

STUDIO TECNICO

ing. Giuseppe Galiano

TRIBUNALE DI FOGGIA

III Sezione Civile

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 241/2022 R.G.Es.

IQera Italia s.p.a. (già SISTEMA s.p.a) /

Giudice per le Esecuzioni dott. Michele PALAGANO

STUDIO TECNICO

*ing. Giuseppe Galiano***Premessa.**

Con ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, dott. Michele Palagano, il sottoscritto ing. Giuseppe Galiano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al numero 3403, veniva nominato esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c.. All'udienza del 07/09/2023, previo giuramento di rito per il conferimento dell'incarico, venivano affidati i seguenti quesiti, che di seguito si trascrivono.

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

1) bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto¹) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

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

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

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

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

2)- bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla 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) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne,

STUDIO TECNICO

ing. Giuseppe Galiano

lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

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

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

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

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

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

C.C., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁴, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

STUDIO TECNICO

ing. Giuseppe Galiano

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STUDIO TECNICO

ing. Giuseppe Galiano

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

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567, comma 2 e l'acquisizione di documentazione catastale aggiornata e di accesso agli atti per l'accertamento dei titoli concessori ed abilitativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo (Fg) ed altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, il tutto allegato all'elaborato peritale, il sottoscritto c.t.u., con invito a mezzo racc. A/R, comunicava ad entrambi i debitori esecutati l'inizio delle operazioni peritali.

In ossequio all'incarico conferito, giusto provvedimento del 17.10.23, venivano fissate le operazioni di sopralluogo -comunicate con missiva a/r del 28.12.23- per il giorno 05/01/2023, presso l'immobile dell'esecutato, Sig. _____, sito in San Severo (Fg). Alla data così stabilita, il sottoscritto si recava presso l'immobile ed ivi veniva raggiunto telefonicamente dal sig. _____, il quale comunicava la sua impossibilità e a presiedere alle operazioni, per asserito impedimento personale dettato da problemi di salute e, a consentire l'accesso all'immobile per non essere più in possesso delle chiavi. Sebbene sollecitato ad una risoluzione della problematica, lo stesso opponeva il suo rifiuto e ribadiva la sua indisponibilità delle chiavi di accesso all'immobile. Pertanto, procedeva a rilevare mediante riproduzioni fotografiche lo stato esterno del fabbricato staggiato.

Resa opportuna segnalazione della problematica circa l'accesso all'immobile al G.E., Questi provvedeva -giusto provvedimento dell'11.01.24 - alla nomina del custode nella persona dell'avv. Giannino De Filippo. Il 10/02/2024, alle ore 9:15 lo scrivente ha accesso ai locali esecutati. Dopo aver eseguito gli opportuni rilievi di rito, metrici e fotografici, il sopralluogo si concludeva alle ore 11:00, come da verbale.

STUDIO TECNICO*ing. Giuseppe Galiano***Immobile oggetto di stima.**

IMMOBILE RIENTRANTE NELLA CATEGORIA "NEGOZIO O BOTTEGA" sito in San Severo (Fg), in via VINCENZO COLANGELO n. 40B Piano S1 – T. Categoria C/1a), Classe 2, Consistenza 406 m2 Rendita: euro 4.088,79. Catasto Fabbricati: Foglio 31 particella 881 sub 4, in ditta:

(CF) nato a TORREMAGGIORE (FG) il
Diritto di: Proprieta' per 1/2

(CF) nata a TORREMAGGIORE (FG) il
Diritto di: Proprietà per 1/2 .

RISPOSTA AI QUESITI POSTI AL C.T.U. DAL GIUDICE DELLE ESECUZIONI**UNICO LOTTO**

IMMOBILE RIENTRANTE NELLA CATEGORIA "NEGOZIO O BOTTEGA" sito in San Severo (Fg), in via VINCENZO COLANGELO n. 40B Piano S1 – T. Categoria C/1a), Classe 2, Consistenza 406 m2 Rendita: euro 4.088,79. Catasto Fabbricati: Foglio 31 particella 881 sub 4, in ditta:

Diritto di: Proprietà per 1/2, (CF) nato a TORREMAGGIORE (FG) il

Diritto di: Proprietà per 1/2, (CF) nata a TORREMAGGIORE (FG) il

QUESITO 1

La documentazione presente in atti risulta completa.

QUESITO 1 bis**Elenco immobili**

IMMOBILE RIENTRANTE NELLA CATEGORIA "NEGOZIO O BOTTEGA" sito in San Severo (Fg), in via VINCENZO COLANGELO n. 40B Piano S1 – T. Categoria C/1a), Classe 2, Consistenza 406 m2 Rendita: euro 4.088,79. Catasto Fabbricati: Foglio 31 particella 881 sub 4.

L'immobile oggetto del pignoramento risulta per la quota di 1/2 di proprietà della sig.ra nata a TORREMAGGIORE (FG) il (CF) e, per l'altra quota di 1/2 di proprietà del sig. DE VITO Fernando Francesco nato a TORREMAGGIORE (FG) il (CF). Attualmente intestatari in regime di comunione di beni.

Cronistoria al ventennio.

L'immobile è pervenuto ai soggetti esecutati con atto notarile del 06/04/1989 Notaio Di Biase in Torremaggiore (FG) Rep. n. 16474, registrato in data 20/04/1989 al n. 1694. Trascritto ai Pubblici registri il 19/04/1989 nn. 8763/259152 contro nata a Torremaggiore il e nato a Torremaggiore il

STUDIO TECNICO

ing. Giuseppe Galiano

Formalità Pregiudizievoli nel ventennio preso in esame.

ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 23/01/2006 Numero di repertorio 133177/31727 Notaio CASSANO LORENZO Codice fiscale CSS LNZ 49D18 I158 M Sede SAN SEVERO. IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

A favore Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale BANCAPULIA SPA Sede SAN SEVERO (FG) Codice fiscale 00148520711 Domicilio ipotecario eletto - Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Contro Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome Nata il a
TORREMAGGIORE (FG) Sesso F Codice fiscale Relativamente all'unità
negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Terzo datore SI Per la quota di 1/2 Soggetto n. 2 In
qualità di - Cognome Nato il a TORRE-
MAGGIORE (FG) Sesso M Codice fiscale Relativamente all'unità nego-
ziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Terzo datore SI Per la quota di 1/2 Debitori non datori di
ipoteca Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome Nato il
(TO) Sesso M Codice fiscale

IPOTECA VOLONTARIA – MUTUO-

Nota di iscrizione Registro generale n. 6757 Registro particolare n. 663 Presentazione n. 38 del 28/03/2013.

A favore Soggetto n. 1 - In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale BANCAPULIA S.P.A. Sede SAN SEVERO (FG) Codice fiscale 00148520711 Domicilio ipotecario eletto SAN SEVERO (FG) VIA T. SOLIS N.40 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro Soggetto n. 1 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA Cognome Nome
Nato il a TORREMAGGIORE (FG) Sesso M Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la
quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di TERZO DATORE DI IPOTECA Cognome Nome
Nata il a TORREMAGGIORE (FG) Sesso F Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Debitori non datori di ipoteca Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE NON DATORE Cognome
Nome Nato il a TORINO (TO) Sesso M Codice fiscale

Nota di trascrizione Registro generale n. 18503 Registro particolare n. 14563 Presentazione n. 26 del 21/07/2022.

A favore Soggetto n. 1 - In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. Sede NAPOLI (NA) Codice fiscale 05828330638 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

STUDIO TECNICO

ing. Giuseppe Galiano

Contro Soggetto n. 1- In qualità di CONTRO Cognome
Nato il a TORREMAGGIORE (FG) Sesso M Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di $\frac{1}{2}$

Soggetto n. 2 - In qualità di CONTRO Cognome
a TORREMAGGIORE (FG) Sesso F Codice fiscale Relativamente all'unità
negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di $\frac{1}{2}$.

Grava su San Severo Fg. 31, Part. 8821 sub. 4.

QUESITO 1 ter

L'immobile oggetto di pignoramento sito in San Severo (FG) e censito al Foglio 31, p.lla 8821, sub 4, risulta correttamente pignorato in capo ai Sig.ri per il diritto di una quota di $\frac{1}{2}$ per ciascuno.

Quesito n. 1/quater.

Non risultano altre procedure trascritte sullo stesso immobile.

Quesito n. 1/quinquies.

Come risulta dall'estratto di matrimonio, datato 09/04/2024, richiesto dal c.t.u. presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di San Severo (Fg),
Elena hanno contratto matrimonio il 25/8/1962 e risultano in regime di comunione dei beni.

QUESITO n. 2.

L'immobile rientra nella categoria "negozio o bottega", sito in San Severo in via V. Colangelo n. 40b. Detto è censito al NCEU al Fg. 31 p.lla 8821 sub. 4. Piano T. S1 categoria C/1.

Confina a nord con il fabbricato censito al NCEU, Fg. 31 P.lla 3704 sub. 8-9-11-12-13-14 e 15, con affaccio su via San Martino (NORD) e via V. Colangelo (OVEST).

In riferimento alla P.lla 8821, l'immobile esecutato confina a OVEST con i sub. 1-2-3- in via V. Colangelo, ed a SUD con i sub.7-8-20-21-26-27 in via Goito.

Ad EST in via Sacchetti con i sub. 11-12-16-17.

A NORD in via San Martino con i sub. 13-14-15.

Quesito n. 2/bis.

Si allegano elaborati con sovrapposizione aerofoto e catasto.

QUESITO n. 3.

Il fabbricato in cui ricade il bene, è stato realizzato con struttura in cemento armato, tamponature in mattoni forati, copertura a falde. Esternamente tutto il piano terra è rivestito con laste in pietra di Apricena lavorata di colore bianco, la parte superiore con rivestimento in Klinker rosso e bianco. L'immobile pignorato è posto al piano terra, si affaccia su via V. Colangelo con una serranda in dimensione di metri 5 in larghezza e, su via Goito, con altre due serrande, di cui una larga metri 3,50 ed l'altra larga 1,20 metri. Gli infissi esterni sono in metallo.

STUDIO TECNICO

ing. Giuseppe Galiano

Il piano terra ha una consistenza di 40 mq per una altezza di 2,30 metri e le pareti sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è rivestito con monocottura di colore bianco. Nel solo bagno, sia i pavimenti che le pareti sono rivestite con mattonelle in ceramica. All'interno del piano terra è allocata una scala che conduce al vano sottostante. Detto ha una consistenza di 509,11 mq per una altezza H di 2,80 metri. È un ampio vano con ben 17 colonne che spaziano all'interno, un intercapedine con affaccio su via Goito e con tre punti luce esterna, di cui uno su via Colangelo e altri due su via Goito. La pavimentazione è rivestita con piastrelle in Klinker. L'immobile è privo d'impianto termico. Gli impianti elettrici sono sottotraccia e si presenta in uno stato di degrado.

QUESITO n. 4.

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

L'intero immobile eseguito è calato in un contesto socioeconomico, nel quale raramente si realizzano profitti immediatamente tangibili. Non si può utilizzare, per la individuazione del valore venale, la componente "reddito", e non è, pertanto, possibile procedere a stima per valutazione analitica. Si utilizzerà, quindi, la valutazione sintetica: per confronto, che si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Il lotto è costituito da: un immobile posto al piano strada e sottoterra di una palazzina con tre piani fuori terra, nel Comune di San Severo in Provincia di Foggia, con accesso in via V. Colangelo n.40 e in via Goito n. 85. Censito al Foglio 31 p.lla 8821 sub. 4, categoria C/1°. La superficie commerciale è di **295,5 mq**. Unità immobiliare di questa tipologia, hanno una quotazione di **750,00 €/mq**. che moltiplicato per **295,5 mq**. fornisce un valore di **€ 221.625,00**. L'intero della piena proprietà del lotto, di proprietà dei Sig.ri
ha il valore di **€ 221.625,00**

Il lotto ha un valore di € 221.625,00

QUESITO n. 4/bis.

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

	<i>mq.</i>	<i>Cef.</i>	
Locale Piano Terra	40 mq	1	40 mq
Locale interrato	511 mq	0,50	255,5 mq
			<u>295,5 mq</u>

La consistenza commerciale dell'immobile, censito al Foglio 31; p.lla 8821; sub 4; cat. C/1; è di mq.295,5

STUDIO TECNICO*ing. Giuseppe Galiano***QUESITO n. 5.**

Il bene pignorato, per le sue caratteristiche, non risulta divisibile.

QUESITO n. 6.**Unico lotto**

Proprietà condivisa dagli esecutati in quota percentuale di $\frac{1}{2}$ ciascuno, rientrante nella categoria negozio o bottega. Sito in una zona centrale, esattamente in via Generale Vincenzo Colangelo, detta è allocata tra due importanti strade cittadine, la via Tiberio Solis e via Teresa Masselli. È censito al NCEU al Fg. 31 p.la 8821 sub. 4. Dai documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo, si evince che l'intero immobile è stato costruito nel 1979 con pratica edilizia, concessione n.34, Libretto 2b. L'immobile staggito è un locale piano terra facente parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, costruito alla fine degli anni 70 del secolo scorso, con struttura portante in cemento armato, tamponature in mattoni forati, copertura a falde. Esternamente tutto il piano terra è rivestito con laste in pietra di Apricena lavorata di colore bianco, la parte superiore con rivestimento in Klinker rosso e bianco. L'intero stabile si presenta in un buono stato di conservazione. L'accesso dell'immobile esecutato è su due vie, uno in via Gen. V. Colangelo e, l'altro in via Goito. Il vano al piano strada si presenta in uno stato di abbandono, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è rivestito con monocottura di colore bianco, l'impianto elettrico è sottotraccia. Detto, ha una consistenza di mq 40, è aperto sulle due vie con serramenti in metallo e chiuso da tre serrande, una di grande dimensione su via Colangelo e, le altre due con misure più piccole in via Goito; all'interno abbiamo un bagno e una scala da cui si accede ad un enorme vano, che è pertinenza del locale in piano strada. Il vano di pertinenza ha una consistenza di mq 511, detto si presenta in uno stato di abbandono, con materiale commerciale sparso ovunque, quali cataloghi e moquette, con pareti vetrate che dividono ambienti atti ad ospitare merce da vendere. Il tutto come da fotografie allegate e da planimetria di rilievo. Applicando i parametri OMI, l'immobile ha una superficie lorda vendibile di mq. 295,5. L'immobile è privo d'impianto termico, l'Attestato di Certificazione Energetica è di classe "F".

Confina a nord con il fabbricato censito al NCEU, Fg. 31 P.la 3704 sub. 8-9-11-12-13-14 e 15, con affaccio su via San Martino (NORD) e via V. Colangelo (OVEST).

In riferimento alla P.la 8821, l'immobile staggito confina a OVEST con i sub. 1-2-3- in via V. Colangelo ed a SUD con i sub.7-8-20-21-26-27 in via Goito.

Ad EST in via Sacchetti con i sub. 11-12-16-17.

A NORD in via San martino con i sub. 13-14-15.

È riportato in catasto urbano del Comune di San Severo (Fg) al Foglio 31 p.la 8821 sub 4, cat. C/1. Dati di superfice 339mq.

PREZZO BASE € 221.625,00

QUESITO n. 7.

L'immobile esecutato, risulta avere una debitoria IMU presso l'Ufficio Tributi del Comune di San Severo di **€ 8.996,68.**

STUDIO TECNICO*ing. Giuseppe Galiano***QUESITO n. 8.**

Fatta eccezione per le formalità pregiudizievoli di cui alla presente procedura, non risultano altri vincoli di alcun tipo e natura.

QUESITO n. 9.

Il bene oggetto di stima fa parte di uno stabile costituito in condominio e, allo stato attuale, non vi sono vincoli di natura condominiale; come risulta dalla comunicazione del sig. amministratore pro-tempore. Allo stato il Condominio vanta dei crediti per € 1562,61 dalla proprietà dei Sig.ri

QUESITO n. 10.

Da ricerche effettuate dal c.t.u. presso gli Uffici Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo (Fg), risulta che lo stabile, di cui l'immobile pignorato fa parte, è stato edificato dopo il 1967, si allega concessione edilizia.

QUESITO n. 11.

La classe energetica risulta essere "F":

- a) Gli immobili risultano regolarmente accatastati, come da planimetria catastale allegata.
- b) Non risultano difformità tra la planimetria catastale e quanto rilevato in fase di sopralluogo.
- c) L'immobile condominiale è stato costruito nel 1979, con concessione edilizia n° 6, libretto 1°, in data 03/11/1977. Si allega Concessione edilizia.
- d) L'immobile è stato realizzato in base alle norme vigenti all'epoca della sua costruzione.
- e) La planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi.
- f) lo stabile non rientra nell'edilizia convenzionata.

QUESITO n. 12.

Il quesito non riguarda l'immobile oggetto di pignoramento.

RIEPILOGO**Unico lotto**

Proprietà condivisa dagli esecutati in quota percentuale di ½ ciascuno, rientrante nella categoria "negozio o bottega". Sito in una zona centrale del Comune di San Severo (FG), esattamente in via Generale Vincenzo Colangelo, detta è allocata tra due importanti strade cittadine, la via Tiberio Solis e via Teresa Masselli. È censito al NCEU al Fg. 31 p.lla 8821 sub. 4. Dai documenti reperiti presso l'ufficio Tecnico del Comune di San Severo, si evince che l'intero immobile è stato costruito nel 1979 con Concessione Edilizia n.6, Libretto 1A. L'immobile staggito è un locale piano terra facente parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, costruito alla fine degli anni 70 del secolo scorso, con struttura portante in cemento armato, tamponature in mattoni forati,

STUDIO TECNICO*ing. Giuseppe Galiano*

copertura a falde. Esternamente tutto il piano terra è rivestito con lastre in pietra di Apricena lavorata di colore bianco, la parte superiore con rivestimento in Klinker rosso e bianco. L'intero stabile si presenta in un buono stato di conservazione. L'accesso dell'immobile staggito è posto su due vie, uno in via Gen. V. Colangelo e, l'altro, in via Goito. Il vano al piano strada si presenta in uno stato di abbandono, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è rivestito con monocottura di colore bianco, l'impianto elettrico è sottotraccia. Il predetto ha una consistenza di mq 40, è aperto sulle due vie con serramenti in metallo e chiuso da tre serrande, una di grande dimensione su via Colangelo e, le altre due, con misure più piccole, in via Goito; all'interno abbiamo un bagno e una scala da cui si accede ad un enorme vano, che è pertinenza del locale in piano strada. Il vano di pertinenza ha una consistenza di 511 mq, si presenta in uno stato di abbandono, con materiale commerciale sparso ovunque, quali cataloghi e moquette, con pareti vetrate che dividono ambienti atti ad ospitare merce da vendere. Il tutto come da fotografie allegate e da planimetria di rilievo. Vi è debitoria con il Comune di San Severo (Ufficio Tributi) che ammonta a **€ 8.996,68** e con il Condominio per **€ 1.562,61**. Applicando i parametri OMI, l'immobile ha una superficie lorda vendibile di mq. 295,5. L'immobile è privo d'impianto termico, pertanto l'Attestato di Certificazione Energetica è di classe "F". È riportato in catasto urbano del Comune di San Severo (Fg) al Foglio 31 p.lla 8821 sub 4, cat. C/1. Dati di superficie mq 339.

PREZZO BASE € 221.625,00

Indice allegati.

- 1) Verbale sopralluogo
- 2) Valutazione OMI
- 3) REPORT Fotografico
- 4) Visure, Mappa e Ortofoto
- 5) Debitoria IMU
- 6) Debitoria Condominio
- 7) Concessione Edilizia
- 8) Certificato di Matrimonio
- 9) Visure Ipocatastali
- 10) Attestato Certificazione Energetica

Foggia lì 12/04/2024

il CTU

Ing. Giuseppe Galiano