

TRIBUNALE DI FOGGIA

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:

INTEGRAZIONE

ALLA RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Scala:

Elaborato n.:

Data: maggio 2023

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

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

INTEGRAZIONE

a

RELAZIONE di

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

ALLEGATI

- A – Ispezione catastale aggiornata e atto di provenienza aggiornato immobili
Foglio 78 p.la 1871;
- B – DIA del 08.10.1996 (immobili Foglio 78 p.la 1871)
- C – Elenco immobili Foglio 78 p.la 1871;
- D – Elenco immobili Foglio 63 p.la 797
- E – VALUTAZIONE IMMOBILI: Foglio 63 P.la 797 sub. 40, sub.41 e sub.44 e Foglio
78 P.la 1871 sub.17

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

CHIARIMENTI E PRECISAZIONI AL QUESITO AGGIUNTIVO

Con provvedimento del G.E. del 31/03/2022 la sottoscritta C.T.U. veniva convocata in udienza per rendere chiarimenti in merito all'integrazione di perizia redatta dalla scrivente e depositata in data 21/10/2021.

Pertanto all'udienza del 21/12/2022, relativamente agli immobili contraddistinti con la lettera 2.a, 1.b, 2.b e 4.b, il G.E., disponeva quanto segue:

"Il perito chiarisca il regime di circolazione dei box-auto specificando se siano stati realizzati sotto la vigenza delle Legge "Ponte" e in tal caso se siano stati costruiti in eccedenza rispetto alla superficie minima assentita; in caso contrario (ove non siano in esubero e non siano stati realizzati successivamente alla legge 246/2005) quantifichi il valore del diritto d'uso di cui si terrà conto ai fini della stima. Ove al contrario, il bene ricada sotto la vigenza della legge "Tognoli" verifichi il regime circolatorio a seconda che gli immobili ricadano su suolo pubblico o privato."

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, tra gli altri, sono:

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:

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;**

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.SI 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;
- 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.

RISULTANZE DELLE INDAGINI

Dalle indagini svolte, durante l'attività peritale ed aggiornate all'attualità, in merito agli immobili in oggetto è emerso che:

➤ **Immobile 2.A) locale ad uso box**

in N.C.E.U. al **foglio 78, particella 1871 sub. 17**, categoria C/6 cl. 3, Consistenza mq. 33, Superficie Totale 41 mq, Viale Castellana N. 197 interno 2, P. S1

- L'immobile è parte di un fabbricato edificato in virtù di **Concessione Edilizia n. 121 del 28/06/1995**, e successive varianti n.225 del 16/10/1996 e n.115 del 02/06/1997, in zona “Br3- Aree residenziali a bassa densità” del vigente P.U.G. del comune di San Severo, e per il quale è stata rilasciata dall’Ufficio Tecnico comunale: “**Autorizzazione di Abitabilità**” Prot. n. 61 del **30/07/1997**

Detto fabbricato risulta costituito da:

- n. **12** unità abitative (categ. **A/3**)
 - n. **1** unità ad uso ufficio (categ. **A/10**)
 - n. **12** unità ad uso autorimessa (categ. **C/6**)
 - n. **1** unità ad uso magazzino-deposito (categ. **C/2**)
- (v. All. Elenco Immobili)

- L'immobile attualmente risulta intestato a: (c.f.
nato a SAN SEVERO (FG) il , Diritto di: Proprietà
per 1/1, a questi pervenuto da nato a
SAN SEVERO (FG) il , per **CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROVO**
del 19/10/2022 a rogito del Notaio PASTORE CORRADO di Pescara (PE) Rep. n.
12254 –Racc. n. 11344, registrato in Pescara il 31/10/2022 al n° 12866 serie 1T,
trascritto a FOGGIA il 31/10/2022 al n. 26435 R.G. al n. 20794 R.P.

Si precisa che:

nato a SAN SEVERO (FG) il
risulta proprietario anche dell'immobile al foglio 78, particella 1871
sub. 11, Viale Castellana n. 197, P 3-4. 2 Cat. A/10 cl. 2, vani 5, ricadente nel detto
fabbricato, per Atto del 19/10/2022 a rogito del Notaio PASTORE CORRADO di
Pescara (PE) Rep. n. 12254. (v. All. C)

Inoltre il sig. , non risulta

proprietario di unità immobiliari di cat. A/3 all'interno del suddetto fabbricato.

- Dalle ispezioni presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera, sull'unità immobiliare in oggetto non risultano gravare formalità aventi ad oggetto vincoli pertinenziali rispetto ad alcuna unità immobiliare presente nel medesimo fabbricato o in altri fabbricati, o aventi ad oggetto diritti reali d'uso.

➤ **Immobile 1.B) locale ad uso box**

in N.C.E.U. al **foglio 63, particella 797 sub. 40**, categoria C/6, cl. 4, Consistenza mq. 35, Superficie Totale 39 mq, Via Montesanto N. 3/A, Piano S1, interno 7

➤ **Immobile 2.B) locale ad uso box**

in N.C.E.U. al **foglio 63, particella 797 sub. 41**, categoria C/6, cl. 4, Consistenza mq. 26, Superficie Totale 30 mq, Via Montesanto N. 3/A Piano S1, interno 8

➤ **Immobile 4.B) locale ad uso box**

in N.C.E.U. al **foglio 63, particella 797 sub. 44**, categoria C/6, cl. 4, Consistenza mq. 49, Superficie Totale 57 mq, Via Montesanto N. 3/A Piano S1, interno 11

- Gli immobili sono parte di un fabbricato edificato in virtù di **licenza edilizia n.46** del **4 marzo 1969**; e successiva DIA del 21 luglio 2008 protocollo n.0013477 e variante alla DIA del 26 novembre 2008 al n.0021280; comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo giusta protocollo n.0007266 del 24/04/2009.

Detto fabbricato risulta costituito da

n. 1 unità ad uso ufficio (categ. A/10)
n. 2 unità abitative (categ. A/4)
n. 15 unità abitative (categ. A/3)
n. 6 unità abitative (categ. A/2)
n. 11 unità ad uso autorimessa (categ. C/6)
n. 1 unità ad uso laboratorio-deposito (categ. C/3)
n. 2 unità ad uso magazzino-deposito (categ. C/2)
n. 1 unità ad uso negozi-botteghe (categ. C/1)
n. 1 unità a destinazione speciale (categ. D/4)
(v. All. Elenco Immobili)

- Dalle ispezioni catastali si evince che detti immobili sono accatastati con categoria C/6 (autorimesse, box, garage) dal 01/01/1992 e a tutt'oggi non hanno subito variazione di destinazione d'uso.
- Dalle ispezioni presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera, sulle unità immobiliari in oggetto non risultano gravare formalità aventi ad oggetto vincoli pertinenziali rispetto ad alcuna unità immobiliare presente nel medesimo fabbricato o in altri fabbricati, o aventi ad oggetto diritti reali d'uso.

RISPOSTA AL QUESITO INTEGRATIVO con CHIARIMENTI/APPROFONDIMENTI

Definizione di parcheggio

Si definiscono "parcheggi" gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra e all'accesso dei veicoli: tale Spazio può consistere in un'area scoperta (c.d. posto auto) o in un'area coperta, chiusa su tre lati (c.d. box) o su tutti i lati (c.d. garage); superfici che devono essere considerate nel loro complesso ai fini della verifica del rispetto degli

standard urbanistici, purché sia garantito un numero minimo di parcheggi. (Sentenza n. 31799 del 27 ottobre 2022 emessa dalla II sezione civile della Corte di Cassazione)

➤ **Immobile 2.A) locale ad uso box - foglio 78, particella 1871 sub. 17**

L'unità immobiliare in questione, considerata la tipologia, l'ubicazione e la realizzazione, ricade tra i cosiddetti "parcheggi privati" ed in particolare tra i c.d. parcheggi "Ponte", regolati dalla legge 765/1967 (c.d. *Legge Ponte*) art. 18 che ha introdotto l'articolo 41 sexies alla legge 1150/1942 *"Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione"* (i metri cubi di riferimento sono in seguito divenuti dieci per effetto della l. 122/1989 *legge Tognoli*).

Inoltre, essendo la costruzione del suddetto garage coeva a quella dell'intero fabbricato, quindi antecedente al 2005, nel caso specifico non si applica l'art. 12 della L. n. 246 del 2005 legge di semplificazione che aggiunge un secondo comma all'art. 41 sexies della legge 1150/1942, il quale dispone che: *"Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse."*

Nel caso in esame, dal confronto del numero delle unità abitative (n. 12 unità abitative cat. A/3) e delle unità destinate a parcheggi (n. 12 garage cat. C/6), (v. prospetto allegato), non risultano esservi parcheggi in eccedenza, rispetto a quanto previsto per legge. Inoltre i suddetti garage, che presentano varie metrature, hanno conformazioni tali da non poter essere ulteriormente suddivisi in garage tra loro indipendenti.

- Immobile 1.B) locale ad uso box - foglio 63, particella 797 sub. 40
- Immobile 2.B) locale ad uso box - foglio 63, particella 797 sub. 41
- Immobile 4.B) locale ad uso box - foglio 63, particella 797 sub. 44

Le unità immobiliari in questione, considerata la tipologia, l'ubicazione e la realizzazione, ricadono tra i cosiddetti "parcheggi privati" ed in particolare tra i c.d. parcheggi "Ponte", regolati dalla legge 765/1967 (c.d. *Legge Ponte*) art. 18 che ha introdotto l'articolo 41 sexies alla legge 1150/1942 "*Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione*" (*i metri cubi di riferimento sono in seguito divenuti dieci per effetto della L. 122/1989 legge Tognoli*).

Inoltre, essendo la costruzione dei suddetti garage coeva a quella dell'intero fabbricato, quindi antecedente al 2005, nel caso specifico non si applica l'art. 12 della L. n. 246 del 2005 legge di semplificazione che aggiunge un secondo comma all'art. 41 sexies della legge 1150/1942, il quale dispone che: "*Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.*"

Nel caso in esame, dal confronto del numero delle unità abitative (n. 23 unità abitative cat. A/2, cat. A/3 e cat. A/4) e delle unità destinate a parcheggi (n. 11 garage cat. C/6), (v. prospetto allegato), non risultano esservi parcheggi in eccedenza, rispetto a quanto previsto per legge. Inoltre i suddetti garage, che presentano varie metrature, hanno conformazioni tali da non poter essere ulteriormente suddivisi in garage tra loro indipendenti.

Stima dei beni

La normativa degli spazi a parcheggio è continuamente soggetta a interventi legislativi e giurisprudenziali che ne alimentano la complessità e la frammentarietà.

La legge 765/1967, nota anche come “Legge Ponte”, ha inserito nella legge urbanistica n. 1150, vigente dal 1942, l’art. 41 sexies che sancisce il rispetto di standard minimi da osservare nella progettazione urbanistica.

Ratio della normativa era rispondere alle esigenze di natura urbanistica dettate dal degrado ambientale derivante dalla sosta degli autoveicoli nei centri urbani.

La Giurisprudenza ha qualificato l’art. 41 sexies una disposizione imperativa ed inderogabile, che opera sia nei rapporti tra la Pubblica Amministrazione ed i costruttori sia nei confronti di terzi.

In buona sostanza, la Giurisprudenza ritiene che i parcheggi degli immobili costruiti in vigore della Legge Ponte siano legati all’unità immobiliare da un vincolo pertinenziale, con la conseguenza che sono nulle le pattuizioni contrarie a questo disposto.

Secondo l’orientamento giurisprudenziale questi spazi a parcheggio sono alienabili separatamente dalle unità che compongono l’edificio ma essi rimangono soggetti a un vincolo pubblicistico di destinazione, produttivo di un diritto reale d’uso in favore dei condomini dell’edificio e di un vincolo pertinenziale ex lege, che però non ne esclude l’alienabilità separatamente dall’unità immobiliare che compone l’edificio.

Pertanto nella stima del valore di mercato dei beni in oggetto, trattandosi di garage facenti parte di stabili condominiali, si ritiene opportuno distinguere il valore del bene intero e come nuda proprietà, cioè privato del diritto d’uso

Per la quantificazione del valore del diritto d’uso, poiché tale valore va ricavato in base all’età dell’utente utilizzando percentuali tabulate, si tiene conto di un’età media possibile dell’utente di 55 anni.

VALORE IMMOBILE: Foglio 78 p.la1878 sub.17

Valore finale del Lotto arrotondato **€ 21 000,00**

Età media dell'utente 54-56 anni

Tasso di interesse legale 5%

Coefficiente moltiplicatore 13

Valore d'uso **€ 13 650,00**

Valore della nuda proprietà **€ 7 350,00**

VALUTAZIONE DEL LOTTO (F.78 p.la 1871 sub.17)

sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per viz. escluse dalle condanne incisive, differenze Caratt. (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e differenze Urbanistiche (c)	VALORE ULTIMO abbattuto	
Box piano S1 - int. 2	30,00	100%	30,00	600,00	€ 18 000,00	96%	€ 17 325,00	98%	100%	€ 16 978,50
Corsia Box e rampa (parti comuni)	40,00	15%	6,00	600,00	€ 3 600,00	96%	€ 3 465,00	98%	100%	€ 3 395,70
TOTALE	70,00	mq	36,00	mq	€ 21 600,00		€ 20 790,00			€ 20 374,20
VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimenti correttivi) € 21 600,00										
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a) € 20 790,00										
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c) € 20 374,20										
VALORE FINALE DEL LOTTO ARROTONDATO € 21 000,00										

CALCOLO DELL'USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ:

Età media dell'utente 54-56 anni

Tasso di interesse legale 5%

Coefficiente moltiplicatore 13

Valore d'uso **€ 13 650,00**

Valore della nuda proprietà **€ 7 350,00**

I valori dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà sono determinati con due diverse modalità:

- Si calcola il valore dell'usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (5,00%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica.
- Si applicano al valore della piena proprietà le due percentuali (riportate nel prospetto dei coefficienti) relative all'usufrutto ed alla nuda proprietà, determinate in base all'età del beneficiario.

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	19,00	95,00	5,00
da 21 a 30	18,00	90,00	10,00
da 31 a 40	17,00	85,00	15,00
da 41 a 45	16,00	80,00	20,00
da 46 a 50	15,00	75,00	25,00
da 51 a 53	14,00	70,00	30,00
da 54 a 56	13,00	65,00	35,00
da 57 a 60	12,00	60,00	40,00
da 61 a 63	11,00	55,00	45,00
da 64 a 66	10,00	50,00	50,00
da 67 a 69	9,00	45,00	55,00
da 70 a 72	8,00	40,00	60,00
da 73 a 75	7,00	35,00	65,00
da 76 a 78	6,00	30,00	70,00
da 79 a 82	5,00	25,00	75,00
da 83 a 86	4,00	20,00	80,00
da 87 a 92	3,00	15,00	85,00
da 93 a 99	2,00	10,00	90,00

VALORE IMMOBILE: Foglio 63 p.la797 sub.40

Valore finale del Lotto arrotondato **€ 23 000,00**

Età media dell'utente 54-56 anni

Tasso di interesse legale 5%

Coefficiente moltiplicatore 13

Valore d'uso **€ 14 950,00**

Valore della nuda proprietà **€ 8 050,00**

VALUTAZIONE DEL LOTTO (F.63 p.la 797 sub.40)

sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per via occupata, quota condominiale insolute, differenze Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e differenza Urbanistica (c)	VALORE ULTIMO abbattuto
Box piano S1 - int. 7	34,60	100%	34,60	700,00	€ 24 220,00	94%	€ 22 706,25	95%	€ 20 492,39
Corsia Box e rampa (parti comuni)	30,00	15%	4,50	700,00	€ 3 150,00	94%	€ 2 953,13	95%	€ 2 665,20
TOTALE	64,60	mq	39,10	mq	€ 27 370,00		€ 25 659,38		€ 23 157,59

VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimenti correttivi) **€ 27 370,00**

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a) **€ 25 659,38**

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c) **€ 23 157,59**

VALORE FINALE DEL LOTTO ARROTONDATO **€ 23 000,00**

CALCOLO DELL'USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ:

Età media dell'utente 54-56 anni

Tasso di interesse legale 5%

Coefficiente moltiplicatore 13

Valore d'uso **€ 14 950,00**

Valore della nuda proprietà **€ 8 050,00**

I valori dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà sono determinati con due diverse modalità:

- Si calcola il valore dell'usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (5,00%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica.
- Si applicano al valore della piena proprietà le due percentuali (riportate nel prospetto dei coefficienti) relative all'usufrutto ed alla nuda proprietà, determinate in base all'età del beneficiario.

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	19,00	95,00	5,00
da 21 a 30	18,00	90,00	10,00
da 31 a 40	17,00	85,00	15,00
da 41 a 45	16,00	80,00	20,00
da 46 a 50	15,00	75,00	25,00
da 51 a 53	14,00	70,00	30,00
da 54 a 56	13,00	65,00	35,00
da 57 a 60	12,00	60,00	40,00
da 61 a 63	11,00	55,00	45,00
da 64 a 66	10,00	50,00	50,00
da 67 a 69	9,00	45,00	55,00
da 70 a 72	8,00	40,00	60,00
da 73 a 75	7,00	35,00	65,00
da 76 a 78	6,00	30,00	70,00
da 79 a 82	5,00	25,00	75,00
da 83 a 86	4,00	20,00	80,00
da 87 a 92	3,00	15,00	85,00
da 93 a 99	2,00	10,00	90,00

VALORE IMMOBILE: Foglio 63 p.la797 sub.41

Valore finale del Lotto arrotondato **€ 18 000,00**

Età media dell'utente 54-56 anni

Tasso di interesse legale 5%

Coefficiente moltiplicatore 13

Valore d'uso **€ 11 700,00**

Valore della nuda proprietà **€ 6 300,00**

VALUTAZIONE DEL LOTTO (F.63 p.la 797 sub.41)

sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale insolata, differenza Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e differenza Urbanistica (c)	VALORE ULTIMO abbattuto
Box piano S1 - int. B	26,50	100%	26,50	700,00	€ 18 550,00	94%	€ 17 390,63	95%	€ 15 695,04
Corsia Box e rampa (parti comuni)	30,00	15%	4,50	700,00	€ 3 150,00	94%	€ 2 953,13	95%	€ 2 665,20
TOTALE	56,50	mq	31,00	mq	€ 21 700,00		€ 20 343,75		€ 18 360,23

VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimenti correttivi) **€ 21 700,00**

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a) **€ 20 343,75**

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c) **€ 18 360,23**

VALORE FINALE DEL LOTTO ARROTONDATO **€ 18 000,00**

CALCOLO DELL'USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ:

Età media dell'utente 54-56 anni

Tasso di interesse legale 5%

Coefficiente moltiplicatore 13

Valore d'uso **€ 11 700,00**

Valore della nuda proprietà **€ 6 300,00**

I valori dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà sono determinati con due diverse

modalità:

- Si calcola il valore dell'usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (5,00%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica.
- Si applicano al valore della piena proprietà le due percentuali (riportate nel prospetto dei coefficienti) relative all'usufrutto ed alla nuda proprietà, determinate in base all'età del beneficiario.

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	19,00	95,00	5,00
da 21 a 30	18,00	90,00	10,00
da 31 a 40	17,00	85,00	15,00
da 41 a 45	16,00	80,00	20,00
da 46 a 50	15,00	75,00	25,00
da 51 a 53	14,00	70,00	30,00
da 54 a 56	13,00	65,00	35,00
da 57 a 60	12,00	60,00	40,00
da 61 a 63	11,00	55,00	45,00
da 64 a 66	10,00	50,00	50,00
da 67 a 69	9,00	45,00	55,00
da 70 a 72	8,00	40,00	60,00
da 73 a 75	7,00	35,00	65,00
da 76 a 78	6,00	30,00	70,00
da 79 a 82	5,00	25,00	75,00
da 83 a 86	4,00	20,00	80,00
da 87 a 92	3,00	15,00	85,00
da 93 a 99	2,00	10,00	90,00

VALORE IMMOBILE: Foglio 63 p.la797 sub.44

Valore finale del Lotto arrotondato **€ 32 000,00**

Età media dell'utente 54-56 anni

Tasso di interesse legale 5%

Coefficiente moltiplicatore 13

Valore dell'usufrutto **€ 20 800,00**

Valore della nuda proprietà **€ 11 200,00**

VALUTAZIONE DEL LOTTO (F.63 p.la 797 sub.44)

sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per vizi occulti, quote condannate isolata, differenza Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza abilità e differenze Urbanistiche (c)	VALORE ULTIMO abbattuto
Box piano S1 - int. 11	49,60	100%	49,60	700,00	€ 34 720,00	94%	€ 32 550,00	95%	€ 29 376,38
Corsia Box e rampa (parti comuni)	30,00	15%	4,50	700,00	€ 3 150,00	94%	€ 2 953,13	95%	€ 2 665,20
TOTALE	79,60	mq	54,10	mq	€ 37 870,00		€ 35 503,13		€ 32 041,57

VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimenti correttivi) **€ 37 870,00**

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a) **€ 35 503,13**

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c) **€ 32 041,57**

VALORE FINALE DEL LOTTO ARROTONDATO **€ 32 000,00**

CALCOLO DELL'USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ:

Età media dell'utente 54-56 anni

Tasso di interesse legale 5%

Coefficiente moltiplicatore 13

Valore d'uso **€ 20 800,00**

Valore della nuda proprietà **€ 11 200,00**

I valori dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà sono determinati con due diverse modalità:

- Si calcola il valore dell'usufrutto moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale (5,00%) e per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario; la nuda proprietà si ottiene per differenza algebrica.
- Si applicano al valore della piena proprietà le due percentuali (riportate nel prospetto dei coefficienti) relative all'usufrutto ed alla nuda proprietà, determinate in base all'età del beneficiario.

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	19,00	95,00	5,00
da 21 a 30	18,00	90,00	10,00
da 31 a 40	17,00	85,00	15,00
da 41 a 45	16,00	80,00	20,00
da 46 a 50	15,00	75,00	25,00
da 51 a 53	14,00	70,00	30,00
da 54 a 56	13,00	65,00	35,00
da 57 a 60	12,00	60,00	40,00
da 61 a 63	11,00	55,00	45,00
da 64 a 66	10,00	50,00	50,00
da 67 a 69	9,00	45,00	55,00
da 70 a 72	8,00	40,00	60,00
da 73 a 75	7,00	35,00	65,00
da 76 a 78	6,00	30,00	70,00
da 79 a 82	5,00	25,00	75,00
da 83 a 86	4,00	20,00	80,00
da 87 a 92	3,00	15,00	85,00
da 93 a 99	2,00	10,00	90,00

Conclusioni

A parere della scrivente, i beni costituenti i Lotti 2.A, 1.B, 2.B, 4.B, possono essere trasferiti indipendentemente ed autonomamente da altre unità immobiliari, ferma restante la destinazione a parcheggio, così come disposto dalla legge n. 122/1989 (c.d. legge Tognoli) art. 9 comma 1 che per i parcheggi realizzati su proprietà privata prevede l'immodificabilità dell'esclusiva destinazione a parcheggio e, secondo l'orientamento giurisprudenziale, fatto salvo l'esercizio del diritto reale d'uso riservato ai proprietari degli appartamenti del fabbricato stesso.

Tuttavia sarà il notaio/pubblico ufficiale, che sia chiamato a ricevere o autenticare gli atti di trasferimento di detti posti auto, a stabilire l'applicazione del più opportuno regime di circolazione del bene e del conseguente valore (intero o nuda proprietà) sulla base delle risultanze della presente relazione di stima e della normativa vigente al momento della stipula, normativa la cui evoluzione non è al momento prevedibile.

Con la presente il C.T.U. ritiene di aver compiutamente assolto al proprio incarico. Resta comunque a disposizione dell'ill.mo Giudice per eventuali chiarimenti, approfondimenti ed ogni altra operazione eventualmente necessaria.

Lucera, maggio/2023



TRIBUNALE DI FOGGIA

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

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

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 428/2016/EI

Promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

C/

D'ARIES ANTONIO

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

ALLEGATO A

VISURA CATASTALI AGGIORNATE

ATTO DI PROVENIENZA

RELAITI AGLI IMMOBILI AL F.78 P.LLA 1871 SUB. 17 E SUB. 11

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/05/2023

Dati identificativi: Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**

Foglio **78** Particella **1871** Subalterno **11**

Busta mod.58: **3857**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**

Foglio **78** Particella **1871**

Classamento:

Rendita: **Euro 1.149,12**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/10^{a)}**, Classe **2**, Consistenza **5 vani**

Foglio **78** Particella **1871** Subalterno **11**

Indirizzo: VIALE CASTELLANA n. 197 Piano 3-4

Dati di superficie: Totale: **142 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **142 m²**

> **Intestati catastali**

> **1. D'ARIES Domenico (CF DRSDNC92H30I158H)**

nato a SAN SEVERO (FG) il 30/06/1992

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> **Dati identificativi**

 **dal 28/05/1997**

COSTITUZIONE del 28/05/1997 in atti dal 28/05/1997
(n. F00711.1/1997)

Immobile attuale

Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**

Foglio **78** Particella **1871** Subalterno **11**

> Indirizzo

 dal 28/05/1997 al 15/04/2003

Immobile attuale

Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**
Foglio **78** Particella **1871** Subalterno **11**
VIA DI P.R.G. DA DENOMINARSI CASTELLANA
n. SNC Piano 3-4
Partita: **1023520**
Busta mod.58: **3857**

COSTITUZIONE del 28/05/1997 in atti dal 28/05/1997
(n. F00711.1/1997)

 dal 15/04/2003 al 07/10/2019

Immobile attuale

Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**
Foglio **78** Particella **1871** Subalterno **11**
VIALE CASTELLANA n. SNC Piano 3-4
Busta mod.58: **3857**

VARIAZIONE TOponomastica del 15/04/2003
Pratica n. 120606 in atti dal 15/04/2003 VARIAZIONE
DI TOponomastica (n. 13399.1/2003)

 dal 07/10/2019

Immobile attuale

Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**
Foglio **78** Particella **1871** Subalterno **11**
VIALE CASTELLANA n. 197 Piano 3-4
Busta mod.58: **3857**

VARIAZIONE TOponomastica del 07/10/2019
Pratica n. FG0127232 in atti dal 07/10/2019
VARIAZIONE TOponomastica D'UFFICIO (n.
23508.1/2019)

> Dati di classamento

 dal 28/05/1997

Immobile attuale

Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**
Foglio **78** Particella **1871** Subalterno **11**
Rendita: **Euro 1.149,12**
Rendita: **Lire 2.225.000**
Zona censuaria **1**
Categoria **A/10^{a)}**, Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**
Partita: **1023520**
Busta mod.58: **3857**

COSTITUZIONE del 28/05/1997 in atti dal 28/05/1997
(n. F00711.1/1997)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> Dati di superficie

 dal 28/08/2013

Immobile attuale

Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**
Foglio **78** Particella **1871** Subalterno **11**

Superficie di Impianto pubblicata il 28/08/2013

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
28/05/1997, prot. n. F711

Totale: 142 m²

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SAN SEVERO (I158)(FG) Foglio 78 Particella 1871 Sub. 11

- > **1. D'ARIES Antonio
(CF DRSNTN68B27I158U)**
nato a SAN SEVERO (FG) il 27/02/1968
 dal 28/05/1997 al 05/11/1997
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)
- > **1. D'ARIES RENATO E ANTONIO S.N.C. CON SEDE IN SAN SEVERO-VIA ANDRIA N.165**
 dal 05/11/1997 al 16/04/2007
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)
- > **1. D'ARIES Antonio
(CF DRSNTN68B27I158U)**
nato a SAN SEVERO (FG) il 27/02/1968
 dal 16/04/2007 al 16/04/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 3)
- > **1. D'ARIES Antonio
(CF DRSNTN68B27I158U)**
nato a SAN SEVERO (FG) il 27/02/1968
 dal 16/04/2007 al 19/10/2022
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 4)
- > **1. D'ARIES Domenico
(CF DRSDNC92H30I158H)**
nato a SAN SEVERO (FG) il 30/06/1992
 dal 19/10/2022
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)
1. COSTITUZIONE del 28/05/1997 in atti dal 28/05/1997 (n. F00711.1/1997)
2. VOLTURA D'UFFICIO del 05/11/1997 - RETT.DITTA Voltura n. 13351.1/1997 in atti dal 05/11/1997
3. Atto del 16/04/2007 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 140679 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 7547.1/2007 Reparto PI di FOGGIA in atti dal 03/05/2007
4. VOLTURA D'UFFICIO del 16/04/2007 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 140679 - CANC PASS INTERM DA ESAM TR. 7547/07 Voltura n. 12176.1/2007 - Pratica n. FG0243090 in atti dal 23/05/2007
5. Atto del 19/10/2022 Pubblico ufficiale PASTORE CORRADO Sede PESCARA(PE) Repertorio n. 12254 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROVO Nota presentata con Modello Unico n. 20794.1/2022 Reparto PI di FOGGIA in atti dal 31/10/2022

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A/10: Uffici e studi privati
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 31/05/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 31/05/2023

Dati identificativi: Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**

Foglio **78** Particella **1871** Subalterno **17**

Busta mod.58: **3857**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**

Foglio **78** Particella **1871**

Classamento:

Rendita: **Euro 107,37**

Zona censuaria **1**,

Categoria **C/6^a**, Classe **3**, Consistenza **33 m²**

Foglio **78** Particella **1871** Subalterno **17**

Indirizzo: VIALE CASTELLANA n. 197 Interno 2 Piano S1

Dati di superficie: Totale: **41 m²**

> Intestati catastali

> 1. D'ARIES Domenico (CF DRSDNC92H30I158H)

nato a SAN SEVERO (FG) il 30/06/1992

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

 dal **28/05/1997**

COSTITUZIONE del 28/05/1997 in atti dal 28/05/1997
(n. F00711.1/1997)

Immobile attuale

Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**

Foglio **78** Particella **1871** Subalterno **17**

> Indirizzo

 dal 28/05/1997 al 15/04/2003

Immobile attuale

Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**

Foglio **78** Particella **1871** Subalterno **17**

VIA DI P.R.G. DA DENOMINARSI CASTELLANA
n. SNC Interno 2 Piano S1

Partita: **1023520**

Busta mod.58: **3857**

COSTITUZIONE del 28/05/1997 in atti dal 28/05/1997
(n. F00711.1/1997)

 dal 15/04/2003 al 07/10/2019

Immobile attuale

Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**

Foglio **78** Particella **1871** Subalterno **17**

VIALE CASTELLANA n. SNC Interno 2 Piano S1
Busta mod.58: **3857**

VARIAZIONE TOponomastica del 15/04/2003
Pratica n. 120612 in atti dal 15/04/2003 VARIAZIONE
DI TOponomastica (n. 13405.1/2003)

 dal 07/10/2019

Immobile attuale

Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**

Foglio **78** Particella **1871** Subalterno **17**

VIALE CASTELLANA n. 197 Interno 2 Piano S1
Busta mod.58: **3857**

VARIAZIONE TOponomastica del 07/10/2019
Pratica n. FG0127240 in atti dal 07/10/2019
VARIAZIONE TOponomastica D'UFFICIO (n.
23515.1/2019)

> Dati di classamento

 dal 28/05/1997

Immobile attuale

Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**

Foglio **78** Particella **1871** Subalterno **17**

Rendita: **Euro 107,37**

Rendita: **Lire 207.900**

Zona censuaria **1**

Categoria **C/6^a**, Classe **3**, Consistenza **33 m²**

Partita: **1023520**

Busta mod.58: **3857**

COSTITUZIONE del 28/05/1997 in atti dal 28/05/1997
(n. F00711.1/1997)

Annotazioni: classamento e rendita validati

> Dati di superficie

 dal 28/08/2013

Immobile attuale

Comune di **SAN SEVERO (I158) (FG)**

Foglio **78** Particella **1871** Subalterno **17**

Superficie di Impianto pubblicata il 28/08/2013

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
28/05/1997, prot. n. F711

Totale: 41 m²

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SAN SEVERO (I158)(FG) Foglio 78 Particella 1871 Sub. 17

- > **1. D'ARIES Antonio
(CF DRSNTN68B27I158U)**
nato a SAN SEVERO (FG) il 27/02/1968
 dal 28/05/1997 al 05/11/1997
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)
- > **1. D'ARIES RENATO E ANTONIO S.N.C. CON SEDE IN SAN SEVERO-VIA ANDRIA N.165**
 dal 05/11/1997 al 16/04/2007
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)
- > **1. D'ARIES Antonio
(CF DRSNTN68B27I158U)**
nato a SAN SEVERO (FG) il 27/02/1968
 dal 16/04/2007 al 16/04/2007
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 3)
- > **1. D'ARIES Antonio
(CF DRSNTN68B27I158U)**
nato a SAN SEVERO (FG) il 27/02/1968
 dal 16/04/2007 al 19/10/2022
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 4)
- > **1. D'ARIES Domenico
(CF DRSDNC92H30I158H)**
nato a SAN SEVERO (FG) il 30/06/1992
 dal 19/10/2022
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 5)
1. COSTITUZIONE del 28/05/1997 in atti dal 28/05/1997 (n. F00711.1/1997)
2. VOLTURA D'UFFICIO del 05/11/1997 - RETT.DITTA Voltura n. 13351.1/1997 in atti dal 05/11/1997
3. Atto del 16/04/2007 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 140679 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 7547.1/2007 Reparto PI di FOGGIA in atti dal 03/05/2007
4. VOLTURA D'UFFICIO del 16/04/2007 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 140679 - CANC PASS INTERM DA ESAM TR. 7547/07 Voltura n. 12176.1/2007 - Pratica n. FG0243090 in atti dal 23/05/2007
5. Atto del 19/10/2022 Pubblico ufficiale PASTORE CORRADO Sede PESCARA(PE) Repertorio n. 12254 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROso Nota presentata con Modello Unico n. 20794.1/2022 Reparto PI di FOGGIA in atti dal 31/10/2022

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Dott. CORRADO PASTORE

NOTAIO

65121 - PESCARA - Piazza Duca D'Aosta, 38

Tel. 085.4212016 - Fax 085.4213629

Cod. Fisc. PST CRD 78B19 G482T

Repertorio n.12254

Raccolta n.11344

CESSIONE ONEROSA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno diciannove del mese di ottobre (li 19 ottobre 2022), in Pescara alla Piazza duca d'Aosta n.46.

Innanzi a me Avvocato Corrado Pastore, Notaio in Pescara, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Teramo e Pescara,

assistito dai signori:

- FIORITI Sergio nato ad Atessa (CH) il 6 aprile 1970, residente a Pescara Strada De Jacobis Della Torre n.70,
- BARBERI Francesco nato a Pescara il 28 maggio 1992 residente a Pescara Via dei Peligni n.153, intervenuti quali testimoni, da me conosciuti ed aventi i requisiti di legge, come mi confermano,

sono presenti i signori:

- **D'ARIES Antonio** nato a San Severo (FG) il 27 febbraio 1968, residente a San Severo Viale Castellana n.197, codice fiscale **DRS NTN 68B27 I158U**;
- **D'ARIES Domenico** nato a San Severo il 30 giugno 1992, residente a San Severo Via Catania n.119, codice fiscale **DRS DNC 92H30 I158H**.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

Il signor **D'ARIES Antonio**, con ogni più ampia garanzia di legge in fatto ed in diritto, **cede** e trasferisce, a **titolo di mantenimento oneroso**, al signor **D'ARIES Domenico**, che accetta ed acquista, la **piena proprietà** su quanto appresso facente parte del fabbricato condominiale sito in **Comune di San Severo (FG) alla Viale Castellana civico numero centonovantasette (civ.num.197)** e precisamente:

- **appartamento uso ufficio** ubicato al piano terzo con sovrastante locale soffitta al piano quarto/sottotetto, composto di 5 (cinque) vani catastali, confinante con detta Via, vano scala condominiale e proprietà Ciavarella o suoi aventi causa, salvo altri; riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo al **foglio 78 particella 1871 subalterno 11**, z.c.1, Cat.A/10, classe 2^, vani 5, rendita catastale euro 1.149,12, Viale Castellana n.197 piano:3-4;
- **locale garage** ubicato al piano scantinato, distinto con il numero 2 (due), al quale si accede da rampa di discesa comune che dà su detto Viale Castellana, della consistenza catastale di mq.33 (trentatré); confinante con area di manovra comune, pareti di contenimento e locale garage int.3, salvo altri; riportato nel Catasto

Registrato
in Pescara
il 31/10/2022
al n° 12866
serie 1T

Trascritto a FOGGIA
il 31/10/2022
al n. 26435 R.G.
al n. 20794 R.P.
di importo € 0,00

Fabbricati del Comune di San Severo al **foglio 78 partecella 1871 subalterno 17**, z.c.1, Cat.C/6, classe 3^, mq.33, rendita catastale euro 107,37, Viale Castellana n.197 int.2 piano:S1.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n.52, la parte cedente dichiara che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto e che gli stessi e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, ai sensi delle vigenti disposizioni in materia catastale e di ciò prende atto la parte cessionaria.

Ai sensi dell'art.46 del D.P.R. 380/01 la parte cedente dichiara che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato in base a concessione edilizia n.121 del 28 giugno 1995 e successive varianti n.225 del 16 ottobre 1996 e n.115 del 2 giugno 1997, titoli tutti rilasciati dal Comune di San Severo e che non sono stati effettuati altri interventi soggetti a provvedimenti abilitativi edilizi.

La parte cedente dichiara che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato dichiarato abitabile dal Comune di San Severo in data 30 luglio 1997 con provvedimento prot.n.61.

Il cessionario dichiara e dà atto di aver ricevuto dalla parte cedente le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici ed in particolare che gli è stato consegnato l'**attestato di prestazione energetica** rilasciato dal Geom. Giuseppe Volpe in data 30 settembre 2022 rilasciandone quietanza alla medesima cedente; detto attestato si allega in copia conforme all'originale al presente atto **sotto la lettera "A"**.

Ai fini ipotecari e della legge n.151/75:

- il signor D'ARIES Antonio dichiara di essere legalmente separato e quindi coniugato in regime di separazione dei beni;
- il signor D'ARIES Domenico dichiara di essere celibe. I comparenti dichiarano e confermano che i propri dati anagrafici, compresi il codice fiscale, la residenza e lo stato civile, sono quelli di cui sopra.

ARTICOLO 2

Quanto ceduto si intende e viene trasferito con gli accessi, le accessioni, le pertinenze, le dipendenze, con le servitù attive e passive legalmente esistenti, così come dalla parte cedente si possiede e si ha diritto a possedere, con tutti i proporzionali diritti ed obblighi sulle parti, spazi ed impianti comuni del fabbricato, come tali ritenuti dalle vigenti disposizioni in materia di condominio degli edifici nonché dal vigente re-

golamento di condominio con annesse tabelle millesimali, che la parte cessionaria dichiara di ben conoscere ed accettare, ed in particolare così come alla parte cedente pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Lorenzo Cassano di San Severo in data 16 aprile 2007 rep.140679/34997, registrato a San Severo il 30 aprile 2007 al n.1507 serie 1T e **trascritto a Foggia il 2 maggio 2007 al n.7547 di formalità**, atto ben noto alla parte cessionaria, come dichiara.

ARTICOLO 3

Il corrispettivo per la presente cessione viene convenuto e regolato con **l'obbligazione che assume la parte cessionaria di mantenere ed assistere il cedente** che accetta, **per tutta la durata della vita di quest'ultimo, provvedendo a tutto quanto possa essere ad esso necessario ed utile**, e così, tra l'altro, senza che la presente sia un'elencazione tassativa ma solo esemplificativa, la parte cessionaria si obbliga a sopperire a tutte le necessità di una vita decorosa del predetto cedente, fornendole il vestiario, il vitto, l'alloggio, il riscaldamento, il necessario per l'igiene ed anche l'assistenza sanitaria e spirituale del caso e provvedendo anche alle cure ed alle spese funerarie e di inumazione; il tutto, beninteso, secondo le condizioni economico-sociali e la capacità di reddito di tutte le parti contraenti, le quali ai soli fini fiscali, **ai sensi dell'art.43 comma 1° lettera "c" del D.P.R. n.131/86 e della Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n.113/E del 25 agosto 2017, attribuiscono a detta controprestazione il valore di euro 18.000 (diciottomila).**

Le parti dichiarano di attribuire egual valore alle rispettive prestazioni in oggetto di cui agli articoli 1 (uno) e 3 (tre) del presente atto e quindi riconoscono non doversi far luogo a conguaglio alcuno; si rilasciano pertanto reciprocamente ampia e finale quietanza di saldo, **con rinuncia all'ipoteca legale comunque nascente dal presente atto**, esonerando il competente Conservatore dei RR.II. da ogni responsabilità al riguardo.

Le parti cedente e cessionaria, a norma di quanto prescritto dall'art.35, comma 22, del Decreto Legge n.223 del 4 luglio 2006 (convertito con modifiche con legge n.248 del 4 agosto 2006), dichiarano, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. n.445 del 28 dicembre 2000, previo richiamo alle sanzioni penali previste dall'art.76 del citato D.P.R. nel caso di dichiarazioni mendaci, che il corrispettivo relativo alla presente cessione è stato interamente regolato con la modalità di cui sopra e che per il presente atto non si sono avvalse dell'attività di mediatore.

ARTICOLO 4

La parte cedente volendo rispondere in caso diverso per l'evizione e per i danni come per legge, dichiara e garantisce che:

- quanto ceduto le appartiene in piena ed assoluta proprietà e disponibilità;
- gli stessi immobili sono liberi da censi, canoni, livelli ed altri oneri reali in genere, da diritti, azioni e ragioni comunque vantati da terzi, da litis pendenze, da diritti di prelazione di natura reale, da ipoteche e trascrizioni comunque pregiudizievoli, fatta eccezione per:
- **ipoteca volontaria iscritta a Foggia il 2 maggio 2007 al n.1937 di formalità**, a favore della Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma, per euro 168.000 (centosessantottomila) di cui euro 100.000 (centomila) per capitale;
- **ipoteca legale iscritta a Foggia il 19 giugno 2013 al n.1348 di formalità**, a favore di Equitalia Sud s.p.a. con sede in Roma per euro 339.391,56 (trecentotrentanove mila trecentonovantuno virgola cinquantasei) di cui euro 169.695,78 (centosessantanove mila seicentonovantacinque virgola settantotto) per capitale;
- **trascrizione di verbale di pignoramento eseguito a Foggia il 13 settembre 2016 al n.13878 di formalità**, a favore di Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma; formalità tutte ben note ed accettate dalla parte cessionaria senza eccezione alcuna;
- sono state pagate le spese condominiali ordinarie e straordinarie; quanto a queste ultime le parti precisano che restano comunque a carico della parte cedente anche quelle solamente deliberate dall'assemblea dei condomini e non ancora effettuate.

ARTICOLO 5

La parte cessionaria dichiara di aver preso visione di quanto acquistato, compresi gli impianti di cui al D.M. n.37/08, e di averlo trovato di proprio gradimento senza eccezioni o riserve.

La consegna di quanto in oggetto, libero da persone e da cose, è stata effettuata prima d'ora a favore della parte cessionaria che ne dà atto alla parte cedente.

ARTICOLO 6

Le spese del presente atto, inerenti e conseguenti, sono a carico della parte cessionaria.

La parte cedente dichiara che quanto in oggetto, pur essendo stato acquistato come ditta individuale, è stato estromesso dalla contabilità della stessa da oltre dieci anni e che pertanto la presente cessione è soggetta ad imposta di registro.

Le parti convengono che rimangono a beneficio della parte cedente le detrazioni fiscali dipendenti da ristrut-

turazione e/o interventi di recupero edilizio eventualmente effettuate su quanto in oggetto e/o sulle relative parti condominiali; precisando che in nessun altro caso possa operare la cessione automatica di cui all'art.16 comma 8° del DPR 917/86 o altro meccanismo analogo.

Le parti dichiarano di essere state ampiamente edotte da me Notaio rogante circa tutte le conseguenze civili, amministrative e fiscali, di qualsiasi genere e natura, relative al presente atto e confermano di averne ricevuta la più ampia consulenza al riguardo, esonerandomi da qualsiasi responsabilità in merito.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho fatto scrivere da persona di mia fiducia con mezzo meccanico, ho completato di mia mano ed ho quindi letto, alla presenza dei testimoni, alle parti, le quali, a mia domanda, lo approvano e lo confermano.

Il presente atto viene sottoscritto alle ore 11:28 (undici e ventotto minuti), e consta di tre fogli scritti su nove pagine e fin qui sulla decima.

F.TO: ANTONIO D'ARIES

DOMENICO D'ARIES

SERGIO FIORITI (TESTE)

BARBERI FRANCESCO (TESTE)

CORRADO PASTORE NOTAIO

TRIBUNALE DI FOGGIA

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

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

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 428/2016/EI

Promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

C/

D'ARIES ANTONIO

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

ALLEGATO C

ELENCO IMMOBILI

E DIA 08.10.1996

Foglio 78 P.IIa 1871

Al Sindaco del Comune di San Severo

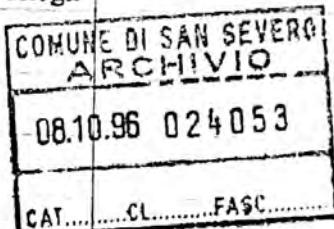


Il sottoscritto D'ARIES Antonio residente in San Severo alla via G.Leopardi
72, titolare di concessione edilizia (prot. n.121 del 28/06/1995) per la
costruzione di fabbricato condominiale su suolo sito lungo il v.le Castellana
in zona C3 del P.R.G.

DENUNCIA

ai sensi dell'art.9 - comma 7 - D.L. n.495/96, l'inizio dell'attività (variante finale) di cui alla lettera "l" - art.9 - comma 7 del succitato D.L. ed allega alla presente:

- n.2 copie della relazione tecnica;
 - n.2 copie dell'asseverazione ai sensi del D.L. n.495/96;
 - n.2 copie degli elaborati grafici.



Con osservanza

San Severo li 07/10/1996

GER. Ode.

10/X/96

b

VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PROGETTO RELATIVO AD UNA
COSTRUZIONE DI FABBRICATO CONDOMINIALE SU SUOLO SITO
LUNGO IL V.LE CASTELLANA IN ZONA C3 DEL P.R.G.

Committente: sig. D'ARIES Antonio.

Concessione edilizia: n.121 del 28/06/1995.

Il sottoscritto ing. Montorio Vincenzo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n.345

A S S E V E R A

che le opere di cui al titolo sono conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonchè al rispetto delle norme, sia di sicurezza, sia igienico-sanitarie.

San Severo il 07/10/1996

Il progettista e DD.LL.

Lino Montorio



IL CAPO SETZ URBANISTICA
Arch. D'Alessandro

COMUNE DI SAN SEVERO

*URBANISTICA
D'Alessandro*

Il progettista



Il direttore dei lavori

[Signature]

La ditta committente

D'ARIES

L'impresa esecutrice

D'ARIES
IMPRESA EDILE
D'ARIES Rocco & Antonio s.n.c.
Via Andria n. 165
71016 SAN SEVERO (Foggia)
Cod. Fisc. e Part. IVA: 02143000715

Argomento elaborato: disegni architettonici – piante e prospetti

STUDIO DI INGEGNERIA		
Ing. MONTORIO Vincenzo V.le E.Fraccacreta 32 San Severo (Fg)		
COMMITTENTE	DATA 09/09/1996	
sig. D'ARIES Antonio	AGGIORN.	
OGGETTO	SCALA 1:100	
Variante di progetto edilizio per abitazioni nella zona C3 del P.R.G.	NUMERO TAVOLA 2	
DIS.	PROG.	VISTO



COMUNE DI SAN SEVERO

PROVINCIA DI FOGGIA

UFFICIO TECNICO

SEZIONE URBANISTICA

Prot.n. 225

INTERVENTO EDILIZIO (Decreto Legge 24.09.1996 n.495 art.9)

L' INGEGNERE CAPO

Vista l'istanza pervenuta in data 8 ottobre 1996 prot.n. 24053 a firma del Sig. Antonio D'Aries concernente l'esecuzione di lavori di variante finale presso l'immobile sito in viale Castellana;

Vista l'asseverazione, la relazione tecnica e i grafici esplicativi a firma del tecnico ing. Vincenzo Montorio;

Vista la concessione edilizia n. 121 del 28.06.1995;

Letta la relazione del Dirigente della Sezione Urbanistica Comunale sulla conformità dell'intervento edilizio di che trattasi;

Visto il D.L. n.495 del 24.09.1996 art. 9 comma 7 lettera L;

P R E N D E A T T O

della legittimità dell'intervento edilizio da realizzarsi presso l'immobile sito in viale Castellana consistente in :

- Variante Finale.

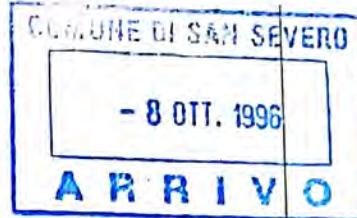
Si fanno salvi i diritti dei terzi

E' fatto obbligo al progettista di emettere, a fine lavori, un certificato di collaudo che attesti la conformità dell'opera realizzata al progetto presentato

San Severo, li 16 OTT. 1996

IL CAPO SEZIONE URBANISTICA
(Arch. Antonio D'Alessandro)

IL CAPO II DIPARTIMENTO
(Arch. Pasquale Mininno)



VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PROGETTO RELATIVO AD UNA
COSTRUZIONE DI FABBRICATO CONDOMINIALE SU SUOLO SITO
LUNGO IL V.LE CASTELLANA NELLA ZONA C3 DEL P.R.G.

Relazione tecnica.

IL CAPO SEZIONE URBANISTICA
Arch. A. D'Alessandro

Le modifiche, apportate durante la realizzazione, sono state determinate da motivi sopraggiunti; le stesse sono così analiticamente esposte:

- 1) sono stati definiti gli spazi nel sottotetto, peraltro costruito in modo conforme a quanto originariamente previsto; è stato funzionalmente collegato ad uno dei sottostanti appartamenti; la limitata altezza (al massimo di mt. 2.20 in una zona di modesta superficie) non ne permette l'abitabilità, ma solo l'uso, notevolmente condizionato, a vani di servizio, nonché a passaggio per la ispezione, sia della copertura inclinata, sia del lastrico solare piano, entrambi alla sommità dell'edificio;
- 2) sono state eliminate le finestre sulla parete, parallela all'altra di massima lunghezza adiacente a proprietà aliena e prospiciente viabilità di P.R.G., al fine di realizzare la unitarietà architettonica con le altre pannellature di tipo similare, poste in direzione trasversale; le aperture sono state realizzate sulle pareti normali dei vani stessi;
- 3) sono stati fatti modesti spostamenti delle tramezzature, per adattarle alle esigenze dei futuri proprietari;
- 4) sistemazione del piano scantinato adibito a garage per renderlo conforme alla L.S. n.966 del 26/07/65 - artt. 2 e 4 e successivo Decreto Interministeriale n.1973 del 27/09/65, modificato con D.M. del 16/02/82 e successivamente con DD.MM. 27/03/85 e 30/10/86;
- 5) le modeste variazioni progettistiche hanno lasciato inalterati sia il

perimetro del manufatto inalterato rispetto alla originaria progettazione autorizzata, sia le quote della linea principale di gronda e del lastrico solare di copertura.

San Severo il 07/10/1996

Il progettista è DD.LL.



COMUNE DI SAN SEVERO

ARTE
A. D'ARIES
ARCHITETTONISTICA
V. Montorio
D'ARIES

Il progettista

Il direttore dei lavori



La ditta committente

D'ARIES

L'impresa esecutrice

D'ARIES

Argomento elaborato: disegni architettonici - pianta p. scantinato

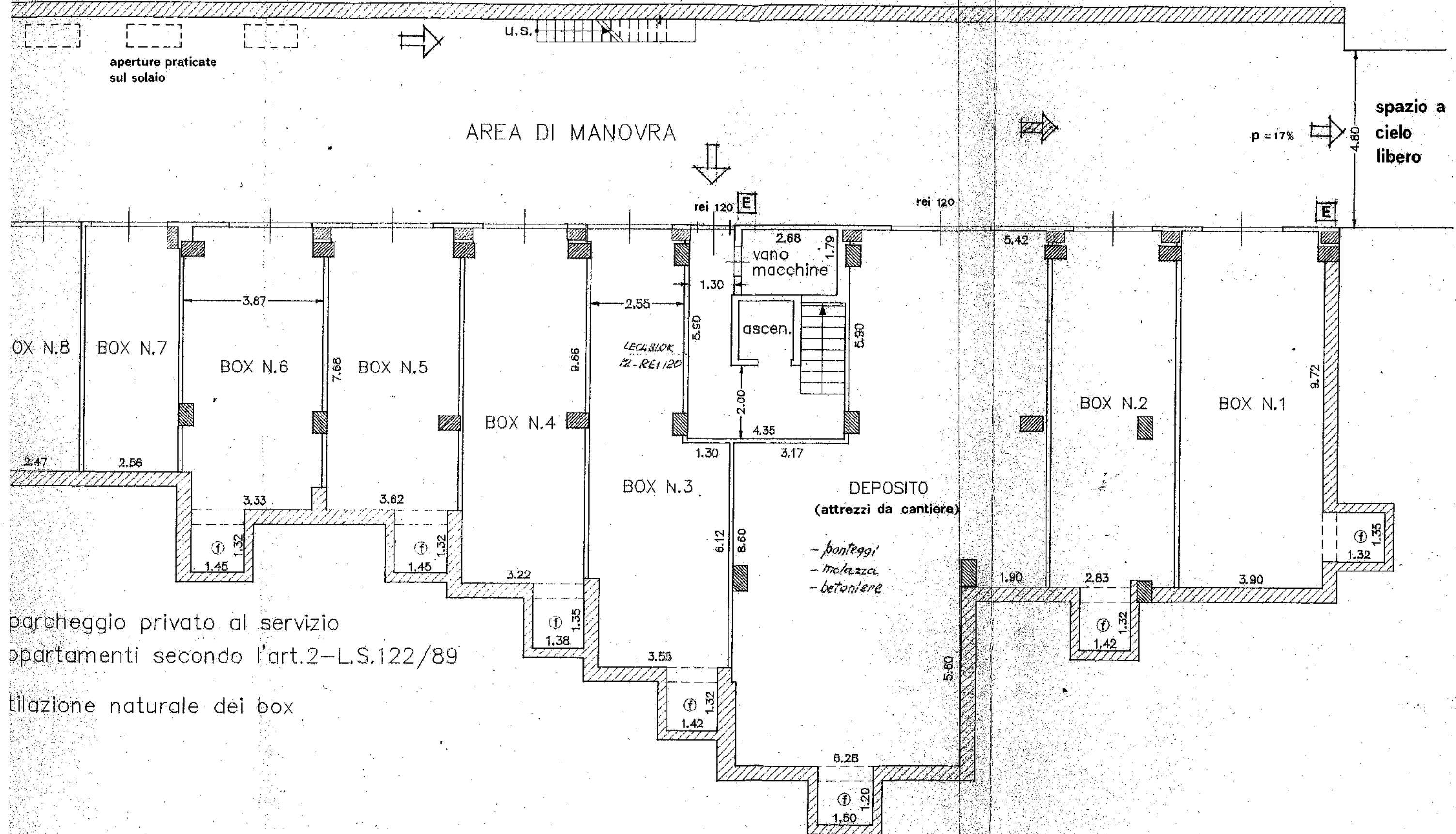
STUDIO DI INGEGNERIA

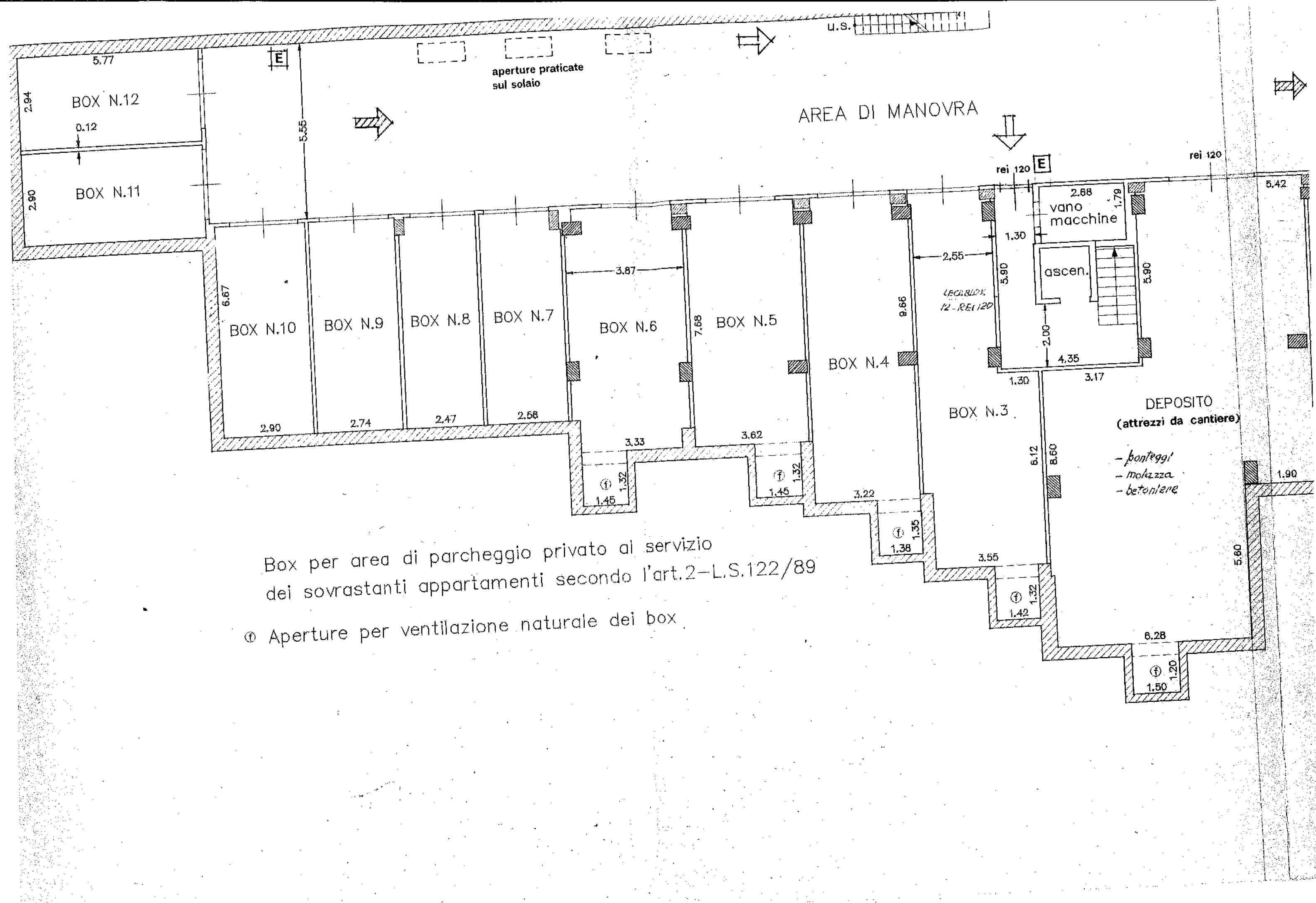
Ing. MONTORIO Vincenzo V.le E.Fraccacreta 32 San Severo (Fg)

COMMITTENTE	DATA 09/09/1996
sig. D'ARIES Antonio	AGGIORN.
OGLGETTO	SCALA 1:100
Variante di progetto edilizio per abitazioni nella zona C3 del P.R.G.	NUMERO TAVOLA

PIANTA PIANO SCANTINATO

SCALA 1:100





TRIBUNALE DI FOGGIA

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

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

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 428/2016/EI

Promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

C/

D'ARIES ANTONIO

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

ALLEGATO B

ELENCO IMMOBILI

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNAZI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SAN SEVERO		78	1871		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIALE CASTELLANA	197	1-2 - 3-4 - T			Bene comune non censibile
2	VIALE CASTELLANA	197	T		1	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
3	VIALE CASTELLANA	197	T		2	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
4	VIALE CASTELLANA	197	T		3	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
5	VIALE CASTELLANA	197	1		4	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
6	VIALE CASTELLANA	197	1		5	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
7	VIALE CASTELLANA	197	1		6	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
8	VIALE CASTELLANA	197	2		7	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
9	VIALE CASTELLANA	197	2		8	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
10	VIALE CASTELLANA	197	2		9	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
11	VIALE CASTELLANA	197	3-4			UFFICI E STUDI PRIVATI
12	VIALE CASTELLANA	197	3		10	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
13	VIALE CASTELLANA	197	3		11	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
14	VIALE CASTELLANA	197	3		12	ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO
15	VIALE CASTELLANA	197				Bene comune non censibile
16	VIALE CASTELLANA	197	S1		1	STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
17	VIALE CASTELLANA	197	S1		2	STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
18	VIALE CASTELLANA	197	S1			MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO
19	VIALE CASTELLANA	197	S1		3	STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
20	VIALE CASTELLANA	197	S1		4	STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
21	VIALE CASTELLANA	197	S1		5	STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
22	VIALE CASTELLANA	197	S1		6	STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
23	VIALE CASTELLANA	197	S1		7	STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
24	VIALE CASTELLANA	197	S1		8	STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
25	VIALE CASTELLANA	197	S1		9	STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
26	VIALE CASTELLANA	197	S1		10	STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
27	VIALE CASTELLANA	197	S1		11	STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE

28	VIALE CASTELLANA	197	S1		12	STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
----	------------------	-----	----	--	----	---

Visura telematica

UBICAZIONE	n.civ	Foglio	Particella	Sub.	CAT.	piano	interno	ditta	C.F.	Proprieta
VIALE CASTELLANA	197	78	1871	2 20	A/3 C/6	Terra S1	1 4	RINALDI ZELINDA CARMELA	RNLZND68H64I158E	1/1
VIALE CASTELLANA	197	78	1871	3 1	A/3 C/6	Terra S1	2 3	FUSILLO PAOLA PESCUME ANTONIO	FSLPLA74R57I158H PSCNTN68D28I158T	1/2 1/2
VIALE CASTELLANA	197	78	1871	4 16	A/3 C/6	Terra S1	3 1	NARDELLA MICHELE	NRDMHL88T21I158D	1/1
VIALE CASTELLANA	197	78	1871	5 6	A/3 C/2	1^ S1	4	TESTA ANNA RITA	TSTNRT62M57I158T	1/1
VIALE CASTELLANA	197	78	1871	6 1	A/3 C/6	1^ S1	5 1	CALIENDO ROSA MENNELL ROBERTO	CLNRSO69T62I158E MNNRRT69T16I158Z	1/2 1/2
VIALE CASTELLANA	197	78	1871	7 8	A/3 C/6	1^ S1	6 7	PENNACCHIO ANTONIO	PNNNTN70S02I158M	1/1
VIALE CASTELLANA	197	78	1871	8 9	A/3 C/6	2^ S1	7 8	VILLANI GRAZIA	VLLGRZ52S69H985L	1/1
VIALE CASTELLANA	197	78	1871	9 1	A/3 C/6	2^ S1	8 1	D'ADDARIO MICHELE	DDDMHL71C05I158V	1/1
VIALE CASTELLANA	197	78	1871	10 1	A/3 C/6	2^ S1	9 1	LA DONNA VINCENZO G.	LDNVCN79C19I158V	1/1

VIALE CASTELLANA	197	78	1871	11 12	A/10 C/6	3^-4^ S1		D'ARIES DOMENICO	DRSDNC92H30I158H	1/1
VIALE CASTELLANA	197	78	1871	12 13	A/3 C/6	3^ S1	10 11	LA CECILIA ANTONIO	LCCNTN65A23I158J	1/1
VIALE CASTELLANA	197	78	1871	13 1	A/3 C/6	3^ S1	11 1	BELLOMO ROCCO CANESTRALE GRAZIA	BLLRCC60L21I158O CNSGRZ67M69I158M	1/2 1/2
VIALE CASTELLANA	197	78	1871	14 1	A/3 C/6	3^ S1	12 1	CERVELIONE ANTONIO SOCCIO ROBERTA	CRVNTN90M21D643M SCCRRT94E56I158T	3/4 1/4

TRIBUNALE DI FOGGIA

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

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

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 428/2016/EI

Promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

C/

D'ARIES ANTONIO

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

ALLEGATO D

ELENCO IMMOBILI

Foglio 63 P.la 797

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNAZI

Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SAN SEVERO			63	797		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	VIA ISONZO		T			BOX
3	VIA ISONZO		T			ABITAZIONE
4						SOPPRESSO
5	VIA MONTESANTO		S1			BOX
6	VIA ISONZO		T			LABORATORIO ARTIGIANALE
7	VIA ISONZO		T			ABITAZIONE
8	VIA ISONZO		1			ABITAZIONE
9						SOPPRESSO
10						SOPPRESSO
11	VIA ISONZO		2	A	6	ABITAZIONE
12	VIA ISONZO		3	A	7	ABITAZIONE
13						SOPPRESSO
14						SOPPRESSO
15	via isonzo	18	5	A	10	ABITAZIONE
16	VIA ISONZO		1	B	1	ABITAZIONE
17						SOPPRESSO
18	VIA ISONZO		1	B	3	ABITAZIONE
19						SOPPRESSO
20	VIA ISONZO	18	2	B	5	ABITAZIONE
21	VIA ISONZO		2	B	6	ABITAZIONE
22	VIA ISONZO		3	B	8	ABITAZIONE
23	VIA ISONZO		4	B	10	ABITAZIONE
24	VIA ISONZO		4	B	10	ABITAZIONE
25						SOPPRESSO
26	VIA ISONZO		5	B	12	ABITAZIONE
27	VIA ISONZO	18	2	A	4	ABITAZIONE
28	VIA ISONZO	18	2	A	5	ABITAZIONE
29						SOPPRESSO
30	VIA ISONZO	18	3			ABITAZIONE
31	VIA ISONZO	18	3			ABITAZIONE
32	VIA MONTESANTO	3A	T-S1			B.C.N.C., RAMPA CARRABILE PER I BOX AI SUB.34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44

33	VIA MONTESANTO	3A	S1			B.C.N.C., CORSIA DI MANOVRA PER I BOX AI SUB.34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44
34	VIA MONTESANTO	3A	S1	1		BOX
35	VIA MONTESANTO	3A	S1	2		BOX
36	VIA MONTESANTO	3A	S1	3		BOX
37	VIA MONTESANTO	3A	S1	4		BOX
38	VIA MONTESANTO	3A	S1	5		BOX
39	VIA MONTESANTO	3A	S1	6		DEPOSITO
40	VIA MONTESANTO	3A	S1	7		BOX
41	VIA MONTESANTO	3A	S1	8		BOX
42	VIA MONTESANTO	3A	S1	9		DEPOSITO
43	VIA MONTESANTO	3A	S1	10		BOX
44	VIA MONTESANTO	3A	S1	11		BOX
45	via isonzo	18	4	A	9	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
46	via isonzo	18	2	B	4	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
47	VIA ISONZO	18	1	B	2	STUDIO PRIVATO
48	via isonzo	18	5	B	11	ABITAZIONE
49	via isonzo	18	5	A	11	ABITAZIONE
50	via montesanto	9	T			NEGOZIO
51						SOPPRESSO
52	VIA ISONZO 12-14 - VIA MONTESANTO	5	T			STRUTTURA SOCIO SANITARIA
53	via isonzo	18	1	A		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
54	via isonzo	18	1	A		ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

TRIBUNALE DI FOGGIA

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

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

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 428/2016/EI

Promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

C/

D'ARIES ANTONIO

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

ALLEGATO E

VALUTAZIONE IMMOBILI

Foglio 63 P.IIA 797 sub. 40, sub.41 e sub.44

Foglio 78 P.IIA 1871 sub.17

VALUTAZIONE DEL LOTTO (F.78 p.la 1871 sub.17)

sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale insolute, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c)	VALORE ULTIMO abbattuto
Box piano S1 - int. 2	30,00	100%	30,00	600,00	€ 18 000,00	96%	€ 17 325,00	98%	100%
Corsia Box e rampa (parti comuni)	40,00	15%	6,00	600,00	€ 3 600,00	96%	€ 3 465,00	98%	100%
TOTALE	70,00	mq	36,00	mq	€ 21 600,00		€ 20 790,00		€ 20 374,20

VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimenti correttivi) € 21 600,00

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a) € 20 790,00

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c) € 20 374,20

VALORE FINALE DEL LOTTO ARROTONDATO € 21 000,00

CALCOLO DELL'USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA':

Età media dell'utente 54-56 anni

Tasso di interesse legale 5%

Coefficiente moltiplicatore 13

Valore dell'usufrutto € 13 650,00

Valore della nuda proprietà € 7 350,00

VALUTAZIONE DEL LOTTO (F.63 p.Ila 797 sub.40)

sup. linda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale insolute, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c)	VALORE ULTIMO abbattuto	
Box piano S1 - int. 7	34,60	100%	34,60	700,00	€ 24 220,00	94%	€ 22 706,25	95%	95%	€ 20 492,39
Corsia Box e rampa (parti comuni)	30,00	15%	4,50	700,00	€ 3 150,00	94%	€ 2 953,13	95%	95%	€ 2 665,20
TOTALE	64,60	mq	39,10	mq	€ 27 370,00		€ 25 659,38			€ 23 157,59

VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimenti correttivi) € 27 370,00

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a) € 25 659,38

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c) € 23 157,59

VALORE FINALE DEL LOTTO ARROTONDATO € 23 000,00

CALCOLO DELL'USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA':

Età media dell'utente 54-56 anni

Tasso di interesse legale 5%

Coefficiente moltiplicatore 13

Valore dell'usufrutto € 14 950,00

Valore della nuda proprietà € 8 050,00

VALUTAZIONE DEL LOTTO (F.63 p.Ila 797 sub.41)

sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale insolute, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c)	VALORE ULTIMO abbattuto	
Box piano S1 - int. 8	26,50	100%	26,50	700,00	€ 18 550,00	94%	€ 17 390,63	95%	95%	€ 15 695,04
Corsia Box e rampa (parti comuni)	30,00	15%	4,50	700,00	€ 3 150,00	94%	€ 2 953,13	95%	95%	€ 2 665,20
TOTALE	56,50	mq	31,00	mq	€ 21 700,00		€ 20 343,75			€ 18 360,23

VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimenti correttivi) € 21 700,00

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a) € 20 343,75

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c) € 18 360,23

VALORE FINALE DEL LOTTO ARROTONDATO € 18 000,00

CALCOLO DELL'USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA':

Età media dell'utente 54-56 anni

Tasso di interesse legale 5%

Coefficiente moltiplicatore 13

Valore dell'usufrutto € 11 700,00

Valore della nuda proprietà € 6 300,00

VALUTAZIONE DEL LOTTO (F.63 p.Ila 797 sub.44)

sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale insolute, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c)	VALORE ULTIMO abbattuto	
Box piano S1 - int. 11	49,60	100%	49,60	700,00	€ 34 720,00	94%	€ 32 550,00	95%	95%	€ 29 376,38
Corsia Box e rampa (parti comuni)	30,00	15%	4,50	700,00	€ 3 150,00	94%	€ 2 953,13	95%	95%	€ 2 665,20
TOTALE	79,60	mq	54,10	mq	€ 37 870,00		€ 35 503,13			€ 32 041,57

VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimenti correttivi) € 37 870,00

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a) € 35 503,13

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c) € 32 041,57

VALORE FINALE DEL LOTTO ARROTONDATO € 32 000,00

CALCOLO DELL'USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA':

Età media dell'utente 54-56 anni

Tasso di interesse legale 5%

Coefficiente moltiplicatore 13

Valore dell'usufrutto € 20 800,00

Valore della nuda proprietà € 11 200,00