato in opera</li> <li>- <u>Copertura</u> a tetto</li> <li>- <u>Solai</u> del tipo misto in latero-cemento</li> <li>- <u>Tamponature esterne</u> di tipo a cassetta realizzata con laterizio faccia vista, strato di materiale isolante, laterizio interno e finitura a intonaco civile.</li> <li>- <u>Tramezzature</u>: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate..</li> <li>- <u>Scala</u> condominiale: realizzate in c.a. gettate in opera a soletta rampante, intonacate all'intradosso e rifinite con rivestimento in pietra di colore chiaro per quanto riguarda alzate e pedate, corrimano metallico</li> <li>- <u>Ascensore</u> con cabina di dimensioni 1,30 m × 0,95 m, porta con luce netta di 0,80 m posta sul lato corto, porte a scorrimento automatico.</li> <li>- <u>Balconi</u> e terrazzi dotati di: parapetto realizzato con elementi in c.a. e ringhiera metallica, pavimentazione in piastrelle per esterno.</li> </ul>
<b>Composizione Ufficio + sottotetto</b>	<p>Il locale, sito al terzo piano, adibito ad ufficio è costituito da un vano a cui si accede direttamente dalla porta d'ingresso dal pianerottolo del terzo piano e da cui, mediante scala interna in legno, si accede al sovrastante sottotetto composto da cinque locali di sgombero, due bagni e ripostiglio, con annessi due terrazzi.</p> <p>Altezza interna utile ufficio h=2,70 m      Altezza interna utile sottotetto      h=2,85 m al colmo      h=0,95 m nella parte più bassa      h=2,10 m pareti perimetrali in corrispondenza dei terrazzi</p>

<b>Finiture</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Pavimenti</u>: piastrelle in gress porcellanato 40X40 colore chiaro.</li> <li>• <u>Bagni</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rivestimento in piastrelle in gress porcellanato, colore chiaro</li> <li>- Sanitari: lavabo, bidet, vaso, vasca in ceramica bianca</li> </ul> </li> <li>• <u>Finestre</u>: in legno e alluminio colore scuro tipo wengè con apertura a battente, dotati di persiane esterne regolabili in alluminio colore bianco, e zanzariera scorrevole.</li> <li>• <u>Porte</u>: in legno tamburato colore scuro tipo wengè;</li> <li>• <u>Porta d'ingresso</u>: blindata, rivestita con pannelli in legno.</li> <li>• <u>Scala interna</u>: in legno ad una rampa</li> </ul>
<b>Dotazione impiantistica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impianto elettrico sottotraccia</li> <li>• Impianto idrico – fognario</li> <li>• Impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa e tubatura sotto traccia, con caldaia a gas posta all'esterno anche per la produzione di acqua calda, corredata di certificazione attestante la regolare manutenzione.</li> </ul> <p>Per gli impianti è stata rilasciata dalle ditte installatrici la certificazione di conformità ai sensi degli artt. 9 e 11 della legge 05/03/1990 n. 46, così come dichiarato nell'Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal comune di San Severo il 30/07/1997 Prot. n. 61.</p>
<b>Stato di Manutenzione e Conservazione</b>	Stato complessivo di manutenzione e conservazione dell'immobile: <b>moltò buono</b>
<b>Ubicazione</b>	Comune di San Severo (FG), Zona “Br3- Aree residenziali a bassa densità” del vigente P.U.G., viale Castellana, 197
<b>Confini</b>	via Castellana, vano scala condominiale e proprietà Ciavarella, salvo altri, salvo altri.
<b>Dati catastali</b>	Foglio 78 particella 1871 sub.11 Viale Castellana, 197 P.3-4, cat..A/10 cl.2 v.5 rc.Euro 1149,12
<b>Proprietari</b>	nato a San Severo (FG) il proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
<b>Titolo di Provenienza</b>	Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Lorenzo CASSANO di San Severo del 16/04/2007 Rep. n. 140679/34997, Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 02/05/2007 ai nn. 10825/7547
<b>Iscrizioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>IPOTECA VOLONTARIA</b> iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 02/05/2007 ai nn. 10826/1937 a favore della BANCA</li> </ul>

	<p>NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. e contro per la piena proprietà dell'intero, derivante da CONTRATTO DI MUTUO a rogito del notaio Lorenzo CASSANO del 16/04/2007 Rep. 140683/35000, Documenti correlati: Annotazione n 3106 del 17/08/2007 (EROGAZIONE A SALDO)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>IPOTECA LEGALE</b> iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 19/06/2013 ai nn. 12570/1348 a favore di EQUITALIA SUD S.p.A. e contro per la piena proprietà dell'intero, nascente da Decreto Equitalia Sud S.p.a, del 12/06/2013 Rep. 855/4313,</li> </ul>
Trascrizioni	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali</b>, depositato egli atti del Notaio Emma La Monaca il 15/12/1997 registrato a San Severo il 05/01/1998 al n.45 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 14/01/1998 ai nn. 494/415.</li> <li>• <b>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b> trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 13/09/2016 ai nn. 18230/13878, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a., con sede in Roma, contro per la piena proprietà dell'intero, nascente da Atto Giudiziario del Tribunale di Foggia il 21/07/2016 n. rep. 6056, cui si riferisce la presente procedura</li> </ul>
Stato di possesso e occupazione	A tutt'oggi gli immobili oggetto della presente procedura appartengono a e sono nel suo pieno possesso.
Regolarità Edilizio - Urbanistica	<p>Il suddetto fabbricato è stato edificato in virtù di <b>Concessione Edilizia n. 121 del 28/06/1995</b>, rilasciata dal Comune di San Severo a , su suolo riportato in catasto al Fgl. 78 p.lla 29 pervenuto alla ditta snc. in virtù di Conferimento in Società per atto a rogito Notar Emma LA MONACA del 23/12/1995 Rep. n. 43220,</p> <p>Il fabbricato ricade in zona "Br3- Aree residenziali a bassa densità" del vigente P.U.G.</p> <p><b>Diffidate urbanistiche</b></p> <p><b>Sottotetto</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– lievi differenze nella distribuzione degli spazi interni</li> <li>– locali di sgombero, con destinazione d'uso archivi deposito e ripostiglio, allo stato attuale sono utilizzati come abitazione</li> <li>– locale ripostiglio in adiacenza alla scala, trasformato in</li> </ul>

	<p>bagno.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– collegamento piano 3 -4 mediante scala autoportante in legno con forometria nel solaio di 3 m x 1m , invece di botola nel solaio con scala retrattile come da progetto assentito</li> </ul>
<b>Conformità Catastale</b>	<p>Immobili regolarmente accatastati, i dati corrispondono a quelli attuali.</p> <p><b>Difformità catastali</b></p> <p><b>Sottotetto</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– lievi differenze nella distribuzione degli spazi interni dei locali sottotetto;</li> <li>– locale in adiacenza alla scala, indicato nelle planimetrie catastali come ripostiglio, trasformato in bagno;</li> <li>– In corrispondenza dell'attuale scala che mette in comunicazione il locale ufficio e il sovrastante sottotetto, nelle planimetrie catastali è indicata una botola. come da progetto assentito.</li> </ul>
<b>Agibilità</b>	“Autorizzazione di Abitabilità” Prot. n. 61 del 30/07/1997. per l'intero fabbricato
<b>Superficie commerciale complessiva</b>	<b>Ufficio Mq 12,00</b> <b>Sottotetto Mq 134,43</b>
<b>Valore di stima</b>	<b>€ 100.000,00</b>

#### Tabella riepilogativa

##### LOTTO 2.A

<b>Tipologia</b>	<b>Box auto</b>
<b>Descrizione Fabbricato</b>	<p>Il Box è posto al piano interrato di un fabbricato composto da: un piano interrato (destinato ad autorimessa con locali box), quattro piani fuori terra (piano rialzato, primo, secondo e terzo piano) destinati ad abitazioni e sottotetto, con copertura a tetto, avente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Struttura</u> telaio in cemento armato gettato in opera</li> <li>- <u>Copertura</u> a tetto</li> <li>- <u>Solai</u> del tipo misto in latero-cemento</li> <li>- <u>Tamponature</u> esterne di tipo a cassetta realizzata con</li> </ul>

	<p>laterizio faccia vista, strato di materiale isolante, laterizio interno e finitura a intonaco civile.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Tramezzature</u>: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate..</li> <li>- <u>Scala</u> condominiale: realizzate in c.a. gettate in opera a soletta rampante, intonacate all'intradosso e rifinite con rivestimento in pietra di colore chiaro per quanto riguarda alzate e pedate, corrimano metallico</li> <li>- <u>Ascensore</u> con cabina di dimensioni 1,30 m × 0,95 m, porta con luce netta di 0,80 m posta sul lato corto, porte a scorrimento automatico.</li> <li>- <u>Balconi</u> e terrazzi dotati di: parapetto realizzato con elementi in c.a. e ringhiera metallica, pavimentazione in piastrelle per esterno.</li> </ul>
<b>Composizione</b>	<p>BOX auto al piano interrato cui si accede da rampa di discesa comune sfociante su Viale Castellana e corsia di manovra, distinto dall'interno 2 (due), della estensione catastale di mq. 33 (trentatre),</p> <p>Altezza interna utile ufficio h=2,50 m</p>
<b>Finiture</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Pavimentazione</u>: piastrelle in graniglia 20X20 colore chiaro.</li> <li>• <u>Serranda</u> in alluminio del tipo sezionale.</li> </ul>
<b>Dotazione impiantistica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impianto elettrico con canaline esterne</li> </ul> <p>Con certificazione di conformità ai sensi degli artt. 9 e 11 della legge 05/03/1990 n. 46, (v. Autorizzazione di Abitabilità del 30/07/1997 Prot. n. 61).</p>
<b>Stato di Manutenzione e Conservazione</b>	Stato complessivo di manutenzione e conservazione dell'immobile: <b>moltò buono</b>
<b>Ubicazione</b>	Comune di San Severo (FG), Zona "Br3- Aree residenziali a bassa densità" del vigente P.U.G., viale Castellana, 197
<b>Confini</b>	area di manovra comune, pareti di contenimento e locale box n. 3, salvo altri e migliori confini
<b>Dati catastali</b>	Foglio 78 particella 1871 sub.17 Viale Castellana, 197 P.S1 int.2, cat..C/6 cl.3 cons. 33 m <sup>2</sup> Sup. cat. 41 m <sup>2</sup> rc.Euro 107,37
<b>Proprietari</b>	, nato a San Severo (FG) il proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
<b>Titolo di Provenienza</b>	Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Lorenzo CASSANO di San Severo del 16/04/2007 Rep. n. 140679/34997, Trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 02/05/2007 ai nn.

	10825/7547
Iscrizioni	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>IPOTECA VOLONTARIA</b> iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 02/05/2007 ai nn. 10826/1937 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. e contro per la piena proprietà dell'intero, derivante da CONTRATTO DI MUTUO a rogito del notaio Lorenzo CASSANO del 16/04/2007 Rep. 140683/35000, Documenti correlati: Annotazione n 3106 del 17/08/2007 (EROGAZIONE A SALDO)</li> <li>• <b>IPOTECA LEGALE</b> iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 19/06/2013 ai nn. 12570/1348 a favore di EQUITALIA SUD S.p.A. e contro per la piena proprietà dell'intero, nascente da Decreto Equitalia Sud S.p.a, del 12/06/2013 Rep. 855/4313,</li> </ul>
Trascrizioni	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali</b>, depositato egli atti del Notaio Emma La Monaca il 15/12/1997 registrato a San Severo il 05/01/1998 al n.45 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 14/01/1998 ai nn. 494/415.</li> <li>• <b>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b> trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 13/09/2016 ai nn. 18230/13878, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a., con sede in Roma, contro per la piena proprietà dell'intero, nascente da Atto Giudiziario del Tribunale di Foggia il 21/07/2016 n. rep. 6056, cui si riferisce la presente procedura</li> </ul>
Stato di possesso e occupazione	A tutt'oggi gli immobili oggetto della presente procedura appartengono a e sono nel suo pieno possesso.
Regolarità Edilizio - Urbanistica	<p>Il suddetto fabbricato è stato edificato in virtù di <b>Concessione Edilizia n. 121 del 28/06/1995</b>, rilasciata dal Comune di San Severo a D'ARIES Antonio, su suolo riportato in catasto al Fgl. 78 p.lla 29 pervenuto alla ditta snc. in virtù di Conferimento in Società per atto a rogito Notar Emma LA MONACA del 23/12/1995 Rep. n. 43220,</p> <p>Il fabbricato ricade in zona "Br3- Aree residenziali a bassa densità" del vigente P.U.G.</p>
Conformità Catastale	Immobili regolarmente accatastati, i dati corrispondono a quelli attuali. Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi

<b>Agibilità</b>	“Autorizzazione di Abitabilità” Prot. n. 61 del 30/07/1997. per l’intero fabbricato
<b>Superficie commerciale complessiva</b>	Mq 36,00
<b>Valore di stima</b>	<b>€ 21.000,00</b>

Lucera, 10/12/2019

Tabella riepilogativa

LOTTO 1.B

<b>Tipologia</b>	Box auto
<b>Descrizione Fabbricato</b>	<p>Il box è posto al primo piano sottostada di un complesso edilizio in abitato di SAN SEVERO (FG) con accesso comune ai piani superiori da via Isonzo, 18 ed accesso sempre condominiale al piano seminterrato da via Montesanto n. 3/A composto da: un piano seminterrato (destinato a deposito ed autorimessa con locali box) con sovrastanti cinque piani destinati ad abitazioni avente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Struttura</u>: travi e pilastri realizzati in opera con conglomerato cementizio armato;</li> <li>- <u>Copertura</u> piana</li> <li>- <u>Solai</u> del tipo misto in latero-cemento</li> <li>- <u>Tamponature</u> in laterizio, esternamente intonacate e pitturate, con marcapiano in contrasto, ai piani superiori e rivestite con paramento in pietra ai piani inferiori, internamente intonacate e pitturate.</li> <li>- <u>Tramezzature</u>: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.</li> <li>- <u>Pareti</u> contro terra e pareti divisorie box: in blocchi di cemento pitturate.</li> <li>- <u>Scale</u>: realizzate in c.a. gettate in opera a soletta rampante, intonacate all'intradosso e rifinite con rivestimento in pietra di colore chiaro per quanto riguarda alzate e pedate,;</li> </ul>
<b>Composizione</b>	<p>BOX auto al piano interrato cui si accede da rampa di discesa dal civico 3/A di via Montesanto e corsia di manovra, distinto dall'interno 7 (sette), della estensione catastale di mq. 35</p> <p>Altezza interna utile ufficio h=3,65 m</p>
<b>Finiture</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Pavimentazione</u>: in battuto di cemento.</li> <li>• <u>Porta</u> per garage basculante in lamiera zincata grecata con sovrastante griglia.</li> </ul>

<b>Dotazione impiantistica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impianto elettrico con canaline esterne per il quale non è stata rinvenuta certificazione di conformità</li> </ul>
<b>Stato di Manutenzione e Conservazione</b>	Stato complessivo di manutenzione e conservazione dell'immobile: <b>buono</b>
<b>Ubicazione</b>	Comune di San Severo (FG), Zona "Br2- Aree residenziali a blocchi trasformati" del vigente P.U.G., via Montesanto, 3/A
<b>Confini</b>	via Montesanto, area comune di manovra e box contraddistinto dall'interno 6, box contraddistinto dall'interno 8 stessa ditta, salvo altri e migliori confini
<b>Dati catastali</b>	Foglio 63 particella 797 sub.40 Via Montesanto, 3/A P.S1 int.7, cat..C/6 cl.4 cons. 35 m <sup>2</sup> Sup. cat. 39 m <sup>2</sup> rc. Euro 133,76
<b>Proprietari</b>	nato a San Severo (FG) il C.F. proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
<b>Titolo di Provenienza</b>	Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Lorenzo CASSANO di San Severo del 03/06/2009 Rep. n. 149707/39915, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 10/06/2009 ai nn. 14655/9872
<b>Iscrizioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>IPOTECA VOLONTARIA</b> iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il <b>04/01/2011</b> ai nn. <b>209/19</b> a favore della <b>BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.</b> con sede in Roma e contro , per la piena proprietà dell'intero, derivante da atto a rogito del notaio Lorenzo CASSANO del 22/12/2010 Rep. 154228/42761, Annotazione n 759 del 15/03/2011 (QUIETANZA E CONFERMA)</li> </ul>
<b>Trascrizioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali</b>, già allegato negli atti del Notaio Matteo d'Angelo del 26 ottobre 1970 registrato a San Severo il 16 novembre 1970 al n.2193 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 10 dicembre 1970 al n.246079 Reg. part., e successiva appendice a detto regolamento, approvata dall'assemblea dei condomini in data 15 maggio 2009, che in uno alle tabelle millesimali si trova in allegato sotto la lettera "A" all'atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Lorenzo CASSANO di San Severo del 03/06/2009 Rep. n. 149707/39915.</li> <li>• <b>Regolamento comproprietà e manutenzione rampa di accesso ai boxes, ai locali condominiali ed a proprietà di</b></li> </ul>

	<p>terzi per Atto a rogito del Notaio Rocco Jannarelli del 6 ottobre 1970 registrato a San Severo il 26 ottobre 1970 al n. 2007 vol.173</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b> trascritto presso l’Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 13/09/2016 ai nn. 18230/13878, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a., con sede in Roma, contro , per la piena proprietà dell’intero, nascente da Atto Giudiziario del Tribunale di Foggia il 21/07/2016 n. rep. 6056, cui si riferisce la presente procedura</li> </ul>
<b>Stato di possesso e occupazione</b>	A tutt’oggi gli immobili oggetto della presente procedura appartengono a , e sono nel suo pieno possesso.
<b>Regolarità Edilizio - Urbanistica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• la costruzione del fabbricato del quale fanno parte gli immobili suddetti è stata effettuata in virtù di <b>licenza edilizia</b> del <b>4/03/1969</b> n.46 libretto 3;</li> <li>• <b>DIA</b> relativa a lavori di divisione, cambio di destinazione e diversa distribuzione degli spazi interni del <b>21/07/2008</b> protocollo n.0013477;</li> <li>• <b>variante alla DIA</b> presentata in data 21 luglio 2008 prot.n.0013477; del <b>26/11/2008</b> n.0021280 di protocollo</li> <li>• <b>comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo</b> prot. n.0007266 del 24/ 04/ 2009</li> </ul>
<b>Conformità Catastale</b>	Immobili regolarmente accatastati, i dati corrispondono a quelli attuali. Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi
<b>Agibilità</b>	Certificato di Agibilità/Abitabilità assente
<b>Superficie commerciale complessiva</b>	Mq 39,10
<b>Valore di stima</b>	<b>€ 23.000,00</b>

#### Tabella riepilogativa

#### LOTTO 2.B

<b>Tipologia</b>	Box auto
------------------	----------

<b>Descrizione Fabbricato</b>	<p>Il box è posto al primo piano sottostada di un complesso edilizio in abitato di SAN SEVERO (FG) con accesso comune ai piani superiori da via Isonzo, 18 ed accesso sempre condominiale al piano seminterrato da via Montesanto n. 3/A composto da: un piano seminterrato (destinato a deposito ed autorimessa con locali box) con sovrastanti cinque piani destinati ad abitazioni avente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Struttura</u>: travi e pilastri realizzati in opera con conglomerato cementizio armato;</li> <li>- <u>Copertura</u> piana</li> <li>- <u>Solai</u> del tipo misto in latero-cemento</li> <li>- <u>Tamponature</u> in laterizio, esternamente intonacate e pitturate, con marcapiano in contrasto, ai piani superiori e rivestite con paramento in pietra ai piani inferiori, internamente intonacate e pitturate.</li> <li>- <u>Tramezzature</u>: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.</li> <li>- <u>Pareti</u> contro terra e pareti divisorie box: in blocchi di cemento pitturate.</li> <li>- <u>Scale</u>: realizzate in c.a. gettate in opera a soletta rampante, intonacate all'intradosso e rifinite con rivestimento in pietra di colore chiaro per quanto riguarda alzate e pedate.;</li> </ul>
<b>Composizione</b>	<p>BOX auto al piano interrato cui si accede da rampa di discesa dal civico 3/A di via Montesanto e corsia di manovra, distinto dall'interno 8 (otto), della estensione catastale di mq. 26</p> <p>Altezza interna utile ufficio h=3,65 m</p>
<b>Finiture</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Pavimentazione</u>: in battuto di cemento.</li> <li>• <u>Porta</u> per garage basculante in lamiera zincata grecata con sovrastante griglia.</li> </ul>
<b>Dotazione impiantistica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impianto elettrico con canaline esterne</li> </ul> <p>per il quale non è stata rinvenuta certificazione di conformità</p>
<b>Stato di Manutenzione e Conservazione</b>	<p>Stato complessivo di manutenzione e conservazione dell'immobile: <b>buono</b></p>
<b>Ubicazione</b>	<p>Comune di San Severo (FG), Zona "Br2- Aree residenziali a blocchi trasformati" del vigente P.U.G., via Montesanto, 3/A</p>
<b>Confini</b>	<p>via Montesanto, area di manovra comune e box contraddistinto dall'interno 7 stessa ditta, locale deposito contraddistinto dall'interno 9 stessa ditta, salvo altri e migliori confini.</p>
<b>Dati catastali</b>	<p>Foglio 63 particella 797 sub.41 Via Montesanto, 3/A P.S1 int.8, cat..C/6 cl.4 cons. 26 m<sup>2</sup> Sup. cat. 30 m<sup>2</sup> rc. Euro 99,57</p>

<b>Proprietari</b>	C.F. proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
<b>Titolo di Provenienza</b>	Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Lorenzo CASSANO di San Severo del 03/06/2009 Rep. n. 149707/39915, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 10/06/2009 ai nn. 14655/9872
<b>Iscrizioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>IPOTECA VOLONTARIA</b> iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il <b>04/01/2011</b> ai nn. <b>209/19</b> a favore della <b>BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.</b> con sede in Roma e contro _____ per la piena proprietà dell'intero, derivante da atto a rogito del notaio Lorenzo CASSANO del 22/12/2010 Rep. 154228/42761, Annotazione n 759 del 15/03/2011 (QUIETANZA E CONFERMA)</li> </ul>
<b>Trascrizioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Regolamento di condominio con annesse tavelle millesimali</b>, già allegato negli atti del Notaio Matteo d'Angelo del 26 ottobre 1970 registrato a San Severo il 16 novembre 1970 al n.2193 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 10 dicembre 1970 al n.246079 Reg. part., e successiva appendice a detto regolamento, approvata dall'assemblea dei condomini in data 15 maggio 2009, che in uno alle tavelle millesimali si trova in allegato sotto la lettera "A" all'atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Lorenzo CASSANO di San Severo del 03/06/2009 Rep. n. 149707/39915.</li> <li>• <b>Regolamento comproprietà e manutenzione rampa di accesso ai boxes</b>, ai locali condominiali ed a proprietà di terzi per Atto a rogito del Notaio Rocco Jannarelli del 6 ottobre 1970 registrato a San Severo il 26 ottobre 1970 al n. 2007 vol.173</li> <li>• <b>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b> trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 13/09/2016 ai nn. 18230/13878, a favore di <b>BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a.</b>, con sede in Roma, contro _____ per la piena proprietà dell'intero, nascente da Atto Giudiziario del Tribunale di Foggia il 21/07/2016 n. rep. 6056, cui si riferisce la presente procedura</li> </ul>
<b>Stato di possesso e occupazione</b>	A tutt'oggi gli immobili oggetto della presente procedura appartengono a _____ e sono nel suo pieno possesso.

<b>Regolarità Edilizio - Urbanistica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>la costruzione del fabbricato del quale fanno parte gli immobili suddetti è stata effettuata in virtù di <b>licenza edilizia</b> del <b>4/03/1969</b> n.46 libretto 3;</li> <li><b>DIA</b> relativa a lavori di divisione, cambio di destinazione e diversa distribuzione degli spazi interni del <b>21/07/2008</b> protocollo n.0013477;</li> <li><b>variante alla DIA</b> presentata in data 21 luglio 2008 prot.n.0013477; del <b>26/11/2008</b> n.0021280 di protocollo</li> <li><b>comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo</b> prot. n.0007266 del 24/ 04/ 2009</li> </ul>
<b>Conformità Catastale</b>	Immobili regolarmente accatastati, i dati corrispondono a quelli attuali. Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi
<b>Agibilità</b>	Certificato di Agibilità/Abitabilità assente
<b>Superficie commerciale complessiva</b>	Mq 31,00
<b>Valore di stima</b>	<b>€ 18.000,00</b>

#### Tabella riepilogativa

#### LOTTO 3.B

Tipologia	Locale deposito
<b>Descrizione Fabbricato</b>	<p>Il locale deposito è posto al primo piano sottostarada di un complesso edilizio in abitato di SAN SEVERO (FG) con accesso comune ai piani superiori da via Isonzo, 18 ed accesso sempre condominiale al piano seminterrato da via Montesanto n. 3/A composto da: un piano seminterrato (destinato a deposito ed autorimessa con locali box) con sovrastanti cinque piani destinati ad abitazioni avente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Struttura</u>: travi e pilastri realizzati in opera con conglomerato cementizio armato;</li> <li>- <u>Copertura</u> piana</li> <li>- <u>Solai</u> del tipo misto in latero-cemento</li> <li>- <u>Tamponature</u> in laterizio, esternamente intonacate e pitturate, con marcapiano in contrasto, ai piani superiori e rivestite con paramento in pietra ai piani inferiori, internamente intonacate e pitturate.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Tramezzature</u>: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.</li> <li>- <u>Pareti contro terra e pareti divisorie box</u>: in blocchi di cemento pitturate.</li> <li>- <u>Scale</u>: realizzate in c.a. gettate in opera a soletta rampante, intonacate all'intradosso e rifinite con rivestimento in pietra di colore chiaro per quanto riguarda alzate e pedate.;</li> </ul>
<b>Composizione</b>	<p>Locale deposito al piano interrato cui si accede da rampa di discesa dal civico 3/A di via Montesanto e corsia di manovra, distinto dall'interno 9 (nove), della estensione catastale di mq. 21</p> <p>Altezza interna utile ufficio h=3,65 m</p>
<b>Finiture</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Pavimentazione</u>: in battuto di cemento.</li> <li>• <u>Porta per garage</u> in lamiera zincata a doppia anta battente, con sovrastante griglia.</li> </ul>
<b>Dotazione impiantistica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impianto elettrico con canaline esterne per il quale non è stata rinvenuta certificazione di conformità</li> </ul>
<b>Stato di Manutenzione e Conservazione</b>	Stato complessivo di manutenzione e conservazione dell'immobile: <b>buono</b>
<b>Ubicazione</b>	Comune di San Severo (FG), Zona "Br2- Aree residenziali a blocchi trasformati" del vigente P.U.G., via Montesanto, 3/A
<b>Confini</b>	via Montesanto, area di manovra comune e box contraddistinto dall'interno 8 stessa ditta, salvo altri e migliori confini.
<b>Dati catastali</b>	Foglio 63 particella 797 sub.42 Via Montesanto, 3/A P.S1 int.9, cat..C/2 cl.5 cons. 21 m <sup>2</sup> Sup. cat. 24 m <sup>2</sup> rc. Euro 80,26
<b>Proprietari</b>	C.F. proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
<b>Titolo di Provenienza</b>	Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Lorenzo CASSANO di San Severo del 03/06/2009 Rep. n. 149707/39915, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 10/06/2009 ai nn. 14655/9872
<b>Iscrizioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>IPOTECA VOLONTARIA</b> iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il <b>04/01/2011</b> ai nn. <b>209/19</b> a favore della <b>BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.</b> con sede in Roma e contro _____, per la piena proprietà dell'intero, derivante da atto a rogito del notaio Lorenzo CASSANO del 22/12/2010 Rep. 154228/42761, Annotazione n 759 del 15/03/2011 (QUIETANZA E CONFERMA)</li> </ul>

Trascrizioni	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali</b>, già allegato negli atti del Notaio Matteo d'Angelo del 26 ottobre 1970 registrato a San Severo il 16 novembre 1970 al n.2193 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 10 dicembre 1970 al n.246079 Reg. part., e successiva appendice a detto regolamento, approvata dall'assemblea dei condomini in data 15 maggio 2009, che in uno alle tabelle millesimali si trova in allegato sotto la lettera "A" all'atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Lorenzo CASSANO di San Severo del 03/06/2009 Rep. n. 149707/39915.</li> <li><b>Regolamento comproprietà e manutenzione rampa di accesso ai boxes</b>, ai locali condominiali ed a proprietà di terzi per Atto a rogito del Notaio Rocco Jannarelli del 6 ottobre 1970 registrato a San Severo il 26 ottobre 1970 al n. 2007 vol.173</li> <li><b>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b> trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 13/09/2016 ai nn. 18230/13878, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a., con sede in Roma, contro [REDACTED] per la piena proprietà dell'intero, nascente da Atto Giudiziario del Tribunale di Foggia il 21/07/2016 n. rep. 6056, cui si riferisce la presente procedura</li> </ul>
Stato di possesso e occupazione	A tutt'oggi gli immobili oggetto della presente procedura appartengono a [REDACTED], e sono nel suo pieno possesso.
Regolarità Edilizio - Urbanistica	<ul style="list-style-type: none"> <li>la costruzione del fabbricato del quale fanno parte gli immobili suddetti è stata effettuata in virtù di <b>licenza edilizia</b> del <b>4/03/1969</b> n.46 libretto 3;</li> <li><b>DIA</b> relativa a lavori di divisione, cambio di destinazione e diversa distribuzione degli spazi interni del <b>21/07/2008</b> protocollo n.0013477;</li> <li><b>variante alla DIA</b> presentata in data 21 luglio 2008 prot.n.0013477; del <b>26/11/2008</b> n.0021280 di protocollo</li> <li><b>comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo</b> prot. n.0007266 del 24/ 04/ 2009</li> </ul>
Conformità Catastale	Immobili regolarmente accatastati, i dati corrispondono a quelli attuali. Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi

<b>Agibilità</b>	Certificato di Agibilità/Abitabilità assente
<b>Superficie commerciale complessiva</b>	Mq 25,50
<b>Valore di stima</b>	<b>€ 15.000,00</b>

### Tabella riepilogativa

#### LOTTO 4.B

<b>Tipologia</b>	Box auto
<b>Descrizione Fabbricato</b>	<p>Il box è posto al primo piano sottostada di un complesso edilizio in abitato di SAN SEVERO (FG) con accesso comune ai piani superiori da via Isonzo, 18 ed accesso sempre condominiale al piano seminterrato da via Montesanto n. 3/A composto da: un piano seminterrato (destinato a deposito ed autorimessa con locali box) con sovrastanti cinque piani destinati ad abitazioni avente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Struttura</u>: travi e pilastri realizzati in opera con conglomerato cementizio armato;</li> <li>- <u>Copertura</u> piana</li> <li>- <u>Solai</u> del tipo misto in latero-cemento</li> <li>- <u>Tamponature</u> in laterizio, esternamente intonacate e pitturate, con marcapiano in contrasto, ai piani superiori e rivestite con paramento in pietra ai piani inferiori, internamente intonacate e pitturate.</li> <li>- <u>Tramezzature</u>: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.</li> <li>- <u>Pareti</u> contro terra e pareti divisorie box: in blocchi di cemento pitturate.</li> <li>- <u>Scale</u>: realizzate in c.a. gettate in opera a soletta rampante, intonacate all'intradosso e rifinite con rivestimento in pietra di colore chiaro per quanto riguarda alzate e pedate,:;</li> </ul>
<b>Composizione</b>	<p>BOX auto al piano interrato cui si accede da rampa di discesa dal civico 3/A di via Montesanto e corsia di manovra, distinto dall'interno 8 (otto), della estensione catastale di mq. 49</p> <p>Altezza interna utile ufficio h=3,65 m</p>
<b>Finiture</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Pavimentazione</u>: in battuto di cemento.</li> <li>• <u>Porta</u> per garage basculante in lamiera zincata grecata con sovrastante griglia.</li> </ul>

<b>Dotazione impiantistica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impianto elettrico con canaline esterne per il quale non è stata rinvenuta certificazione di conformità</li> </ul>
<b>Stato di Manutenzione e Conservazione</b>	Stato complessivo di manutenzione e conservazione dell'immobile: <b>buono</b>
<b>Ubicazione</b>	Comune di San Severo (FG), Zona "Br2- Aree residenziali a blocchi trasformati" del vigente P.U.G., via Montesanto, 3/A
<b>Confini</b>	area comune di manovra e garage del condominio di via Isonzo n. 18, salvo altri e migliori confini
<b>Dati catastali</b>	Foglio 63 particella 797 sub.44 Via Montesanto, 3/A P.S1 int.11, cat..C/6 cl.4 cons. 49 m <sup>2</sup> Sup. cat. 57 m <sup>2</sup> rc. Euro 187,27
<b>Proprietari</b>	C.F. proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
<b>Titolo di Provenienza</b>	Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Lorenzo CASSANO di San Severo del 03/06/2009 Rep. n. 149707/39915, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 10/06/2009 ai nn. 14655/9872
<b>Iscrizioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>IPOTECA VOLONTARIA</b> iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il <b>04/01/2011</b> ai nn. <b>209/19</b> a favore della <b>BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.</b> con sede in Roma e contro _____ per la piena proprietà dell'intero, derivante da atto a rogito del notaio Lorenzo CASSANO del 22/12/2010 Rep. 154228/42761, Annotazione n 759 del 15/03/2011 (QUIETANZA E CONFERMA)</li> </ul>
<b>Trascrizioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali</b>, già allegato negli atti del Notaio Matteo d'Angelo del 26 ottobre 1970 registrato a San Severo il 16 novembre 1970 al n.2193 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 10 dicembre 1970 al n.246079 Reg. part., e successiva appendice a detto regolamento, approvata dall'assemblea dei condonini in data 15 maggio 2009, che in uno alle tabelle millesimali si trova in allegato sotto la lettera "A" all'atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Lorenzo CASSANO di San Severo del 03/06/2009 Rep. n. 149707/39915.</li> <li>• <b>Regolamento comproprietà e manutenzione rampa di accesso ai boxes</b>, ai locali condominiali ed a proprietà di terzi per Atto a rogito del Notaio Rocco Jannarelli del 6</li> </ul>

	<p>ottobre 1970 registrato a San Severo il 26 ottobre 1970 al n. 2007 vol.173</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b> trascritto presso l’Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 13/09/2016 ai nn. 18230/13878, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.a., con sede in Roma, contro , per la piena proprietà dell’intero, nascente da Atto Giudiziario del Tribunale di Foggia il 21/07/2016 n. rep. 6056, cui si riferisce la presente procedura</li> </ul>
<b>Stato di possesso e occupazione</b>	A tutt’oggi gli immobili oggetto della presente procedura appartengono a , e sono nel suo pieno possesso.
<b>Regolarità Edilizio - Urbanistica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• la costruzione del fabbricato del quale fanno parte gli immobili suddetti è stata effettuata in virtù di <b>licenza edilizia</b> del <b>4/03/1969</b> n.46 libretto 3;</li> <li>• <b>DIA</b> relativa a lavori di divisione, cambio di destinazione e diversa distribuzione degli spazi interni del <b>21/07/2008</b> protocollo n.0013477;</li> <li>• <b>variante alla DIA</b> presentata in data 21 luglio 2008 prot.n.0013477; del <b>26/11/2008</b> n.0021280 di protocollo</li> <li>• <b>comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo</b> prot. n.0007266 del 24/ 04/ 2009</li> </ul>
<b>Conformità Catastale</b>	Immobili regolarmente accatastati, i dati corrispondono a quelli attuali. Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi
<b>Agibilità</b>	Certificato di Agibilità/Abitabilità assente
<b>Superficie commerciale complessiva</b>	Mq 54,10
<b>Valore di stima</b>	€ 32.000,00

Lucera, 10/12/2019