TRIBUNALE DI FOGGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE NR. 368/22 R.G.ES.

promossa da

XXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXX XXXXXXXX

G.E. dott.ssa Valentina PATTI

C.T.U. ing. XXXXXXXX VENTAROLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

****

PREMESSA

In data **19.02.2024** lo scrivente, ing. XXXXXXXX Ventarola, con studio tecnico in Lucera alla via Vittorio Veneto n. 103, veniva nominato Esperto per la Stima nell'Esecuzione Immobiliare promossa, presso codesto On.le Tribunale, da **XXXXXXXXXXXXXXXX** contro il signor XXXXX XXXXXXXX**;**

In data **06.03.2024**, dopo aver prestato il giuramento di rito, venivano posti allo scrivente i seguenti quesiti:

1. *al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.(estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio*

pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), 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 contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*

- *- ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto 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 sovrapposizioni delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*
3. *alla analitica descrizione dei beni, anche mediante l'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 interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro*

rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4. *alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo delle superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 Banza 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. *all'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascun di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
7. *all'individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad. Es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*
8. *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione,*

servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

9. *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
10. *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;*
11. *alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;*

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

a) *accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*
b) *verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e*

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

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

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

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

dell'edificio fino alla sua demolizione;

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

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

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

TUTTO CIO' PREMESSO

Esaminata la documentazione agli atti, preso visione dei luoghi ed effettuati tutti i rilievi del caso, lo scrivente ing. ANTONIO VENTAROLA, nella sua qualità di C.T.U., redige la seguente:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dopo aver esaminato la documentazione agli atti, lo scrivente previo avviso a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno 23.04.2024 (allegato 1), ha fissato la data di sopralluogo per il giorno 10.05.2024.
In tale occasione non è stato possibile accedere agli immobili senza giustificato motivo.

Successivamente in data 10.05.2024 ha comunicato a mezzo raccomanda a/r che il 31 Maggio 2024 alle ore 10.30, avrebbe effettuato il sopralluogo per i rilievi metrici e fotografici agli immobili oggetto della precitata procedura esecutiva. Anche in questo caso non è stato possibile accedere senza giustificato motivo.

Con nota in data 31.05.2024 ha chiesto alla S.V.Ill.ma di provvedere alle determinazione di competenza in ordine al prosieguo delle operazioni peritali.

Con ordinanza in data 11.06.2024 la S.V.Il.ma ha nominato custode del compendio pignorato l'avv. Domenico Ricco, al fine di accedere agli immobili pignorati, avvalendosi, ove necessario, con l'ausilio della Forza Pubblica.

In data 21.06.2024, alla presenza dell'avvocato Domenico Ricco, custode giudiziario degli immobili pignorati, e del sig. XXXXX XXXXXXXX – debitore -, ha visitato gli immobili oggetto di pignoramento e più precisamente:

1. Immobili siti in Vieste alla località Valle Vittoria:
    1.1. Appartamento nel N.C.E.U. al Foglio 8 particella 478 sub 4 Piano 1 vani 4,5 cat. A/3 cl. 2 R.C. € 267,27;
    1.2. Deposito nel N.C.E.U. al Foglio 8 particella 477 sub 3 Piano TE cat. C/2 classe 1 R.C. € 632,14;
    1.3. Deposito nel N.C.E.U. al Foglio 8 particella 477 sub 4 Piano 1 cat. C/2 classe 1 R.C. € 568,93;
    1.4. Terreno agricolo nel N.C.T. al Foglio 8 particella 506 di Ha 0.04.02 T Uliveto classe 3 R.A. € 1,14;
    1.5. Terreno agricolo nel N.C.T. al Foglio 8 particella 543 di Ha 0.13.96 Uliveto classe 3 R.A. € 3,97;

2. Appartamento sito in Vieste alla Via Giuseppe Verdi n.49, piano 2, nel N.C.E.U. al f.gl. n°12, p.lla n° 1053 sub. 42, Cat. A/3, cl. 4 di vani 5 vani;

3. Box Auto sito in Vieste alla via Pizzomunno al n. 29/A riportato, piano S1, nel N.C.E.U. al f.gl. n°12, p.lla n° 160 sub. 86, Cat. C/6, cl. 3;

4. Appartamento sito in Vieste al Viale XXIV Maggio n.2, piano 1, nel N.C.E.U. al f.gl. n°13, p.lla n° 1334 sub. 27, Cat. A/4, cl. 7 di vani 5 vani;

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n° 1

controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;

La documentazione fornita dal creditore procedente soddisfa i dettati dell'art. 567, comma 2, c.p.c.

Quesito n° 1 bis

alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti;

Dopo aver analizzato la certificazione prodotta dal notaio Maurizio Lunetta (per conto del creditore) e la documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Foggia, lo scrivente, per meglio visualizzare quanto richiesto dal quesito, ha ritenuto opportuno elaborare le seguenti tabelle:

I beni oggetto della presente procedura sono:

- **LOTTO 1**:

Immobili siti in Vieste alla località Valle Vittoria:

- Appartamento nel N.C.E.U. al Foglio 8 particella 478 sub 4 Piano 1 vani 4,5 cat. A/3 cl. 2 R.C. € 267,27;
- Terreno agricolo nel N.C.T. al Foglio 8 particella 506 di Ha 0.04.02 T Uliveto classe 3 R.A. € 1,14;

XXXXX XXXXX

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
Fino al 22.01.1990	TRASCRIZIONE Denuncia di successione	Nota del 22.01.1990 R.G. n. 1826 R.P. 273390 Cons. RR.II. Foggia	XXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX	XXXXX XXXXX

XXXXX XXXXXXXX, XXXXX XXXX, XXXXX XXXXXX, XXXXX XXXXXX,

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
	TRASCRIZIONE Atto tra vivi Atto di acquiescenza a disposizioni testamentarie	Nota del 07.04.2006 R.G. n. 5793 R.P. 8541 Cons. RR.II. Foggia	XXXXX XXXXXXXX	XXXXX XXXXX
Dal 18.05.2007 a oggi	TRASCRIZIONE Denuncia di successione rettificativa della precedente	Nota del 18.05.2007 R.G. n. 12412 R.P. 8576 Cons. RR.II. Foggia	XXXXX XXXXXXXX	XXXXX XXXX XXXXX XXXX XXXXX XXXX XXXXX XXX

XXXXX XXXXXXXX

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
Dal 24.11.2007 a oggi	ISCRIZIONE Ipoteca volontaria	Nota del 24.11.2007 R.G. n. 28958 R.P. 5165 Cons. RR.II. Foggia	XXXXXXXX	XXXXX XXXXXXXX
	TRASCRIZIONE Verbale di pignoramento	Nota del 04.11.2022 R.G. n. 26720 R.P. 21049 Cons. RR.II. Foggia	XXXXXXXXXXXXX	XXXXX XXXXXXXX

- **LOTTO 2**:

Immobili siti in Vieste alla località Valle Vittoria:

- Deposito nel N.C.E.U. al Foglio 8 particella 477 sub 3 Piano TE cat. C/2 classe 1 R.C. € 632,14;
- Deposito nel N.C.E.U. al Foglio 8 particella 477 sub 4 Piano 1 cat. C/2 classe 1 R.C. € 568,93;
- Terreno agricolo nel N.C.T. al Foglio 8 particella 543 di Ha 0.13.96 Uliveto classe 3 R.A. € 3,97;

XXXXX XXXXX

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
Fino al 22.01.1990	TRASCRIZIONE Denuncia di successione	Nota del 22.01.1990 R.G. n. 1826 R.P. 273390 Cons. RR.II. Foggia	XXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX	XXXXX XXXXX

XXXXX XXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXX,

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
	TRASCRIZIONE Atto tra vivi Atto di acquiescenza a disposizioni testamentarie	Nota del 07.04.2006 R.G. n. 5793 R.P. 8541 Cons. RR.II. Foggia	XXXXX XXXXXXXX	XXXXXXXX
Dal 18.05.2007 a oggi	TRASCRIZIONE Denuncia di successione rettificativa della precedente	Nota del 18.05.2007 R.G. n. 12412 R.P. 8576 Cons. RR.II. Foggia	XXXXX XXXXXXXX	XXXXX XXXX XXXXX XXXX XXXXX XXXX

XXXXX XXXXXXXX

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
Dal 24.11.2007 a oggi	ISCRIZIONE Ipoteca volontaria	Nota del 24.11.2007 R.G. n. 28958 R.P. 5165 Cons. RR.II. Foggia	XXXXXXXXXX	XXXXX XXXXXXXX
	TRASCRIZIONE Verbale di pignoramento	Nota del 04.11.2022 R.G. n. 26720 R.P. 21049 Cons. RR.II. Foggia	XXXXXXXXXXXXX	XXXXX XXXXXXXX

- **LOTTO 3**:

Appartamento sito in Vieste alla Via Giuseppe Verdi n.49, piano 2, nel N.C.E.U. al f.gl. n°12, p.lla n° 1053 sub. 42, Cat. A/3, cl. 4 di vani 5 vani;

XXXXXXXXXX XXXXXXXX

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
Fino al 08.05.2003	TRASCRIZIONE Atto di compravendita	Nota del 08.05.2003 R.G. n. 11709 R.P. 9050 Cons. RR.II. Foggia	XXXXX XXXXXXXX	XXXXXXXXXX XXXXXXXX

XXXXX XXXXXXXX

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
	ISCRIZIONE Ipoteca volontaria	Nota del 24.11.2007 R.G. n. 28958 R.P. 5165 Cons. RR.II. Foggia	XXXXXXXXXXXXXX X	XXXXX XXXXXXXX
	TRASCRIZIONE Costituzione di fondo patrimoniale	Nota del 08.10.2019 R.G. n. 21112 R.P. 15930 Cons. RR.II. Foggia	XXXXX XXXXX e XXXXXXXX	XXXXX XXXXXXXX
	TRASCRIZIONE Verbale di pignoramento	Nota del 04.11.2022 R.G. n. 26720 R.P. 21049 Cons. RR.II. Foggia	XXXXXXXXXXXX	XXXXX XXXXXXXX

- **LOTTO 4**:

Box Auto sito in Vieste alla via Pizzomunno al n. 29/A riportato, piano S1, nel N.C.E.U. al f.gl. n°12, p.lla n° 160 sub. 86, Cat. C/6, cl. 3;

Urbano XXXXXXXX

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
Fino al 25.10.2001	TRASCRIZIONE Atto di compravendita	Nota del 25.10.2001 R.G. n. 20963 R.P. 15580	XXXXX XXXXXXXX	XXXXXXXX

		Cons. RR.II. Foggia		

XXXXX XXXXXXXX

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
Dal 25.10.2001 a oggi	ISCRIZIONE Ipoteca volontaria	Nota del 24.11.2007 R.G. n. 28958 R.P. 5165 Cons. RR.II. Foggia	XXXXXXXXXXXX	XXXXX XXXXXXXX
	TRASCRIZIONE Costituzione di fondo patrimoniale	Nota del 08.10.2019 R.G. n. 21112 R.P. 15930 Cons. RR.II. Foggia	XXXXX XXXXX e XXXXXX	XXXXX XXXXXXXX
	TRASCRIZIONE Verbale di pignoramento	Nota del 04.11.2022 R.G. n. 26720 R.P. 21049 Cons. RR.II. Foggia	XXXXXXXXXXXX	XXXXX XXXXXXXX

- **LOTTO 5**:

Appartamento sito in Vieste al viale XXIV Maggio al n. 2, piano 1, nel N.C.E.U. al f.gl. n°13, p.lla n° 1334 sub. 27, Cat. A/4, cl. 7;

XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
Fino al 04.03.2003	TRASCRIZIONE Denuncia di successione	Nota del 04.03.2003 R.G. n. 8137 R.P. 6344 Cons. RR.II. Foggia	XXXXX XXXXXXXX	XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX

XXXXX XXXXXXXX

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
Dal 25.10.2001 a oggi	ISCRIZIONE Ipoteca volontaria	Nota del 24.11.2007 R.G. n. 28958 R.P. 5165 Cons. RR.II. Foggia	XXXXXXXXXX	XXXXX XXXXXXXX
	TRASCRIZIONE Costituzione di fondo patrimoniale	Nota del 08.10.2019 R.G. n. 21112 R.P. 15930 Cons. RR.II. Foggia	XXXXX Vincenco e XXXXXXX XXXXX	XXXXX XXXXXXXX
	Domanda Giudiziale	Nota del 31.07.2020 R.G. n. 13645 R.P. 10159 Cons. RR.II. Foggia	XXXXXX XXXX	XXXXX XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX
	TRASCRIZIONE Verbale di pignoramento	Nota del 04.11.2022 R.G. n. 26720 R.P. 21049 Cons. RR.II. Foggia	XXXXXXXXXXXX	XXXXX XXXXXXXX

Dalle analisi delle tabelle sopra riportate relative alle trascrizioni e

iscrizioni prodotte inerenti gli immobil in esame, risulta che le stesse riguardano i beni pignorati e sono relative a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento.

Quesito n° 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;

Per una immediata visualizzazione dell'esatta identificazione catastale dei beni immobili facenti parte della procedura esecutiva, al fine di agevolarne la vendita si riportano di seguito, in forma tabellare, tutti i dati catastali:

Lotto 1:

Catasto Fabbricati – Comune di Vieste (FG)

COMUNE	FGL	P.LLA	Sub	CAT	CL	Vani	Sup. Cat.	Rendita Euro	Indirizzo
Vieste	8	478	4	A/3	2	4,5	94	267,27	Località valle Vittoria Piano 1

Catasto Terreni – Comune di Vieste (FG)

COMUNE	FGL	P.LLA	Qualità	CL	Superficie (mq)	Redditi dominicale	Redditi agrario
Vieste	8	506	Uliveto	3	402	2,49	1,14

Lotto 2:

Catasto Fabbricati – Comune di Vieste (FG)

COMUNE	FGL	P.LLA	Sub	CAT	CL	Vani	Sup. Cat.	Rendita Euro	Indirizzo
Vieste	8	477	3	C/2	1		199	632,14	Località Valle Vittoria Piano Terra
Vieste	8	477	4	C/2	1	--	185	568,93	Località Valle Vittoria Piano 1

Catasto Terreni – Comune di Vieste (FG)

COMUNE	FGL	P.LLA	Qualità	CL	Superficie (mq)	Redditi dominicale	Redditi agrario
Vieste	8	543	Uliveto	3	1.396	8,65	3,97

Lotto 3:

Catasto Fabbricati – Comune di Vieste (FG)

COMUNE	FGL	P.LLA	Sub	CAT	CL	Vani	Sup. Cat.	Rendita Euro	Indirizzo
Vieste	12	1053	42	A/3	4	5	144	413,17	Via Giuseppe Verdi n. 49 - P2

Lotto 4:

Catasto Fabbricati – Comune di Vieste (FG)

COMUNE	FGL	P.LLA	Sub	CAT	CL	Vani	Sup. Cat.	Rendita Euro	Indirizzo
Vieste	12	160	86	C/6	3	--	20	86,76	Via Pizzomunno n. 29/A Piano S1

Lotto 5:

Catasto Fabbricati – Comune di Vieste (FG)

COMUNE	FGL	P.LLA	Sub	CAT	CL	Vani	Sup. Cat.	Rendita Euro	Indirizzo
Vieste	13	1334	27	A/4	7	5	130	658,48	Viale XXIV Maggio n. 2 Piano 1

Vi è una esatta corrispondenza tra i dati catastali degli immobili con quelli riportati nel decreto di sequestro conservativo. È da segnalare per il lotto 1 l'errata individuazione nella visura catastale del piano dell'appartamento. Erroneamente è riportato piano terra anziché piano primo.

Quesito n° 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;

Dalle verifiche effettuate non risultano altre procedure esecutive gravanti sui medesimi immobili.

Quesito n°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;

LOTTO 1:

Gli immobili relativi al Lotto 1 sono pervenuti a XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 1961 codice fiscale XXXXX , per la quota dell'intero di piena proprietà e sono ad esso pervenuti per successione al padre XXXXX XXXXX nato a Vieste (FG) il 7 febbraio XXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX , deceduto il 29.06.XXXX, per il quale si rilevano:

- Denunzia di successione n.84 volume 172, presentata all'Ufficio del Registro di Manfredonia (FG) il 18.12.1989, trascritta il 22.01.1990 ai nn. 1826/273390, devolutasi in forza di legge ai figli XXXXX XXXXXXXX,

sopra generalizzato e XXXXX XXXXXXXXXXXX nata a Vieste (FG) il 2 ottobre 1959 codice fiscale XXXXXXXXXXX , XXXXX XXXXXXXX nata a Vieste (FG) il 13 febbraio 1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXX nata a Vieste (FG) il 24 febbraio 1958 codice fiscale XXXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXX nata in Germania il 2 gennaio 1963 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed alla coniuge XXXXX XXXXX nata a Vieste (FG) il 4 dicembre 1933 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX;

- Denunzia di successione n. 162 volume 2007, presentata all'Ufficio Unico Delle Entrate di Manfredonia (FG) il 27.03.2007, trascritta il 18.05.2007 ai nn. 12412/8576, rettificativa della precedente den. n.84 volume 172, in quanto devolutasi in forza di testamento olografo del 10.05.1988 pubblicato con verbale a rogito del Notato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di Bari in data 03.02.2006 rep. n.19232/6231 Registrato a Bari il 27.02.2006 non trascritto presso La Conservatoria dei RR.II. di Foggia.

LOTTO 2:

Gli immobili realtivi al Lotto 2 sono pervenuti a XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio XXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX , per la quota dell'intero di piena proprietà e sono ad esso pervenuti per successione al padre XXXXX XXXXX nato a

Vieste (FG) il 7 febbraio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX , deceduto il 29.06.19XX, per il quale si rilevano:

- Denunzia di successione n.84 volume 172, presentata all'Ufficio del Registro di Manfredonia (FG) il 18.12.1989, trascritta il 22.01.1990 ai nn. 1826/273390, devolutasi in forza di legge ai figli XXXXX XXXXXXXX, sopra generalizzato e XXXXX XXXXXXXXXXXX nata a Vieste (FG) il 2 ottobre 1959 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX , XXXXX nata a Vieste (FG) il 13 febbraio 1956 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXXX nata a Vieste (FG) il 24 febbraio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXXX nata in Germania il 2 gennaio 1963 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed alla coniuge XXXXX XXXXXXXX nata a Vieste (FG) il 4 dicembre 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Denunzia di successione n. 162 volume 2007, presentata all'Ufficio Unico Delle Entrate di Manfredonia (FG) il 27.03.2007, trascritta il 18.05.2007 ai nn. 12412/8576, rettificativa della precedente den. n.84 volume 172, in quanto devolutasi in forza di testamento olografo del 10.05.1988 pubblicato con verbale a rogito del Notato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di Bari in data 03.02.2006 rep. n.19232/6231 Registrato a Bari il 27.02.2006 non trascritto presso La Conservatoria dei RR.II. di Foggia.

LOTTO 3:

L'immobile relativo al Lotto 3 è pervenuto al signor XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX , per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 08.05.2003 in notar XXXXX XXXXXXXX di Vieste (FG) rep. n. 23664, trascritto il 15.05.2003 ai nn. 11709/9050, da potere del signor XXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 10 maggio 1950 codice fiscale XXXXXXXXXXXX, al quale, detto immobile era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 19.10.1976 in notar XXXXXXXXXXXXXXX di Vico Del Gargano (FG), trascritto il 10.11.1976 ai nn. 13138/40703, da potere del signor XXXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 13 settembre 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX.

LOTTO 4:

L'immobile relativo al Lotto 4 è pervenuto al signor XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX , per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 12.10.2001 in notar XXXXXXXXXXXXX di San Severo (FG) rep. n. 105212, trascritto il 25.10.2001 ai nn. 20963/15580, da potere del signor XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a San Severo (FG) il 10 luglio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX.

LOTTO 5:

L'immobile relativo al Lotto 5 nella loro originaria consistenza ed identificazione catastale, foglio 13 particelle 1334 sub.15 (A4) e 1334 sub.3 (A4) sono pervenuti al signor XX XX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXX , per la quota dell'intero in piena proprietà in forza di successione denunzia n.122 volume 197, presentata all'Ufficio del Registro di Manfredonia (FG) il 04.03.20XX, trascritta il 04.04.20XX ai nn. 8137/6344, apertasi il 14.04.20XX, in morte della signora XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Vieste (FG) il 27 febbraio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX, devolutasi per testamento olografo pubblicato dal notaio XXXXXXXXXXX il 18.10.2001 e reg.to a San Severo il 2.11.2001 al n.1315.

Dall'estratto di matrimonio risultano le seguenti annotazioni (allegato n.3):

- Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni;
- con atto in data 03/10/2019 rep. N. 37522 – racc. n. 16376 a rogito del Dr. XXXXXXXXXXXXXXX, notaio in Bari, iscritto al Colleggio del Distretto di Bari, i coniugi XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22-06-19XX e XXXXXXX XXXXX, nata a Vieste (FG) il 21-07-19XX hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 e seguenti del C.C.

Quesito n° 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;

In considerazione che i beni oggetto della presente Procedura Esecutiva sono rappresentati da diverse unità immobliliari, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di cinque lotti distinti che di seguito si vanno sinteticamente a descrivere:

LOTTO 1:

Unità immobiliari site in Vieste alla località Vittoria, costituite da:

- appartamento al primo piano, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 8, mappale 478, subalterno 4, classe 2, cat. A/3, vani 4,5, rendita catastale euro 267,27, ubicato in un fabbricato condominiale. L'appartamento ha accesso dalla scala condominiale comune. Confina per tre lati con terreno identificato al catasto terreni al foglio 8 p.lla 502, per un lato con la scala condominiale e sovrastante unità immobiliare. Tra le parti comuni vi è la scala condominiale. **Per accedere al fabbricato condominiale, e quindi successivamente attraverso la scala condominiale all'appartamento in questione, è necessario costituire una servitù di passaggio sulla p.lla 502 del foglio 8 non oggetto di pignoramento.**

- area rurale, distinta al catasto terreni del detto Comune, al F° 8 p.lla 506, superficie 402 mq, uliveto di classe 3, reddito domenicale euro 2,49, reddito agrario euro 1,14 limitrofa al fabbricato di cui sopra. **Per accedere al bene è necessario costituire una servitù di passaggio sulla p.lla 502 del foglio 8 non oggetto di pignoramento.**

LOTTO 2:

Unità immobiliari site in Vieste alla località Vittoria, costituite da:

- locale deposito posto al piano terra, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 8, mappale 477, subalterno 3, classe 1, cat. C/2, rendita catastale euro 632,14;
- locale deposito posto al piano primo, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 8, mappale 477, subalterno 4, classe 1, cat. C/2, rendita catastale euro 568,93;
- area rurale, distinta al catasto terreni del detto Comune, al F° 8 p.lla 543, superficie 1396 mq, uliveto di classe 3, reddito domenicale euro 8,65, reddito agrario euro 3,97;

Per accedere ai beni sopra riportati è necessario costituire una servitù di passaggio sulla p.lla 502 del foglio 8 non oggetto di pignoramento.

LOTTO 3:

Unità immobiliare sita in Vieste alla Via Giuseppe Verdi n. 24 con accesso dall'omonima strada, costituita da abitazione al secondo piano di 5 vani catastali ed accessori, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 12, mappale 1053, sub 42, classe 4, cat. A/3, rendita catastale euro 413,17. Confina con via Verdi, altra proprietà, scala condominiale.
Tra le parti comuni vi è la scala condominiale.

LOTTO 4:

Box auto sito in Vieste alla Via Pizzomunno n. 29/A con accesso dall'omonima strada, costituita box auto al primo piano interrato, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 12, mappale 160, sub 86, classe 3, cat. C/6, rendita catastale euro 86,76. Confina con corsia di manovra, altra proprietà.

LOTTO 5:

Unità immobiliare sita in Vieste al viale XXIV Maggio n. 2 con accesso dall'omonima strada, costituita da abitazione al primo piano di 5 vani catastali ed accessori, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 13, mappale 1334, sub 27, classe 7, cat. A/4, rendita catastale euro 658,48. Confina con via Vittorio Veneto, via XXIV Maggio, via Milano, altra proprietà, scala condominiale.
Tra le parti comuni vi è la scala condominiale.

Quesito n° 2 bis

all'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetti 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;

Per l'esatta individuazione del bene si è utilizzata la consultazione cartografica (sovrapposizione ortofoto e catastale) disponibile sullo Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia (allegato n. 4).

Quesito n°3

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

LOTTO 1:

1.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

L'immobile sito Vieste (FG) alla località Vittoria, piano primo, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Vieste al foglio 8, p.lla 478, subalterno 4, categoria A/3 è così costituito:

- **Unità immobiliare uso abitazione al piano primo** con struttura portante in muratura e solaio in latero – cemento;

➢ DESCRIZIONE ANALITICA		
Generali	tipologia del bene	**Appartamento**
	altezza interna utile	**m. 2,90**
	composizione interna (piano primo)	**Ingresso-soggiorno-pranzo-, bagno, cucina, disimpegno, bagno, ripostilgio, letto, letto.**
per ciascun locale	superficie netta (piano primo)	
	Ingresso-soggiorno-pranzo	**mq 29,95**
	Bagno	**mq 7,60**
	Cucina	**mq 7,50**
	Disimpegno	**mq 2,45**
	Bagno	**mq 6,00**
	Ripostiglio	**mq 1,35**
	Letto	**mq 15,60**
	Letto	**mq 15,00**
	Balcone	**mq 3,60**
	Balcone	**mq 8,10**
	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale	**ambienti interni 1,00** **balconi 0,30** **pertinenze 0,30**

	superficie lorda	Piano primo	**92,51 + 3,60*0,25 + 8,10 *0,25 = 96,02 mq**
	Esposizione (piano primo)		
	Ingresso-soggiorno-pranzo		**Sud - Ovest**
	Bagno		**Sud - Est**
	Cucina		**Sud - Ovest**
	Disimpegno		**Sud - Est**
	Bagno		**Sud - Est**
	Ripostiglio		**Cieco**
	Letto		**Sud - Est**
	Letto		**Nord - Est**
	Balcone		**Sud - Est**
	Balcone		**Sud - Ovest**

caratteristiche strutturali del bene	Solaio di piano	**Latero-cementizio**
	Copertura	**Terrazzo**
	manto di copertura	**==**
	Scale	**c.a.**
	pareti esterne dell'edificio	**Intonaco**
caratteristiche interne del bene immobile	infissi esterni	**Infisso in legno + Persiane in legno**
	infissi interni	**Legno**
	Tramezzature interne	**Laterizio forati sp. cm 10**
	Pavimentazione	**Ceramica**
	Porta d'ingresso	**Porta blindata**
	Scale interne	**==**
	impianto elettrico	**Sottotraccia a norma**
	impianto idrico	**Sottotraccia**
	impianto termico	**Caldaia alimentata a Pellet**
eventuali dotazioni condominiali	posti auto comuni	**==**
	Altro	**==**
Pertinenze esclusive	Cantina	**==**
	Posto auto scoperto	**==**

1.2 AREA RURALE LIMITROFA AL FABBRICATO DI CUI SOPRA

Area rurale, distinta al catasto terreni del detto Comune, al F° 8 p.lla 506, superficie 402 mq, uliveto di classe 3, reddito domenicale euro 2,49, reddito agrario euro 1,14, limitrofa al fabbricato di cui sopra.

La stessa è classificato dal vigente P.R.G. come aree a destinazione agricola normale di tipo E. Più precisamente il terreno è sito alla località Vittoria e confina le p.lle nn. 502 e 423 del foglio 8.

LOTTO 2:

2.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOCALE AD USO DEPOSITO PIANO TERRA

Il locale deposito sito in Vieste (FG) alla Località Vittoria, piano terra, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Vieste al foglio 8, p.lla 477, subalterno 3, categoria C/2 è così costituito:

- **Unità immobiliare uso deposito al piano terra** con struttura portante in muratura e c.a., solaio in latero – cemento;

➢ DESCRIZIONE ANALITICA		
Generali	tipologia del bene	**Deposito**
	altezza interna utile	**m. 3,15**

	composizione interna (piano terra)		**Deposito, deposito, deposito, deposito.**
per ciascun locale	superficie netta (piano terra)		
	Deposito		**mq 42,65**
	Deposito		**mq 46,65**
	Deposito		**mq 62,35**
	Deposito		**mq 15,35**
	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale		**ambienti interni 1,00** **balconi 0,25** **pertinenze 0,25**
	superficie lorda	Piano terra	**201,86**
	Esposizione (piano terra)		
	Deposito		**Cieco**
	Deposito		**Ovest**
	Deposito		**Sud**
	Deposito		**Sud**

caratteristiche strutturali del bene	Solaio di piano	**Latero-cementizio**
	Copertura	**Terrazzo**
	manto di copertura	**==**
	Scale	**c.a.**
	pareti esterne dell'edificio	**Intonaco**
caratteristiche interne del bene immobile	infissi esterni	**Serranda metallica**
	infissi interni	**==**
	Tramezzature interne	**==**
	Pavimentazione	**Monocottura**
	Porta d'ingresso	**Serranda metallica**
	Scale interne	**==**
	impianto elettrico	**Sottotraccia**
	impianto idrico	**==**
	impianto termico	**==**
eventuali	posti auto comuni	**--**

dotazioni condominiali	Altro	**==**
Pertinenze esclusive	Cantina	**--**
	Posto auto scoperto	**--**

2.2 DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOCALE AD USO DEPOSITO PIANO PRIMO

Il locale deposito sito in Vieste (FG) alla Località Vittoria, piano primo, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Vieste al foglio 8, p.lla 477, subalterno 4, categoria C/2 è così costituito:

- **Unità immobiliare uso deposito al piano primo** con struttura portante in muratura e c.a., solaio in latero – cemento;

➢ DESCRIZIONE ANALITICA			
Generali	tipologia del bene		**Deposito**
	altezza interna utile		**m. 2,90**
	composizione interna (piano terra)		**Deposito, deposito, deposito, ufficio, ingresso.**
per ciascun locale	superficie netta (piano primo)		
	Deposito		**mq 22,60**
	Deposito		**mq 44,10**
	Deposito		**mq 67,55**
	Ufficio		**mq 12,70**
	Ingresso		**mq 5,15**
	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale		**ambienti interni 1,00** **balconi 0,25** **pertinenze 0,25**
	superficie lorda	Piano primo	**177,39**

	Esposizione (piano primo)	
	Deposito	**Nord**
	Deposito	**Nord ed Ovest**
	Deposito	**Est**
	Ufficio	**Est**
	Ingresso	**Nord ed Est**

caratteristiche strutturali del bene	Solaio di piano	**Latero-cementizio**
	Copertura	**Terrazzo**
	manto di copertura	**==**
	Scale	**c.a.**
	pareti esterne dell'edificio	**Intonaco**
caratteristiche interne del bene immobile	infissi esterni	**Serranda metallica**
	infissi interni	**==**
	Tramezzature interne	**==**
	Pavimentazione	**Monocottura**
	Porta d'ingresso	**Serranda metallica**
	Scale interne	**==**
	impianto elettrico	**Sottotraccia**
	impianto idrico	**==**
	impianto termico	**==**
eventuali dotazioni condominiali	posti auto comuni	**--**
	Altro	**==**
Pertinenze esclusive	Cantina	**--**
	Posto auto scoperto	**--**

2.3 AREA RURALE DEL FABBRICATO FABBRICATO DI CUI SOPRA

Area rurale, distinta al catasto terreni del detto Comune, al F° 8 p.lla 543, superficie 1396 mq, uliveto di classe 3, reddito domenicale euro 8,65, reddito agrario euro 3,97, limitrofa al fabbricato di cui sopra.

La stessa è classificato dal vigente P.R.G. come aree a destinazione agricola normale di tipo E. Più precisamente il terreno è sito alla località Vittoria e confina le p.lle nn. 502,477 e 544 del foglio 8.

LOTTO 3:

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

L'immobile sito Vieste (FG) alla via Verdi n. 49, piano secondo, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Vieste al foglio 12, p.lla 1053, subalterno 42, categoria A/3 è così costituito:

- **Unità immobiliare uso abitazione al piano secondo** con struttura portante mista in muratura e c.a., solaio in latero – cemento;

➢ DESCRIZIONE ANALITICA		
Generali	tipologia del bene	**Appartamento**
	altezza interna utile	**m. 2,95**
	composizione interna (piano secondo)	**Ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, letto, letto, letto, disimpegno, ripostiglio, bagno.**
per ciascun locale	superficie netta (piano secondo)	
	Ingresso	**mq 7,60**
	Soggiorno pranzo	**mq 20,10**
	Cucina	**mq 3,85**
	Letto	**mq 18,10**
	Letto	**mq 20,80**
	Letto	**mq 24,35**
	Disimpegno	**mq 4,20**
	Ripostiglio	**mq 2,60**

	Bagno		**mq 7,65**
	Veranda		**mq 5,35**
	Veranda		**mq 4,25**
	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale		**ambienti interni 1,00** **veranda 0,30** **pertinenze 0,30**
	superficie lorda	Piano primo	**143,04 + 5,35*0,30 + 4,25 *0,30 = 145,92 mq**
	Esposizione (piano secondo)		
	Ingresso		**Cieco**
	Soggiorno pranzo		**Sud**
	Cucina		**Sud**
	Letto		**Nord**
	Letto		**Nord**
	Letto		**Sud**
	Disimpegno		**Cieco**
	Ripostiglio		**Cieco**
	Bagno		**Nord**
	Veranda		**Sud**
	Veranda		**Nord**

caratteristiche strutturali del bene	Solaio di piano	**Latero-cementizio**
	Copertura	**Terrazzo**
	manto di copertura	**==**
	Scale	**c.a.**
	pareti esterne dell'edificio	**Intonaco**
caratteristiche interne del bene immobile	infissi esterni	**Infisso in legno + Avvolgibili in PVC**
	infissi interni	**Legno**
	Tramezzature interne	**Laterizio forati sp. cm 10**
	Pavimentazione	**Ceramica**
	Porta d'ingresso	**Porta blindata**
	Scale interne	**==**
	impianto elettrico	**Sottotraccia**
	impianto idrico	**Sottotraccia**

	impianto termico	**Caldaia alimentata a metano**
eventuali dotazioni condominiali	posti auto comuni	**==**
	Altro	**==**
Pertinenze esclusive	Cantina	**==**
	Posto auto scoperto	**==**

LOTTO 4:

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BOX AUTO

L'immobile, sito in Vieste (FG) al via Pizzomunno n. 29/A, piano interrato, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Vieste al foglio 12, p.lla 160, sub 86, categoria C/6 è così costituito:

- **Box auto,** con struttura portante in c.a. e solaio in latero – cemento;

➢ **DESCRIZIONE ANALITICA DEL BOX AUTO**			
Generali	tipologia del bene		**Fabbricato civile**
	altezza interna utile		**S.1. m. 2,95**
	composizione interna (piano interrato)		**Box auto**
per ciascun locale	superficie netta (piano interrato)		
	Box auto		**mq 19,10**
	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale		**ambienti interni 1,00**
	superficie lorda	Piano interrato	**19,10**
	Esposizione (piano primo)		
	Box Auto		**Cieco**

caratteristiche strutturali del bene	Solaio di piano	**Latero-cementizio**
	Copertura	**Piana**
	manto di copertura	
	Scale	**c.a.**
	pareti esterne dell'edificio	**Intonaco**
caratteristiche interne del bene immobile	infissi esterni	**==**
	infissi interni	**Nessuno**
	Tramezzature interne	**Laterizio forati sp. cm 10**
	Pavimentazione	**Nessuna**
	Porta d'ingresso	**Serranda metallica**
	Scale interne	**--**
	impianto elettrico	**Sottotraccia**
	impianto idrico	**Non Esistente**
	impianto termico	**Non Esistente**
eventuali dotazioni condominiali	posti auto comuni	**==**
	Altro	**==**

LOTTO 5:

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

L'immobile sito Vieste (FG) alla via XXIV Maggio n. 2, piano primo, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Vieste al foglio 13, p.lla 1334, subalterno 27, categoria A/4 è così costituito:

- **Unità immobiliare uso abitazione al piano primo** con struttura

portante in muratura e solaio a volte;

➢ DESCRIZIONE ANALITICA			
Generali	tipologia del bene		**Appartamento**
	altezza interna utile		**m. 4,05**
	composizione interna (piano primo)		**Ingresso, ripostiglio, soggiorno - pranzo, cucina, letto, letto, w.c., w.c., sottoscala.**
per ciascun locale	superficie netta (piano primo)		
	Ingresso		**mq 4,50**
	Ripostiglio		**mq 1,00**
	Soggiorno pranzo		**mq 24,50**
	Cucina		**mq 6,60**
	Letto		**mq 14,20**
	Letto		**mq 21,00**
	W.c.		**mq 3,80**
	w.c.		**mq 6,05**
	Sottoscala		**mq 6,10**
	Balcone		**mq 1,60**
	Balcone		**mq 1,40**
	Balcone		**mq 1,40**
	Balcone		**mq 1,45**
	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale		**ambienti interni 1,00** **balconi 0,30** **pertinenze 0,30**
	superficie lorda	Piano primo	**126,86 + 1,60*0,30 + 1,40 *0,30 +1,40*0,30+ 1,45*0,25 = mq 128,61**
	Esposizione (piano secondo)		
	Ingresso		**Cieco**
	Ripostiglio		**Cieco**
	Soggiorno pranzo		**Sud**
	Cucina		**Ovest**
	Letto		**Nord**

	Letto	**Ovest**
	W.c.	**Est**
	w.c.	**Ovest**
	Sottoscala	**Ovest**
	Balcone	**Sud**
	Balcone	**Ovest**
	Balcone	**Ovest**
	Balcone	**Nord**

caratteristiche strutturali del bene	Solaio di piano	**Volte a botte**
	Copertura	**Terrazzo**
	manto di copertura	**==**
	Scale	**c.a.**
	pareti esterne dell'edificio	**Intonaco**
caratteristiche interne del bene immobile	infissi esterni	**Infisso in legno + Persiane in legno**
	infissi interni	**Legno**
	Tramezzature interne	**Laterizio forati sp. cm 10**
	Pavimentazione	**Cotto**
	Porta d'ingresso	**Porta blindato**
	Scale interne	**==**
	impianto elettrico	**Sottotraccia**
	impianto idrico	**Sottotraccia**
	impianto termico	**Caldaia alimentata a metano**
eventuali dotazioni condominiali	posti auto comuni	**==**
	Altro	**==**
Pertinenze esclusive	Cantina	**==**
	Posto auto scoperto	**==**

Quesito n°4

alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo delle superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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;

Criteri di stima

Per il principio di dipendenza del valore dallo scopo della stima, risulta che atto pregiudiziale per la formulazione del giudizio di valore è il riconoscimento dell'aspetto economico da riguardare. Nel caso in questione appare chiaro che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato. Per questo si procederà secondo la metodica della comparazione con esperienze analoghe di mercato, previa verifica della equivalenza di tutte le condizioni marginali.

L'attribuzione verrà effettuata applicando il criterio sintetico-comparativo con riferimento al mercato locale in ragione anche delle influenze ascendenti e discendenti associabili al bene specifico di cui si parlerà nel paragrafo successivo.

Fonti informazioni

Il parametro di base (mq di superficie convenzionale) è assunto con riferimento ad ideali immobili di paragone, ipotizzati in perfette condizioni manutentive, con medesima vocazione d'utilizzo, con caratteristiche

generali standard o comunque assimilabili a quelle dell'oggetto di stima, nell'ambito del mercato locale.

- Momento di stima: attualità (Settembre 2024).

Lo scrivente per individuare il più probabile valore di mercato per beni simili a quelli in esame ha consultato diverse agenzie immobiliari della zona (Tecnocasa – Gabetti), intermediatori privati e la banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia del Territorio. Inoltre si sono consultate riviste specialistiche del settore come il "Consulente Immobiliare".

Al momento del sopralluogo gli immobili sono normalmente utilizzati per gli scopi per cui sono stati realizzati.

In ragione dell'indagine di mercato effettuata raccogliendo informazioni circa l'andamento di mercato nella zona interessata per i beni simili a quelli pignorati, considerando inoltre il parametro oggettivo dello stesso bene, lo scrivente ha ritenuto assegnare, il valore unitario che ha poi determinato il valore totale dell'immobile.

In base ai criteri di stima di cui sopra, tenuto conto dei valori rilevati per beni simili nella zona e degli adeguamenti e correzioni del caso, si può attribuire alle superfici commerciali delle unità immobiliari in questione un valore di:

LOTTO 1:

Descrizione	Superficie comm.	Valore unitario	Valore totale

Appartamento località valle Vittoria piano primo (F°8 p.lla 478 sub 4)	Mq 96,02	€/mq 900,00	€ 86.418,00
Fondo rustico identificato al catasto terreni del comune di Vieste al foglio 8 particella 506	Mq 402,00	€/mq 1,00	€ 402,00
		Totale	**€ 86.820,00**

LOTTO 2:

Descrizione	Superficie comm.	Valore unitario	Valore totale
Deposito a piano terra sita alla località valle Vittoria (F°8 p.lla 477 sub 3)	Mq 201,86	€/mq 300,00	€ 60.558,00
Deposito a piano primo sito alla località valle Vittoria (F°8 p.lla 477 sub 4)	Mq 177,39	€/mq 300,00	€ 53.217,00
Fondo rustico identificato al catasto terreni del comune di Vieste al foglio 8 particella 543	Mq 1.396,00	€/mq 1,00	1.396,00
		Totale	**€ 115.171,00**

LOTTO 3:

Descrizione	Superficie comm.	Valore unitario	Valore totale

Appartamento in via Giuseppe Verdi n. 49 – piano seocondo (F°12 p.lla 1053 sub 42)	Mq 145,92	€/mq 1.000,00	€ 145.920,00
		Totale	**€ 145.920,00**

LOTTO 4:

Descrizione	Superficie comm.	Valore unitario	Valore totale
Box auto in via Pizzomunno n. 29/A – piano S1 (F°12 p.lla 160 sub 86)	Mq 19,10	€/mq 900,00	€ 17.190,00
		Totale	**€ 17.190,00**

LOTTO 5:

Descrizione	Superficie comm.	Valore unitario	Valore totale
Appartamento via Ventiquattro Maggio n. 2 – piano primo (F°13 p.lla 1334 sub 27)	Mq 128,61	€/mq 1.400,00	€ 180.054,00
		Totale	**€ 180.054,00**

Quesito n°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;

LOTTO 1:

Per l'immobile oggetto della procedura esecutiva, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Vieste al foglio 8, p.lla 478, sub.4 categoria A/3, vi sono come pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare comunicante con i vani principali i soli balconi.

Appartamento (F.8 p.lla 478 sub 4 cat. A/3)	Coefficienti di omogeneizzazione utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale	**Ambienti interni 1,00** **balcone – fino a 25mq 0,30** **balcone – eccedenza 0,10**
	superficie lorda * coeff. di omogeneizzazione	
	Piano 1	**92,51 + 3,60*0,30 + 8,10 *0,30 = 96,02 mq**
	superficie commerciale	
	Piano 1	**mq 96,02**

<u>LOTTO 2</u>:

Per gli immobili oggetto della procedura esecutiva, riportati al catasto dei fabbricati del Comune di Vieste al foglio 8, p.lla 477, sub.3 e 4 categoria C/2, non vi sono pertinenze esclusive.

<u>LOTTO 3</u>:

Per l'immobile oggetto della procedura esecutiva, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Vieste al foglio 12, p.lla 1053, sub.42 categoria A/3, vi sono come pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare comunicante con i vani principali le sole verande.

Appartamento (F.12 p.lla 1053 sub 42 cat. A/3)	Coefficienti di omogeneizzazione utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale	**Ambienti interni 1,00** **veranda – fino a 25mq 0,30** **veranda – eccedenza 0,10**
	superficie lorda * coeff. di omogeneizzazione	
	Piano 2	**143,04 + 5,35*0,30 + 4,25 *0,30 = 145,92 mq**
	superficie commerciale	
	Piano 2	**mq 145,92**

<u>LOTTO 4</u>:

Per l'immobile oggetto della procedura esecutiva, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Vieste al foglio 12, p.lla 160, sub.86 categoria C/6, non vi sono pertinenze esclusive.

<u>LOTTO 5</u>:

Per l'immobile oggetto della procedura esecutiva, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Vieste al foglio 13, p.lla 1334, sub.27 categoria A/4, vi sono come pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare comunicante con i vani principali i balconi.

Appartamento (F.13 p.lla 1334 sub 27 cat. A/3)	Coefficienti di omogeneizzazione utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale	**Ambienti interni 1,00** **balcone – fino a 25mq 0,30** **balcone – eccedenza 0,10**
	superficie lorda * coeff. di omogeneizzazione	

	Piano 1	**126,86 + 1,60*0,30 + 1,40 *0,30 +1,40*0,30+ 1,45*0,30 = 128,61 mq**
	superficie commerciale	
	Piano 1	**mq 128,61**

Quesito n°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;

I beni di cui alla presente procedura esecutiva sono per 1/1 di proprietà della sig. XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX . Non vi è la necessita' di dividere gli immobili.

Quesito n°6

all'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascun di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo

base;

In considerazione che i beni oggetto della presente Procedura Esecutiva sono rappresentati da sei unità immobliliari e due piccoli appezzamenti di terreno, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di cinque lotti distinti che di seguito si vanno sinteticamente a descrivere.

LOTTO 1:

1.1 **Piena proprietà** di un appartamento al primo piano ubicato in un piccolo fabbricato condominiale sito in Vieste alla località Valle Vittoria snc con accesso attraverso la scala condominiale da un'area identificata al catasto terreni al foglio 8 p.lla 502 sulla quale è necessario costituire una servitù di passaggio;

1.2 **Piena proprietà** di un piccolo appezzamento di terreno, nelle immediate vicinanze del fabbricato di cui sopra, sito in Vieste alla località Valle Vittoria snc accessibile dalla strada vicinale di Valle Vittoria, previa costituzione di una servitù di passaggio sulla particella identificata al catasto terreni al foglio 8 p.lla 502;

Gli immobili sono contraddistinti dai seguenti identificativi catastali:

- appartamento in catasto al foglio 8 - p.lla n. 478 - sub 4;
- appezzamento di terreno in catasto al foglio 8 - p.lla n. 506;

Per una immediata visualizzazione dell'esatta identificazione catastale dei beni facenti parte del lotto formato al fine di agevolarne la vendita si riportano di seguito, in forma tabellare, tutti i dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Vieste (FG)

COMUNE	FGL	P.LLA	Sub	CAT	CL	Vani	Sup. Cat.	Rendita Euro	Indirizzo
Vieste	8	478	4	A/3	2	4,5	94	267,27	Località valle Vittoria Piano 1

Catasto Terreni – Comune di Vieste (FG)

COMUNE	FGL	P.LLA	Qualità	CL	Superficie (mq)	Redditi dominicale	Redditi agrario
Vieste	8	506	Uliveto	3	402	2,49	1,14

LOTTO 2:

- **2.1 e 2.2 - Piena proprietà:** di un deposito al piano terra ed un deposito al piano primo, ubicati nel comune di Vieste (FG) nello stesso fabbricato, con accesso dalla strada vicinale di Valle Vittoria, previa costituzione di una servitù di passaggio sulla particella identificata al catasto terreni al foglio 8 p.lla 502;
- **2.3 Piena proprietà:** di un piccolo appezzamento di terreno, di pertinenza del fabbricato di cui sopra, sito in Vieste alla località Valle Vittoria snc accessibile dalla strada vicinale di Valle Vittoria, previa costituzione di una servitù di passaggio sulla particella identificata al catasto terreni al foglio 8 p.lla 502;

Gli immobili sono contraddistinti dai seguenti identificativi catastali:

- locale deposito in catasto al foglio 8 - p.lla n. 477 - sub 3;
- locale deposito in catasto al foglio 8 - p.lla n. 477 - sub 4;
- terreno agricolo in catasto al foglio 8 - p.lla n. 543.

Per una immediata visualizzazione dell'esatta identificazione catastale dei beni facenti parte del lotto formato al fine di agevolarne la vendita si riportano di seguito, in forma tabellare, tutti i dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Vieste (FG)

COMUNE	FGL	P.LLA	Sub	CAT	CL	Vani	Sup. Cat.	Rendita Euro	Indirizzo
Vieste	8	477	3	C/2	1		199	632,14	Località Valle Vittoria Piano Terra
Vieste	8	477	4	C/2	1	--	185	568,93	Località Valle Vittoria Piano 1

Catasto Terreni – Comune di Vieste (FG)

COMUNE	FGL	P.LLA	Qualità	CL	Superficie (mq)	Redditi dominicale	Redditi agrario
Vieste	8	543	Uliveto	3	1.396	8,56	3,97

LOTTO 3:

Piena proprietà di un appartamento al secondo piano sito nel comune di Vieste in un fabbricato condominiale con accesso da via Verdi n. 49 contraddistinto dal seguente identificativo catastale:

- appartamento in catasto al foglio 12 - p.lla n. 1053 - sub 42;

Per una immediata visualizzazione dell'esatta identificazione catastale dei beni facenti parte del lotto formato al fine di agevolarne la vendita si riportano di seguito, in forma tabellare, tutti i dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Vieste (FG)

COMUNE	FGL	P.LLA	Sub	CAT	CL	Vani	Sup. Cat.	Rendita Euro	Indirizzo
Vieste	12	1053	42	A/3	4	5	144	413,17	Via Giuseppe Verdi n. 49 - P2

LOTTO 4:

Piena proprietà di un box auto al piano interrato S1 nel comune di Vieste in un fabbricato condominiale con accesso attraverso la rampa condominiale da via Pizzomunno n. 29/A;

L'immobile è contraddistinto dai seguenti identificati catastali:

- appartamento in catasto al foglio 12 - p.lla n. 160 - sub 86;

Per una immediata visualizzazione dell'esatta identificazione catastale dei beni facenti parte del lotto formato al fine di agevolarne la vendita si riportano di seguito, in forma tabellare, tutti i dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Vieste (FG)

COMUNE	FGL	P.LLA	Sub	CAT	CL	Vani	Sup. Cat.	Rendita Euro	Indirizzo
Vieste	12	160	86	C/6	3	--	20	86,76	Via Pizzomunno n. 29/A Piano S1

LOTTO 5:

Piena proprietà di un appartamento al primo piano sito nel comune di Vieste in un fabbricato condominiale con accesso da viale XXIV Maggio n. 2 contraddistinto dal seguente identificativo catastale:

- appartamento in catasto al foglio 13 - p.lla n. 1334 - sub 27;

Per una immediata visualizzazione dell'esatta identificazione catastale dei

beni facenti parte del lotto formato al fine di agevolarne la vendita si riportano di seguito, in forma tabellare, tutti i dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Vieste (FG)

COMUNE	FGL	P.LLA	Sub	CAT	CL	Vani	Sup. Cat.	Rendita Euro	Indirizzo
Vieste	13	1334	27	A/4	7	5	130	658,48	Viale XXIV Maggio n. 2 Piano 1

Quesito n°7

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

LOTTO 1:

I beni oggetto della presente procedura e facenti parte del suddetto lotto

appartengono a:

- XXXXX XXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXX (prop. per 1/1) DEBITORE;

Gli immobili relativi al Lotto 1 sono pervenuti a XXXXXXX per la quota dell'intero di piena proprietà e sono ad esso pervenuti per successione al padre XXXXX XXXXX nato a Vieste (FG) il 7 febbraio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXX , deceduto il 29.06.19XX.

L'immobile ad uso abitazione facente parte del lotto 1, identificato al catasto fabbricati del comune di Vieste al foglio 8 p.lla 478 sub 4 attualmente è utilizzato dalla sig.ra XXXXXXX XXXXXXX nata a San Giovanni Rotondo il 12.09.19XX e residente in Vieste alla via Quasimodo n. 10 C.F. XXXXXXX, giusto contratto di locazione della durata di 4 anni con decorrenza dal 15 luglio 2023 e scadenza 14 luglio 2027 registrato all'agenzia delle entrate – ufficio territoriale di Manfredonia con codice identificativo del contratto XXXXXXXXXXXXXXX. Il canone annuo pattuito dalle parti è di € 1.200,00. <u>Il contratto è registrato in data successiva al pignoramento (allegato n.5). Il canone pattuito non è adeguato, in quanto in base ad indagini di mercato dovrebbe essere pari a € 3.000 annui.</u>

<u>LOTTO 2:</u>

I beni oggetto della presente procedura e facenti parte del suddetto lotto

appartengono a:

- XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 196XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX (prop. per 1/1) DEBITORE;

Gli immobili relativi al Lotto 2 sono pervenuti a XXXXX XXXXXXXX per la quota dell'intero di piena proprietà e sono ad esso pervenuti per successione al padre XXXXX XXXXX nato a Vieste (FG) il 7 febbraio 1931 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX , deceduto il 29.06.19XX.

Gli immobili ad uso deposito facenti parte del lotto 2, identificato al catasto fabbricati del comune di Vieste al foglio 8 p.lla 377 sub 3 e 4 attualmente sono utilizzati dalla società XXXXXXXXX codice fiscale e numero di iscrizione XXXXXXXXXXX del Registro Imprese di Foggia ed iscritta al n. XXXXXXXXX del repertorio economico amministrativo tenuto presso la C.C.I.A.A. di Foggia, giusto contratto di locazione della durata di 9 anni con decorrenza dal 15 luglio 2023 e scadenza 14 luglio 2032 registrato all'agenzia delle entrate in data 03.08.2023 – ufficio territoriale di Manfredonia con codice identificativo del contratto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Il canone annuo pattuito dalle parti è di € 3.000. <u>Il contratto è registrato in data successiva al pignoramento (allegato n.6). Il canone pattuito non è adeguato, in quanto in base ad indagini di mercato dovrebbe essere pari a € 5.000 annui.</u>

LOTTO 3:

I beni oggetto della presente procedura e facenti parte del suddetto lotto appartengono a:

- XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX (prop. per 1/1) DEBITORE;

L'immobile relativo al Lotto 3 è pervenuto al signor XXXXX XXXXXXXX per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 08.05.2003 in notar XXXXXXXXXXX XXXXXXXX di Vieste (FG) rep. n. 23664, trascritto il 15.05.2003 ai nn. 11709/9050, da potere del signor XXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 10 maggio 19XX codice fiscale XXXXXX.

L'immobile ad uso abitazione facente parte del lotto 3, identificato al catasto fabbricati del comune di Vieste al foglio 12 p.lla 1053 sub 42 attualmente è utilizzato dalla sig.ra XXXXXX XXXX XXXXXX nata a Vieste il 19.06.19XX e ivi residente unitamente alla figlia XXXXX XXXXXXX, nata a San Giovanni Rotondo il 02.03.19XX. Le stesse detengono l'immobile in virtù di sentenza definitiva nella causa civile iscritta al numero XXXXX del ruolo generale 20XX in data 17.06.20XX. La sentenza non risulta trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia (allegato n.7).

LOTTO 4:

I beni oggetto della presente procedura e facenti parte del suddetto lotto appartengono a:

- XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX (prop. per 1/1) DEBITORE;

L'immobile relativo al Lotto 4 è pervenuto al signor XXXXX XXX XXX per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 12.10.2001 in notar XXXXXXXXXXXX di San Severo (FG) rep. n. 105212, trascritto il 25.10.2001 ai nn. 20963/15580, da potere del signor XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a San Severo (FG) il 10 luglio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX.

L'immobile è utilizzato dal debitore.

LOTTO 5:

I beni oggetto della presente procedura e facenti parte del suddetto lotto appartengono a:

- XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX (prop. per 1/1) DEBITORE;

L'immobile relativo al Lotto 5 è pervenuto al signor XXXXX XXXXXXXX per la quota dell'intero in piena proprietà in forza di successione denunzia n.122 volume 197, presentata all'Ufficio del Registro di Manfredonia (FG) il 04.03.2003, trascritta il 04.04.2003 ai nn. 8137/6344, apertasi il

14.04.2001, in morte della signora XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Vieste (FG) il 27 febbraio 1927 codice fiscale XXXXXXXXXX, devolutasi per testamento olografo pubblicato dal notaio XXXXX il 18.10.2001 e reg.to a San Severo il 2.11.2001 al n.1315.

L'immobile è utilizzato senza titolo, come abitazione principale, dalla sig.ra XXXXXX XXXXXX nata Manfredonia il 16.12.19XX insieme ai figli minori XXXXXXXXXXXX nato a Foggia il 28.03.XXXX e XXXXXXXX nato a Foggia il 19.04.20XX. Sull'immobile pende un giudizio presso il Tribunale di Foggia per la rivendica della proprietà – nota di trascrizione del 31.07.2020 reg. particolare 10159 reg. generale 13645 (domanda giudiziale – impugnazione di acquisti per causa di morte).

Quesito n°8

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

Dalla documentazione in atti non risultano per gli immobili pignorati

tipologie di gravanti di cui al presente quesito.

Quesito n°9

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

La documentazione riporta, a carico della parte esecutata, per gli immobili oggetto di indagine, le seguenti formalità pregiudizievoli, confermate all'ispezione ipotecaria all'attualità:

LOTTO 1:

1. TRASCRIZIONE del 07.04.2006 ai nn. 8541/5793, nascente da atto di acquiescienza a disposizioni testamentarie e di identificazione catastale del 24.03.2006 in notar XXXXXXXXXXXXXXX di Bari rep. n. 19485, a favore di XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXX XXXXX nato a Vieste (FG) il 7 febbraio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX;
2. IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 24.11.2007 ai nn. 28958/5165, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23.11.2007 ai rogiti del Notaio XXXXXXXXXXXXXX da Bari, rep. n° 22015/7909, a favore della XXXXXXXXXXXXXXXXXXX a - codice fiscale XXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto

XXXXXXXX e contro XXXXX XXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXX , per un montante ipotecario di € 1.000.000,00 ed un capitale di€ 500.000,00;

3. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 04.11.2022 ai nn. 26720/21049, nascente da verbale di pignoramento immobili del 18.10.2022, Tribunale di Foggia, rep. n° 4382, a favore di XXXXXXXXX con sede in XXXXX - codice fiscale XXXXXXX e contro XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX ;

LOTTO 2:

1. TRASCRIZIONE del 07.04.2006 ai nn. 8541/5793, nascente da atto di acquiescienza a disposizioni testamentarie e di identificazione catastale del 24.03.2006 in notar XXXXXXXXXXXXXXX di Bari rep. n. 19485, a favore di XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXX XXXXX nato a Vieste (FG) il 7 febbraio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXX ;
2. IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 24.11.2007 ai nn. 28958/5165, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23.11.2007 ai rogiti del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX, rep. n° 22015/7909, a favore della XXXXXXX con sede in XXXX - codice fiscale XXXXXX, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza

Salimbeni 3 e contro XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX , per un montante ipotecario di € 1.000.000,00 ed un capitale di€ 500.000,00;

3. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 04.11.2022 ai nn. 26720/21049, nascente da verbale di pignoramento immobili del 18.10.2022, Tribunale di Foggia, rep. n° 4382, a favore diXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXX - codice fiscale XXXXX e contro XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX ;

LOTTO 3:

1. TRASCRIZIONE del 15.05.2003 ai nn. 11709/9050. ATTO DI COMPRAVENDITA, del 08.05.2003 in notar XXXXXX XXXXXXXX di Vieste (FG) rep. n. 23664, trascritto il 15.05.2003 ai nn. 11709/9050, da potere del signor XXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 10 maggio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX;
2. IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 24.11.2007 ai nn. 28958/5165, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23.11.2007 ai rogiti del Notaio XXXXXXXX da Bari, rep. n° 22015/7909, a favore della XXXXXXX con sede in XXXXX - codice fiscale XXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXX e

contro XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX , per un montante ipotecario di € 1.000.000,00 ed un capitale di€ 500.000,00;

3. TRASCRIZIONE del 08.10.2019. COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE, trascritta il 08.10.2019 ai nn. 21112/15930 del 03.10.2019 ai rogiti del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXX da Bari, rep. n°37522/16376, a favore di XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXXX nata a Vieste (FG) il 21 luglio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX ;
4. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 04.11.2022 ai nn. 26720/21049, nascente da verbale di pignoramento immobili del 18.10.2022, Tribunale di Foggia, rep. n° 4382, a favore di XXXXXXX con sede in XXXXXXX - codice fiscale XXXXXX e contro XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX ;

LOTTO 4:

1. TRASCRIZIONE del 15.05.2003 ai nn. 11709/9050. ATTO DI COMPRAVENDITA, del 08.05.2003 in notar XXXXX XXXXXXXX di Vieste (FG) rep. n. 23664, trascritto il 15.05.2003 ai nn.

11709/9050, da potere del signor XXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 10 maggio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX;

2. IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 24.11.2007 ai nn. 28958/5165, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23.11.2007 ai rogiti del Notaio XXXXX da Bari, rep. n° 22015/7909, a favore della XXXXX con sede in XXXX - codice fiscale XXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXX e contro XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX , per un montante ipotecario di € 1.000.000,00 ed un capitale di€ 500.000,00;
3. TRASCRIZIONE del 08.10.2019. COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE, trascritta il 08.10.2019 ai nn. 21112/15930 del 03.10.2019 ai rogiti del Notaio XXXXXX, rep. n°37522/16376, a favore di XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXXX nata a Vieste (FG) il 21 luglio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX ;
4. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 04.11.2022 ai nn. 26720/21049, nascente da verbale di pignoramento immobili del 18.10.2022, Tribunale di Foggia, rep. n° 4382, a favore di XXXXX

con sede in XXXX - codice fiscale XXXXX e contro XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX ;

LOTTO 5:

1. IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 24.11.2007 ai nn. 28958/5165, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23.11.2007 ai rogiti del Notaio XXXXXXXXXX da Bari, rep. n° 22015/7909, a favore della XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXX- codice fiscale XXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXX e contro XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX , per un montante ipotecario di € 1.000.000,00 ed un capitale di € 500.000,00;
2. TRASCRIZIONE del 08.10.2019. COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE, trascritta il 08.10.2019 ai nn. 21112/15930 del 03.10.2019 ai rogiti del Notaio XXXXXXXXXXX da Bari, rep. n°37522/16376, a favore di XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXXX nata a Vieste (FG) il 21 luglio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX ;

3. DOMANDA GIUDIZIALE, trascritta il 31.07.2020 ai nn. 13645/10159, nascente da impugnazione di acquisti per causa di morte del 29.05.2020, Tribunale di Foggia, rep. n° 3992, a favore di XXXXXX XXXX nato a San Giovanni Rotondo (FG) il 12 aprile 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX nata a Manfredonia (FG) il 16 dicembre 19XX codice fiscale XXXXXX;
4. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 04.11.2022 ai nn. 26720/21049, nascente da verbale di pignoramento immobili del 18.10.2022, Tribunale di Foggia, rep. n° 4382, a favore di XXXXXXX. con sede in XXXXX - codice fiscale XXXXX e contro XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX ;

Quesito n°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;

LOTTO 1:

Dalla documentazione agli atti, si evince che l'immobile è stato edificato

con concessione edilizia in santoria n. 22 del 20.04.2004. Agli atti non vi è il certificato di agibilità per gli immobili in questione (cfr. allegato 9).

LOTTO 2:

Dalla documentazione agli atti, si evince che l'immobile è stato edificato con concessione edilizia in santoria n. 3 del 01.02.2006. Agli atti non vi è il certificato di agibilità per gli immobili in questione (cfr. allegato 10).

LOTTO 3:

Dalla documentazione agli atti, si evince che l'immobile è stato edificato con licenza edilizia n. 15 del 18.06.1983. Agli atti non vi è il certificato di agibilità per gli immobili in questione (cfr. allegato 11).

LOTTO 4:

Dalla documentazione agli atti, si evince che l'immobile è stato edificato con concessione edilizia n. 21 del 26.09.1983 e successiva voltura n° 6154 del 08.05.1985. Agli atti vi è il certificato di agibilità per l'immobile in questione rilasciato in data 28.11.1996 (cfr. allegato 12).

LOTTO 5:

L'immobile in questione è stato edificato ante 1967.

Quesito n°11

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

LOTTO 1:

L'unità immobiliare riportata al catasto dei fabbricati al foglio 8 p.lla 478 sub 4 cat. A/3 – uso abitazione – del comune di Vieste, non risulta provvista di Certificazione Energetica, lo scrivente, in qualità di tecnico certificatore, non ha potuto provvedere a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza alla vigente normativa nazionale e regionale, in quanto pur essendo l'immobile dotato di impianto termico non è dotato di libretto di impianto, così come previsto dalla normativa vigente.

LOTTO 3:

L'unità immobiliare riportata al catasto dei fabbricati al foglio 12 p.lla 1053 sub 42 cat. A/3 – uso abitazione – del comune di Vieste, non risulta provvista di Certificazione Energetica, lo scrivente, in qualità di tecnico certificatore, non ha potuto provvedere a redigere l'Attestato di

Prestazione Energetica in ottemperanza alla vigente normativa nazionale e regionale, in quanto pur essendo l'immobile dotato di impianto termico, il relativo libretto di impianto non è aggiornato in quanto mancante di un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, così come previsto dalla normativa vigente.

LOTTO 5:

L'unità immobiliare riportata al catasto dei fabbricati al foglio 13 p.lla 1334 sub 27 cat. A/3 – uso abitazione – del comune di Vieste, non risulta provvista di Certificazione Energetica, lo scrivente, in qualità di tecnico certificatore, non ha potuto provvedere a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza alla vigente normativa nazionale e regionale, in quanto pur essendo l'immobile dotato di impianto termico, il relativo libretto di impianto non è aggiornato in quanto mancante di un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, così come previsto dalla normativa vigente.

Quesito lettera a

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 quantificarne i costi occorrenti;*

LOTTO 1:

L'immobile oggetto della procedura, risulta essere stato regolarmente accatastato.

LOTTO 2:

L'immobile oggetto della procedura, risulta essere stato regolarmente accatastato.

LOTTO 3:

L'immobile oggetto della procedura, risulta essere stato regolarmente accatastato.

LOTTO 4:

L'immobile oggetto della procedura, risulta essere stato regolarmente accatastato.

LOTTO 5:

L'immobile oggetto della procedura, risulta essere stato regolarmente accatastato.

Quesito lettera b

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

LOTTO 1:

L'unità immobiliare pignorata (abitazione) foglio 8 mappale 478 sub 4 del comune di Vieste risulta conforme all'accatastamento presentato a meno dell'abuso edilizio che consiste nella realizzazione di un bagno con relativo disimpegno a danno del balcone ivi esistente, e una diversa distribuzione delle interna. Pertanto bisogna provvedere alla demolizione degli abusi riscontrati e a procedere a una regolarizzazione catastale.

LOTTO 2:

Le unità immobiliari pignorate (depositi) foglio 8 mappale 477 sub 3 e sub 4 del comune di Vieste risultano conformi all'accatastamento presentato. Sulla particella 543 del foglio 8 risultano realizzate delle tettoie con struttura in acciaio e un piccolo fabbricato in muratura (pollaio). Pertanto bisogna provvedere alla demolizione degli abusi riscontrati.

LOTTO 3:

L'unità immobiliare pignorata (abitazione) foglio 12 mappale 1053 sub 42 del comune di Vieste risulta conforme all'accatastamento presentato.

LOTTO 4:

L'unità immobiliare pignorata (box auto) foglio 12 mappale 160 sub 86 del comune di Vieste risulta conforme all'accatastamento presentato.

LOTTO 5:

L'unità immobiliare pignorata (abitazione) foglio 13 mappale 1334 sub 27 del comune di Vieste risulta conforme all'accatastamento presentato a meno di piccole differenze.

Quesito lettera c

c) *accertare se siano stati costruiti prima del 1.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

LOTTO 1:

L'immobile è stato realizzato dopo il 01.09.1967. Infatti, dalla documentazione agli atti, si evince che l'immobile è stato edificato con concessione edilizia in santoria n. 22 del 20.04.2004.

LOTTO 2:

L'immobile è stato realizzato dopo il 01.09.1967. Infatti, dalla documentazione agli atti, si evince che l'immobile è stato edificato con concessione edilizia in santoria n. 3 del 01.02.2006.

LOTTO 3:

L'immobile è stato realizzato dopo il 01.09.1967. Infatti, dalla documentazione agli atti, si evince che l'immobile è stato edificato con licenza edilizia n. 15 del 18.06.1983.

LOTTO 4:

L'immobile è stato realizzato dopo il 01.09.1967. Infatti, dalla documentazione agli atti, si evince che l'immobile è stato edificato con concessione edilizia n. 21 del 26.09.1983 e successiva voltura n° 6154 del 08.05.1985.

LOTTO 5:

L'immobile è stato realizzato prima del 01.09.1967

Quesito lettera d

d) *verificare se siano 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;*

LOTTO 1

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali emergono delle difformità e in particolare una diversa distribuzione interna e la realizzazione abusiva di un disimpegno e bagno al posto di un balcone ivi esistente.

LOTTO 2

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali non emergono delle difformità.

LOTTO 3

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali non emergono delle difformità.

LOTTO 4

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali non emergono delle difformità.

LOTTO 5

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali non emergono delle difformità a meno di piccole differenze.

Quesito lettera e

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;*

LOTTO 1

Come innanzi riportato per l'appartamento sito alla località Valle Vittoria nel Comune di Vieste e individuato al catasto dei fabbricati al foglio 8 p.lla 478 sub. 4, identificato con la lettera "3" nella planimetria generale allegata alla presente relazione (cfr. allegato 15), presenta delle difformità dal punto di vista urbanistico – edilizio, in quanto è stata riscontrata una

diversa distribuzione intera e la realizzazione di un bagno con relativo disimpegno a danno del balcone prima esistente. **Inoltre, per consentire l'accesso al fabbricato condominiale in cui è inserito l'appartamento in questione è necessario costituire una servitù di passaggio su un'area identificata al catasto terreni al foglio 8 p.lla 502. La stessa è già utilizzata come bene comune da tutti gli intestatari degli appartamenti facente parte del fabbricato condominiale in questione, risulta pavimentata e di proprietà per 1/6 del sig. XXXXX XXXXXXXX – debitore -.**

Queste difformità edilizie non sono state denunciate ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Risulta evidente che gli interventi non sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, pertanto bisogna provvedere alla loro demolizione e ripristino quo ante, la cui inottemperanza sarà sanzionata amministrativamente dall'autorità competente ai sensi dall'art. 31 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Ai costi di demolizione e ricostruzione vanno aggiunti i costi di presentazione al comune della S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) da parte di tecnico abilitato pari a € 3.000, necessari per la regolarizzazione urbanistico - edilizia. In seguito si dovrà procedere alla regolarizzazione delle difformità urbanistico - edilizie e catastali, presentando all'agenzia del territorio, da parte di tecnico abilitato, la planimetria degli immobili aggiornata, con un costo di

1.500 euro. Alla luce di quanto sopra, il valore dell'immobile deve essere ridotto della somma necessaria alla:

- demolizione e ripristino delle opere eseguite in difformità alle planimetrie catastali per l'appartamento identificato con la lettera "A", allibrato al catasto del Comune di Vieste al foglio 8 p.lle 478 sub. 4;
- spese necessarie per costituire una servitù di passaggio sul fondo identificato al catasto terreni del comune di Vieste al foglio 8 p.lla 502.

Di seguito si riporta il valore del Lotto 1 opportunamente rettificato.

Descrizione	Superficie comm.	Valore unitario	Valore totale
Appartamento località valle Vittoria piano primo (F°8 p.lla 478 sub 4) **Valore di mercato della solo parte leggittima dal punto di vista urbanistico - edilizio**	Mq 96,02	€/mq 900,00	€ 86.418,00
Fondo rustico identificato al catasto terreni del comune di Vieste al foglio 8 particella 506	Mq 402,00	€/mq 1,00	€ 402,00
Demolizione delle opere abusive che inistono sull'unità immobiliare F°8 p.lla 478 sub 4 e successivo trasporto a discarica			- € 7.000,00
Regolarizzazione Urbanistico-edilizia			- € 3.000,00
Regolarizzazione Catastale			- € 2.000,00

Spese necessarie alla costituzione di servitù di passaggio sul fondo identificato al catasto terreni del comune di Vieste al foglio 8 p.lla 502			- € 3.000,00
			€ 71.820,00

LOTTO 2

Sulla particella n. 543 identificata al catasto terreni del comune di Vieste al foglio 8 risultano realizzate tettoie con struttura in acciaio e un piccolo fabbricato in muratura (pollaio). Pertanto bisogna provvedere alla demolizione degli abusi riscontrati. **Inoltre, per consentire all'accesso ai depositi è necessario costituire una servitù di passaggio su un'area identificata al catasto terreni al foglio 8 p.lla 502. La stessa è già utilizzata come bene comune da tutti gli intestatari, risulta pavimentata e di proprietà per 1/6 del sig. XXXXX XXXXXXXX – debitore .**

Inoltre sarà necessario costituire un diritto di passaggio sulla p.lla 543 del foglio 8 per consentire l'accesso al fabbricato ad uso deposito identificato al catasto del comune di Vieste al foglio 8 p.lla 544, non oggetto della presente procedura esecutiva e di proprietà della ditta XXXXXXXX srl.

Queste difformità edilizie non sono state denunciate ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Risulta evidente che gli interventi non sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, pertanto bisogna provvedere alla loro demolizione e ripristino quo ante, la cui inottemperanza sarà sanzionata amministrativamente dall'autorità competente ai sensi dall'art. 31 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Ai costi di demolizione e ricostruzione vanno aggiunti i costi di presentazione al comune della S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) da parte di tecnico abilitato pari a € 3.000, necessari per la regolarizzazione urbanistico - edilizia. In seguito si dovrà procedere alla regolarizzazione delle difformità urbanistico - edilizie e catastali, presentando all'agenzia del territorio, da parte di tecnico abilitato, la planimetria degli immobili aggiornata, con un costo di 2.000 euro.

Alla luce di quanto sopra, il valore dell'immobile deve essere ridotto della somma necessaria alla:

- demolizione opere abusive realizzate sulla par.lla 543 del foglio 8;
- spese necessarie per costituire una servitù di passaggio sul fondo identificato al catasto terreni del comune di Vieste al foglio 8 p.lla 502;
- trasporto e smaltimento a discarica di video giochi di grosse dimensioni (anni 90) presenti al piano terra del locale deposito.

Di seguito si riporta il valore del Lotto 2 opportunamente rettificato.

Descrizione	Superficie comm.	Valore unitario	Valore totale
Deposito a piano terra sita alla località valle Vittoria (F°8 p.lla 477 sub 3)	Mq 201,86	€/mq 300,00	€ 60.558,00
Deposito a piano primo sito alla località valle Vittoria (F°8 p.lla 477 sub 4)	Mq 177,39	€/mq 300,00	€ 53.217,00
Fondo rustico identificato al catasto terreni del comune di Vieste al foglio 8 particella 543	Mq 1.396,00	€/mq 1,00	1.396,00
Demolizione delle opere abusive che inistono sull'unità immobiliare F°8 p.lla 543			- € 7.000,00
Regolarizzazione Urbanistico-edilizia			- € 3.000,00
Regolarizzazione Catastale			- € 2.000,00
Costituzione di servitù di passaggio su sul fondo identificato al catasto terreni del comune di Vieste al foglio 8 p.lla 502			- € 3.000,00
Trasporto e smaltimento a discarica di video giochi di grosse dimensioni (anni 90) presenti al piano terra del locale deposito			- € 10.000,00
		Totale	**€ 87.379,00**

LOTTO 3

Non sono state riscontrate opere abusive.

LOTTO 4

Non sono state riscontrate opere abusive.

LOTTO 5

Non sono state riscontrate opere abusive.

Quesito lettera f

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;*

Il quesito non riguarda gli immobili di cui alla presente procedura.

Quesito n°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.

Il quesito non riguarda gli immobili di cui alla presente procedura.

SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO

LOTTO 1

Tipologia del bene : Appartamento per civile abitazionee terreno agricolo posto nelle immediate vicinanze.

Descrizione del bene:

- **Piena proprietà** di un appartamento al primo piano ubicato in un piccolo fabbricato condominiale sito in Vieste alla località Valle Vittoria snc con accesso attraverso la scala condominiale da un'area identificata al catasto terreni al foglio 8 p.lla 502 sulla quale è necessario costituire una servitù di passaggio;
- **Piena proprietà** di un piccolo appezzamento di terreno, nelle immediate vicinanze del fabbricato di cui sopra, sito in Vieste alla località Valle Vittoria snc accessibile dalla strada vicinale di Valle Vittoria, previa costituzione di una servitù di passaggio sulla particella identificata al catasto terreni al foglio 8 p.lla 502.

Gli immobili sono contraddistinti dai seguenti identificativi catastali:

- appartamento in catasto al foglio 8 - p.lla n. 478 - sub 4;
- appezzamento di terreno in catasto al foglio 8 - p.lla n. 506;

Ubicazione del bene: *Vieste (FG)*, località Valle Vittoria.

Confini, estensione e dati catastali:

Unità immobiliari site in Vieste alla località Vittoria, costituite da:

- appartamento al primo piano, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 8, mappale 478, subalterno 4, classe 2, cat. A/3, vani 4,5, rendita catastale euro 267,27, ubicato in un fabbricato condominiale. L'appartamento ha accesso dalla scala condominiale comune. Confina per tre lati con terreno identificato al catasto terreni al foglio 8 p.lla 502, per un lato con la scala condominiale e sovrastante unità immobiliare. Tra le parti comuni vi è la scala condominiale. **Per accedere al fabbricato condominiale, e quindi successivamente attraverso la scala condominiale all'appartamento in questione, è necessario costituire una servitù di passaggio sulla p.lla 502 del foglio 8 non oggetto di pignoramento.**
- area rurale, distinta al catasto terreni del detto Comune, al F° 8 p.lla 506, superficie 402 mq, uliveto di classe 3, reddito domenicale euro 2,40, reddito agrario euro 1,14 limitrofa al fabbricato di cui sopra. **Per**

accedere al bene è necessario costituire una servitù di passaggio sulla p.lla 502 del foglio 8 non oggetto di pignoramento.

Attuale proprietario:

Gli immobili relativi al Lotto 1 sono pervenuti a XXXXX XXXXXXXX per la quota dell'intero di piena proprietà e sono ad esso pervenuti per successione al padre XXXXX XXXXX nato a Vieste (FG) il 7 febbraio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX , deceduto il 29.06.19XX.

L'immobile ad uso abitazione facente parte del lotto 1, identificato al catasto fabbricati del comune di Vieste al foglio 8 p.lla 478 sub 4 attualmente è utilizzato dalla sig.ra XXXXXXX XXXXXXX nata a San Giovanni Rotondo il 12.09.19XX e residente in Vieste alla via Quasimodo n. 10 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX, giusto contratto di locazione della durata di 4 anni con decorrenza dal 15 luglio 2023 e scadenza 14 luglio 2027 registrato all'agenzia delle entrate – ufficio territoriale di Manfredonia con codice identificativo del contratto XXXXXXXXXXXXXX. Il canone annuo pattuito dalle parti è di € 1.200,00. Il contratto è registrato in data successiva al pignoramento (allegato n.5). Il canone pattuito non è adeguato, in quanto in base ad indagini di mercato dovrebbe essere pari a € 3.000 annui.

Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene:

1. TRASCRIZIONE del 07.04.2006 ai nn. 8541/5793, nascente da

atto di acquiescienza a disposizioni testamentarie e di identificazione catastale del 24.03.2006 in notar XXXXXX di Bari rep. n. 19485, a favore di XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXX XXXXX nato a Vieste (FG) il 7 febbraio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX ;

2. IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 24.11.2007 ai nn. 28958/5165, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23.11.2007 ai rogiti del Notaio XXXXXXXXXXXXX da Bari, rep. n° 22015/7909, a favore della XXXXXXXX con sede in XXXXX - codice fiscale XXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXX e contro XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX , per un montante ipotecario di € 1.000.000,00 ed un capitale di€ 500.000,00;
3. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 04.11.2022 ai nn. 26720/21049, nascente da verbale di pignoramento immobili del 18.10.2022, Tribunale di Foggia, rep. n° 4382, a favore di XXXXX con sede in XXXX - codice fiscale XXXXX e contro XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX ;

Valore del bene da porre a base d'asta Lotto 1: € 71.820,00.

LOTTO 2

Tipologia del bene: Fabbricato composto da deposito a piano terra e deposito a piano primo con piccolo appezzamento di terreno adiacente al fabbricato stesso.

Descrizione del bene:

- **2.1 e 2.2 - Piena proprietà:** di un deposito al piano terra ed un deposito al piano primo, ubicati nel comune di Vieste (FG) nello stesso fabbricato, con accesso dalla strada vicinale di Valle Vittoria, previa costituzione di una servitù di passaggio sulla particella identificata al catasto terreni al foglio 8 p.lla 502;
- **2.3 Piena proprietà:** di un piccolo appezzamento di terreno, adiecente al fabbricato di cui sopra, sito in Vieste alla località Valle Vittoria snc accessibile dalla strada vicinale di Valle Vittoria, previa costituzione di una servitù di passaggio sulla particella identificata al catasto terreni al foglio 8 p.lla 502;

Gli immobili sono contraddistinti dai seguenti identificativi catastali:

- locale deposito in catasto al foglio 8 - p.lla n. 477 - sub 3;
- locale deposito in catasto al foglio 8 - p.lla n. 477 - sub 4;
- terreno agricolo in catasto al foglio 8 - p.lla n. 543.

Ubicazione del bene: *Vieste (FG)*, località Valle Vittoria.

Confini, estensione e dati catastali:

Unità immobiliari site in Vieste alla località Vittoria, costituite da:

- locale deposito posto al piano terra, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 8, mappale 477, subalterno 3, classe 1, cat. C/2, rendita catastale euro 632,14;
- locale deposito posto al piano primo, distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 8, mappale 477, subalterno 4, classe 1, cat. C/2, rendita catastale euro 568,93;
- area rurale, distinta al catasto terreni del detto Comune, al F° 8 p.lla 543, superficie 1396 mq, uliveto di classe 3, reddito domenicale euro 8,65, reddito agrario euro 3,97;

Per accedere ai beni sopra riportati è necessario costituire una servitù di passaggio sulla p.lla 502 del foglio 8 non oggetto di pignoramento.

Attuale proprietario:

I beni oggetto della presente procedura e facenti parte del suddetto lotto

appartengono a:

- XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX (prop. per 1/1) DEBITORE;

Gli immobili relativi al Lotto 2 sono pervenuti a XXXXX XXXXXXXX per la quota dell'intero di piena proprietà e sono ad esso pervenuti per successione al padre XXXXX XXXXX nato a Vieste (FG) il 7 febbraio 1931 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX , deceduto il 29.06.19XX.

Gli immobili ad uso deposito facenti parte del lotto 2, identificato al catasto fabbricati del comune di Vieste al foglio 8 p.lla 377 sub 3 e 4 attualmente sono utilizzati dalla società XXXXX codice fiscale e numero di iscrizione XXXXX del Registro Imprese di Foggia ed iscritta al n. FG – XXXXX del repertorio economico amministrativo tenuto presso la C.C.I.A.A. di Foggia, giusto contratto di locazione della durata di 9 anni con decorrenza dal 15 luglio 2023 e scadenza 14 luglio 2032 registrato all'agenzia delle entrate in data 03.08.2023 – ufficio territoriale di Manfredonia con codice identificativo del contratto XXXXXXXX. Il canone annuo pattuito dalle parti è di € 3.000. Il contratto è registrato in data successiva al pignoramento (allegato n.6). Il canone pattuito non è adeguato, in quanto in base ad indagini di mercato dovrebbe essere pari a € 5.000 annui.

Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene:

1. TRASCRIZIONE del 07.04.2006 ai nn. 8541/5793, nascente da atto di acquiescienza a disposizioni testamentarie e di identificazione catastale del 24.03.2006 in notar XXXXXX di Bari rep. n. 19485, a favore di XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXX XXXXX nato a Vieste (FG) il 7 febbraio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX ;
2. IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 24.11.2007 ai nn. 28958/5165, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23.11.2007 ai rogiti del Notaio XXXXXXXX da Bari, rep. n° 22015/7909, a favore della XXXXX con sede in XXX - codice fiscale XXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXX e contro XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX , per un montante ipotecario di € 1.000.000,00 ed un capitale di€ 500.000,00;
3. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 04.11.2022 ai nn. 26720/21049, nascente da verbale di pignoramento immobili del 18.10.2022, Tribunale di Foggia, rep. n° 4382, a favore di XXXXX. con sede in XXXX - codice fiscale XXXXXX e contro XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX ;

Valore del bene da porre a base d'asta – Lotto 2: € 87.379,00.

LOTTO 3

Tipologia del bene: Appartamento per civile abitazione.

Descrizione del bene:

Piena proprietà di un appartamento al secondo piano sito nel comune di Vieste in un fabbricato condominiale con accesso da via Verdi n. 49 contraddistinto dal seguente identificativo catastale:

- appartamento in catasto al foglio 12 - p.lla n. 1053 - sub 42;

Ubicazione del bene: Vieste (FG), via Verdi n. 49.

Confini, estensione e dati catastali:

Unità immobiliare sita in Vieste alla Via Giuseppe Verdi n. 24 con accesso dall'omonima strada, costituita da abitazione al secondo piano di 5 vani catastali ed accessori, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 12, mappale 1053, sub 42, classe 4, cat. A/3, rendita catastale euro 413,17. Confina con via Verdi, altra proprietà, scala condominiale.

Tra le parti comuni vi è la scala condominiale.

Attuale proprietario:

I beni oggetto della presente procedura e facenti parte del suddetto lotto appartengono a:

- XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX (prop. per 1/1) DEBITORE;

L'immobile relativo al Lotto 3 è pervenuto al signor XXXXX XXXXXXXX per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 08.05.2003 in notar XXXX XXXXXXXX di Vieste (FG) rep. n. 23664, trascritto il 15.05.2003 ai nn. 11709/9050, da potere del signor XXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 10 maggio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX. L'immobile ad uso abitazione facente parte del lotto 3, identificato al catasto fabbricati del comune di Vieste al foglio 12 p.lla 1053 sub 42 attualmente è utilizzato dalla sig.ra XXXX XXXXXXXX XXXXXX nata a Vieste il 19.06.19XX e ivi residente unitamente alla figlia XXXXX XXXXXXX, nata a San Giovanni Rotondo il 02.03.19XX. Le stesse detengono l'immobile in virtù di sentenza definitiva nella causa civile iscritta al numero 3085 del ruolo generale 2004 in data 17.06.2004. La sentenza non risulta trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia (allegato n.7).

Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene:

1. TRASCRIZIONE del 15.05.2003 ai nn. 11709/9050. ATTO DI COMPRAVENDITA, del 08.05.2003 in notar XXXXX XXXXXXXX di Vieste (FG) rep. n. 23664, trascritto il 15.05.2003 ai nn. 11709/9050, da potere del signor XXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 10 maggio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX;
2. IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 24.11.2007 ai nn. 28958/5165, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23.11.2007 ai rogiti del Notaio XXXXX da Bari, rep. n° 22015/7909, a favore della XXXXXXXXXXX con sede in XXXX - codice fiscale XXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXX e contro XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX , per un montante ipotecario di € 1.000.000,00 ed un capitale di€ 500.000,00;
3. TRASCRIZIONE del 08.10.2019. COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE, trascritta il 08.10.2019 ai nn. 21112/15930 del 03.10.2019 ai rogiti del Notaio XXXXXXX da Bari, rep. n°37522/16376, a favore di XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXXX nata a Vieste (FG) il 21 luglio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX ;

4. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 04.11.2022 ai nn. 26720/21049, nascente da verbale di pignoramento immobili del 18.10.2022, Tribunale di Foggia, rep. n° 4382, a favore di XXXXXXX con sede in XXXXXX - codice fiscale XXXXX e contro XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX ;

Valore del bene da porre a base d'asta – Lotto 3: € 145.920,00.

LOTTO 4

Tipologia del bene: *Box auto*.

Descrizione del bene:

Box auto sito in Vieste alla Via Pizzomunno n. 29/a con accesso dall'omonima strada, costituita box auto al primo piano interrato di 5 vani, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 12, mappale 160, sub 86, classe 3, cat. C/6, rendita catastale euro 86,76. Confina con corsia di manovra, altra proprietà.

Ubicazione del bene: *Vieste (FG)*, via Pizzomunno n. 29/a.

Confini, estensione e dati catastali:

Piena proprietà di un box auto al piano interrato S1 nel comune di Vieste

in un fabbricato condominiale con accesso attraverso la rampa condominiale da via Pizzomunno n. 29;

L'immobile è contraddistinto dai seguenti identificati catastali:

- appartamento in catasto al foglio 12 - p.lla n. 160 - sub 86;

Attuale proprietario:

I beni oggetto della presente procedura e facenti parte del suddetto lotto appartengono a:

- XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX (prop. per 1/1) DEBITORE;

L'immobile relativo al Lotto 4 è pervenuto al signor XXXXX XXXXXXXX per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 12.10.2001 in notar XXXXXXX San Severo (FG) rep. n. 105212, trascritto il 25.10.2001 ai nn. 20963/15580, da potere del signor XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nato a San Severo (FG) il 10 luglio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX.

L'immobile è utilizzato dal debitore.

Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene:

1. TRASCRIZIONE del 15.05.2003 ai nn. 11709/9050. ATTO DI COMPRAVENDITA, del 08.05.2003 in notar XXXXXX XXXXXXXX di Vieste (FG) rep. n. 23664, trascritto il 15.05.2003 ai nn. 11709/9050, da potere del signor XXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 10 maggio 19XX codice fiscale

XXXXXXXXXXXXXXXXX;

2. IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 24.11.2007 ai nn. 28958/5165, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23.11.2007 ai rogiti del Notaio XXXXXXXXX da Bari, rep. n° 22015/7909, a favore della XXXXXXXXX con sede in XXXXX - codice fiscale XXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXX e contro XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX , per un montante ipotecario di € 1.000.000,00 ed un capitale di€ 500.000,00;
3. TRASCRIZIONE del 08.10.2019. COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE, trascritta il 08.10.2019 ai nn. 21112/15930 del 03.10.2019 ai rogiti del Notaio XXXXXX da Bari, rep. n°37522/16376, a favore di XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXXX nata a Vieste (FG) il 21 luglio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 196XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX ;
4. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 04.11.2022 ai nn. 26720/21049, nascente da verbale di pignoramento immobili del 18.10.2022, Tribunale di Foggia, rep. n° 4382, a favore di XXXXX con sede in XXXX - codice fiscale XXXXX e contro XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale

XXXXXXXXXXXXXXXXXXX .

Valore del bene da porre a base d'asta – Lotto 4: € 17.190,00.

LOTTO 5

Tipologia del bene: *Appartamento per civile abitazione*.

Descrizione del bene:

Unità immobiliare sita in Vieste al viale XXIV Maggio n. 2 con accesso dall'omonima strada, costituita da abitazione al primo piano di 5 vani catastali ed accessori, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 13, mappale 1334, sub 27, classe 7, cat. A/4, rendita catastale euro 658,48. Confina con via Vittorio Veneto, via XXIV Maggio, via Milano, altra proprietà, scala condominiale.

Tra le parti comuni vi è la scala condominiale.

Ubicazione del bene: *Vieste (FG)*, viale XXIV Maggio n.2.

Confini, estensione e dati catastali:

Piena proprietà di un appartamento al primo piano sito nel comune di Vieste in un fabbricato condominiale con accesso da viale XXIV Maggio n. 2 contraddistinto dal seguente identificativo catastale:

- appartamento in catasto al foglio 13 - p.lla n. 1334 - sub 27;

Attuale proprietario:

I beni oggetto della presente procedura e facenti parte del suddetto lotto appartengono a:

- XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 1961 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX (prop. per 1/1) DEBITORE;

L'immobile relativo al Lotto 5 è pervenuto al signor XXXXX XXXXXXXX per la quota dell'intero in piena proprietà in forza di successione denunzia n.122 volume 197, presentata all'Ufficio del Registro di Manfredonia (FG) il 04.03.2003, trascritta il 04.04.2003 ai nn. 8137/6344, apertasi il 14.04.2001, in morte della signora XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Vieste (FG) il 27 febbraio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXX, devolutasi per testamento olografo pubblicato dal notaio XXXX il 18.10.2001 e reg.to a San Severo il 2.11.2001 al n.1315.

L'immobile è utilizzato senza titolo, come abitazione principale, dalla sig.ra XXXXXX XXXXXXXX nata Manfredonia il 16.12.19XX insieme ai figli minori XXXX nato a Foggia il 28.03.XXXX e XXXXX nato a Foggia il 19.04.XXXX, ma che pende un giudizio presso il Tribunale di Foggia per la rivendica della proprietà – nota di trascrizione del 31.07.2020 reg. particolare 10159 reg. generale 13645 (domanda giudiziale – impugnazione di acquisti per causa di morte).

Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene:

1. IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 24.11.2007 ai nn. 28958/5165, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23.11.2007 ai rogiti del Notaio XXXXXX da Bari, rep. n° 22015/7909, a favore della XXXXXXX con sede in XXXX - codice fiscale XXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXX e contro XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXX , per un montante ipotecario di € 1.000.000,00 ed un capitale di € 500.000,00;
2. TRASCRIZIONE del 08.10.2019. COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE, trascritta il 08.10.2019 ai nn. 21112/15930 del 03.10.2019 ai rogiti del Notaio XXXXXXX da Bari, rep. n°37522/16376, a favore di XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXXX nata a Vieste (FG) il 21 luglio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX ;
3. DOMANDA GIUDIZIALE, trascritta il 31.07.2020 ai nn. 13645/10159, nascente da impugnazione di acquisti per causa di morte del 29.05.2020, Tribunale di Foggia, rep. n° 3992, a favore di XXXXXX XXXX nato a San Giovanni Rotondo (FG) il 12 aprile 19XX codice fiscale XXXXXXXXXX e contro XXXXX XXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale

XXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX nata a Manfredonia (FG) il 16 dicembre 19XX codice fiscale XXXXXXX;

4. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 04.11.2022 ai nn. 26720/21049, nascente da verbale di pignoramento immobili del 18.10.2022, Tribunale di Foggia, rep. n° 4382, a favore di XXXXXXX con sede in XXXX - codice fiscale XXXXXXXX e contro XXXXX XXXXXXXX nato a Vieste (FG) il 22 gennaio 19XX codice fiscale XXXXXXXXXXXXX ;

Valore del bene da porre a base d'asta – Lotto 5: € 180.054,00.

INDICE DEGLI ALLEGATI

1) Comunicazione della data di sopralluogo completa di ricevute di ritorno raccomandata a/r;
2) Verbale di sopralluogo;
3) Estratto atto di matrimonio;
4) Sovrapposizione ortofoto e catastale;
5) Contratto di affitto registrato all'agenzia delle entrate – ufficio territoriale di Manfredonia con codice identificativo del contratto XXXXX;
6) Contratto di affitto registrato all'agenzia delle entrate in data 03.08.2023 – ufficio territoriale di Manfredonia con codice identificativo del contratto XXXXXXXXX;

7) Sentenza definitiva nella causa civile iscritta al numero 3085 del ruolo generale 2004 in data 17.06.2004;
8) Documentazione ipocatastale acquisita presso l' Agenzia del Territorio Sezione Staccata di Foggia (ex Conservatoria dei RR.II.);
9) Concessione edilizia in santoria n. 22 del 20.04.2004;
10) Concessioni edilizia in santoria n. 3 del 01.02.2006;
11) Licenza edilizia n. 15 del 18.06.1983;
12) Concessione edilizia n. 21 del 26.09.1983 e successiva voltura n° 6154 del 08.05.1985;
13) Certificato di destinazione urbanistica;
14) Documentazione fotografica;
15) Planimetria del bene;
16) Planimetria catastale;
17) Visura storica per immobile del 09.03.2024;
18) Estratto di mappa;
19) Copia della lettera di trasmissione della perizia alle parti.

Con la presente relazione che si compone di 97 pagine dattiloscritte e di 19 allegati lo scrivente ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli, restando a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti.

Lucera 29 Agosto 2024

Il Tecnico

Ing. ANTONIO VENTAROLA