

STUDIO TECNICO
ING. ANTONIO MARCO SALANDRA

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa Stefania RIGNANESE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 55/20 R.G.E.

Promossa da

[redacted]

C/

[redacted]

Descrizione Elaborati: **Lotto 03** **PERIZIA GENERALE** **(Foglio 97, part. 981 sub. 66 - cat. C/2**	
Scala:	Elaborato n.: EL.01
Data:	

Il Tecnico

Ing. Antonio Salandra

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
VIA CAIROLI N° 50/52 – 71036 LUCERA (FG) – Tel:0881/200.347 – Fax:0811/188.0105 – cell.:338.3732511
email: ing.salandra@libero.it pec: antonio.salandra@ingpec.eu

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. Stefania RIGNANESE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 55/20 R.G.E.

Promossa da

[redacted]

C/

[redacted]

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

RELAZIONE

di

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO 3

F. 97 p.lla 981 sub 66

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

INDICE DEI CAPITOLI

- PREMESSA
- RISPOSTE Al QUESITI

1.0 QUESITO 1
- 1.1. Completezza documenti di cui all'art. 567
- 1.2. Ricostruzione vicende traslative
- 1.3. Corrispondenza dei dati catastali
- 1.4. Sussistenza altre procedure esecutive
- 1.5. Regime patrimoniale del debitore

2.0 QUESITO 2
- 2.1. Identificazione dei beni
- 2.2. Esatta individuazione dei beni

3.0 QUESITO 3
- 3.1. Descrizione analitica dei beni

4.0 QUESITO 4
- 4.1. Stima dei beni
- 4.2. Specificazione delle superfici rilevate

5.0 QUESITO 5
- 5.1. Verifica della comoda separabilità

6.0 QUESITO 6
- 6.1. Individuazione e descrizione del lotto 1

7.0 QUESITO 7
- 7.1. Stato di possesso dei beni

8.0 QUESITO 8
- 8.1. Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

9.0 QUESITO 9
- 9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

10.0 QUESITO 10

10.1 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni.

10.2 Dichiarazione di agibilità

10.3 Regolarità catastale

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

12.0 CONCLUSIONI – Scheda di sintesi

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

ALLEGATI

A – Ordinanza di nomina

B – Comunicazioni inizio operazioni peritali

C – Verbali di sopralluogo

D – Visure presso la Conservatoria dei RR. II.

E – Atto di provenienza

F – Visure catastali aggiornate

G – Mappa censuaria

H – Planimetrie catastali

I – Documentazione tecnica prodotta dall'U.T.C. di FOGGIA

J – Stato di possesso dei beni e Regime patrimoniale del debitore

K – Individuazione fabbricato con ortofoto

L – Doc. amm.re di condominio

M – Rassegna fotografica

N – Rilievo Planimetrico del compendio pignorato

O – Valutazione del Lotto

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

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

0.0 - PREMESSA

Con convocazione via PEC della Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, il sottoscritto ing. Antonio SALANDRA con studio in Lucera alla via Cairoli n. 52, veniva convocato per il giorno 15/12/2021 per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva n. 55/20 R.G.E. Imm. promossa da [redacted] Con sede in Foggia alla via M. Bisceglia, via Di Salpi C.F. [redacted], in persona dell'amm.re pro-tempore [redacted] contro la [redacted] con sede in Foggia alla via Rosati n. 20 c.f. [redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore [redacted] successivamente, in ragione dell'emergenza sanitaria COVID 19, la suddetta cancelleria comunicava che si procedeva all'affidamento dell'incarico con modalità digitali con onere dell'esperto designato di provvedere a prestare giuramento con dichiarazione sottoscritta con firma digitale entro il giorno precedente alla udienza del 15.12.2021. Pertanto, così come disposto dal G.E., il sottoscritto depositava in data 14/12/2021 atto telematico firmato digitalmente contenete dichiarazione di accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito. (All. A)

Quesiti:

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

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

   1.bis - **Ricostruzione vicende traslative** degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i. vari passaggi (senza effettuare rinvii *per relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo

In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.

1.ter – Verifica corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso, in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.(In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.)

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

1.quinquies – Verifica regime patrimoniale del debitore gravanti sul medesimo immobile: se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione

2. **Identificazione dei beni** comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni:

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

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

4. **Stima dei beni** in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

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

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

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

6. **Individuazione e descrizione dei lotti** da porre in vendita, indicando per ciascuno ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base

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

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

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

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

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

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

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

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

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

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

c. accertare se siano stati costruiti prima del 10.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa

d. verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

ciò che in concreto è stato realizzato

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

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

Dalla descrizione dei beni riportata nell'***Atto di Pignoramento*** relativo alla Proc. Esec. Imm. n. 55/20 si riscontra che sono sottoposti a pignoramento per la quota di 1/1 del diritto proprietà i seguenti immobili:

1) ***Unità immobiliare*** *sita in Foggia (FG), Via Di Salpi , Piano S1, categoria C2 e risultante censita nel catasto fabbricati sezione urbana* ***Foglio 97, Particella 217 Subalterno 83***

2) ***Unità immobiliare*** *sita in Foggia (FG), Via Di Salpi, Piano S1, categoria C2 e risultante censita nel catasto fabbricati sezione urbana* ***Foglio 97, Particella 981 Subalterno 66.***

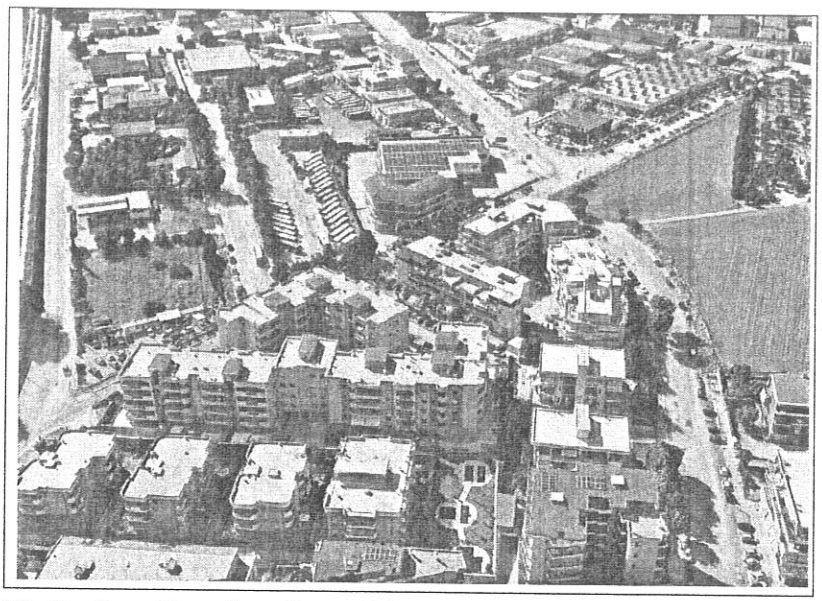
3) ***Unità immobiliare*** *sita in Foggia (FG), Via Di Salpi , Piano S1, categoria C2 e risultante censita nel catasto fabbricati sezione urbana* ***Foglio 97, Particella 983 Subalterno 66***

4) ***Unità immobiliare*** *sita in Foggia (FG), Via Di Salpi , Piano S1, categoria C2 e risultante censita nel catasto fabbricati sezione urbana* ***Foglio 97, Particella 983 Subalterno 68***

5) ***Unità immobiliare*** *sita in Foggia (FG), Via Di Salpi , Piano S1, categoria C2 e risultante censita nel catasto fabbricati sezione urbana* ***Foglio 97, Particella 217 Subalterno 90***

Regione	Puglia	Provincia	FG
Indirizzo	Via Di Salpi		
Comune	FOGGIA		
Latitudine	41.466728		41°28'00.2"N
Longitudine	15.564024		15°33'50.5"E

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d



Unità immobiliari tra loro attigue, facenti parte del complesso edilizio sito nel Comune di Foggia al Rione Martucci, tra via Di Salpi e via Michele Bisceglia, posti al piano seminterrato del lotto A con ingressi mediante rampa comune di discesa da via Di Salpi in Catasto Fabbricati al F. 97, p.lla 981 sub 66, p.lla: 983 sub.66 e sub.68 e p.lla 217 sub.83 e sub 90 – Cat C/2 – (41.466728, 15.564024)

Operazioni peritali

Il sottoscritto dopo aver esaminato gli atti, fissava il primo sopralluogo in data 26/02/2022 presso gli immobili da periziare, siti in Comune di FOGGIA (FG) Via Di Salpi angolo via Bisceglie, dandone comunicazione al debitore e alla parte creditrice a mezzo raccomandata ed a mezzo PEC. (cfr. All. B).

In tale data il sottoscritto giunto sui luoghi all'ora stabilita, trovava convenuto il sig. [redacted] amministratore della [redacted] che permetteva l'accesso ai luoghi. Pertanto il sottoscritto procedeva all'ispezione degli immobili, al loro rilievo metrico, alla verifica della dotazione impiantistica, alla constatazione del grado di finitura e manutenzione e dello stato di possesso, effettuando nell'occasione ampia rassegna fotografica, il tutto

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

secondo i quesiti dell'ill.mo G.E., come riportato nel verbale di sopralluogo (cfr. All. C).

Successivamente il giorno 17/05/2022 il sottoscritto si recava ulteriormente presso gli immobili in oggetto, in detta occasione il sig. [redacted] consegnava al C.T.U. la documentazione richiesta.

Il sottoscritto, inoltre, eseguiva indagini presso:

- l'Uff. Tecnico del Comune di FOGGIA (FG);
- Camera di Commercio della Provincia di Foggia;
- l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare
- l'Agenzia del Territorio di Foggia.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

- **presso l'Agenzia del Territorio di Foggia**
  - ispezione ipotecaria elenco formalità
  - visura catastale storica per immobile aggiornata
  - visura camerale presso la Camera di Commercio di Foggia
  - estratto di mappa catastale
  - planimetria catastale

per gli immobili oggetto della procedura

- **presso l'Ufficio Tecnico del Comune di FOGGIA**
  - documentazione presso l'UTC relativa alle pratiche edilizie: C.E. n. 05/1986; C.E. n. 117/1988; Autorizzazione n.875/89; Autorizzazione n.662/90 del 23/10/1990.
- **presso la Camera di Commercio della Provincia di FOGGIA**
  - *visura camerale*

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

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

Documentazione presente in atti:

- Certificazione notarile a firma del Notaio Dott.ssa Antonella DI RUBERTO di Foggia del 10/07/2020 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari

Si segnala che la Nota di Trascrizione del pignoramento del 16/03/2020 Reg. part. 4455 Reg. gen. 6038, cui si riferisce la presente procedura, non è presente nel fascicolo telematico, seppure risulta esservi una cartella con il deposito di detto documento. Pertanto il sottoscritto ha provveduto a produrla presso gli uffici dell'Agenzia delle entrate di Foggia.

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

1.2. Ricostruzione vicende traslative

Sulla scorta della suddetta documentazione, riscontrata la continuità storica delle trascrizioni ed accertata la regolarità degli atti di trasferimento e delle relative note di trascrizione, lo scrivente ha individuato la seguente:

CRONISTORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETÀ

degli immobili pignorati

Gli immobili attualmente appartengono per la **piena proprietà** alla [redacted], con sede in Foggia, c.f.: [redacted] per essere a questa pervenuti come indicato:

- **Immobili descritti ai punti 1), 2), 3), 4) e 5)**

  per **Atto di Costituzione di società a responsabilità limitata** a rogito del Notaio Fabrizio Pascucci di Cerignola del **30/05/2017**, **rep./racc. nn. 20473/12450**,

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

registrato a Cerignola il 09/06/2017 al n. 1416 Serie 1T e trascritto a Foggia il 09/06/2017 ai nn. 12796/9654 con il quale la [redacted]" con sede in Foggia , c.f. [redacted], conferiva nella costituita [redacted]", con sede in Foggia, c.f.: [redacted] la piena proprietà, tra gli altri, anche degli immobili descritti ai punti 1), 2), 3), 4) e 5).

- alla Società [redacted]" con sede in Foggia, c.f. [redacted], detti immobili erano pervenuti in piena proprietà nel seguente modo:

  — **Immobili al F. 97 p.lla 217 sub 83 – p.lla 983 sub 66 – p.lla 983 sub 68**

  per atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Paolo PEPE di Foggia del 17/02/1995, rep/racc. nn. 27573/16350, registrato a Foggia il 24/02/1995 al n. 686 e trascritto a Foggia l'11/03/1995 ai nn. 4398/3476 dalla Società [redacted]" con sede in Isole Tremiti, Isola di San Domino, c.f. [redacted]

  — **Immobili al F. 97 p.lla 981 sub 66**

  - per atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Paolo PEPE di Foggia del 17/02/1995, rep. n. 27571, registrato a Foggia il 24/02/1995 al n. 685 e trascritto a Foggia l'11/03/1995 ai nn. 4397/3475 con cui la [redacted]" con sede in Isole Tremiti, Isola di San Domino, c.f. [redacted] vendeva alla [redacted]" con sede in Foggia, c.f. [redacted] la piena proprietà dell'immobile al F. 97 p.lla 981 sub 66

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

- per atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio STANGO di Manfredonia del 26/07/2013, rep./racc. nn. 6537/4570, registrato a Manfredonia il 30/07/2013 al n. 2311 Serie 1T e trascritto a Foggia il 31/07/2013 ai nn. 15792/11807 **(*)** con cui la [redacted] con sede in Roma, c.f. [redacted] vendeva alla [redacted] con sede in Foggia , c.f. [redacted] la piena proprietà dell'immobile al F. 97 p.lla 981 sub 66

  (*) Si fa notare che la Trascrizione del 31/07/2013 nn. 15792/11807 è stata annotata di INEFFICACIA TOTALE il 15/12/2014 nn. 22399/2553 (*v. Nota di Trascrizione del 31/07/2013 nn. 15792/11807 in All. D*)

— **Immobili al F.97 p.lla 217 sub 90 (graffato F. 97 p.lla 978 sub 3)**

- per atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Paolo PEPE di Foggia del 28/07/1993, rep. n. 25731 racc. n. 15309, registrato a Foggia il 02/08/1993 al n. 9480/1V e trascritto il 31/07/1993 ai nn. 12885/10726 con cui la [redacted] con sede in Isole Tremiti, Isola di San Domino, c.f. [redacted] vendeva alla [redacted] con sede in Foggia, c.f. [redacted] la piena proprietà dell'immobile censito al Foglio 97 particelle 1010 subalterno 1, 217 subalterno 1, 984 subalterno 1 e 987 subalterno 2, graffate, Piano T -S1.

  con la precisazione che, invece, in Catasto detto immobile figurava censito al Foglio 97 particelle 217 subalterno 1, 978 subalterno 2, 984 e 1010 subalterno 1, graffate, Piano T -S1.

  A SEGUITO DI VARIAZIONE CATASTALE PER DIVISIONE del 01/08/2002 prot.

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

n. 177645 in atti dal 01/08/2002 (n. 15820.1/2002) l'immobile censito al Foglio 97 particelle 217 subalterno 1, 978 subalterno 2, 984 e 1010 subalterno 1, graffate, Piano T -S1 è stato frazionato e da detto frazionamento è scaturito, tra l'altro, l'immobile al F. 97 p.lla 217 sub 90.

1.3 Corrispondenza dei dati catastali

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, i dati catastali degli immobili oggetto della presente relazione, **corrispondono** con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Si fa notare che: l' immobile censito in Catasto Fabbricati di Foggia al **Foglio 97 particella 217 sub 90 graffata alla particella 978 sub 3** del Foglio 97, nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (nn. 6038/4455 del 16/03/2020) **non risulta correttamente riportato con i suddetti dati censuari graffati**.

1.4 Sussistenza altre procedure esecutive

Dalle ispezioni ipotecarie risulta Trascritto in data 16/12/2003 ai nn. 29735/22530 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore del [redacted] con sede in FOGGIA (FG) c.f. [redacted] [redacted]L. con sede in FOGGIA (FG) c.f. [redacted] avente ad oggetto la piena proprietà degli immobili al:

- Foglio 97 Particella 983 Subalterno 66 - immobile 3) del presente pignoramento
- Foglio 97 Particella 983 Subalterno 68 - immobile 2) del presente pignoramento
- Foglio 97 Particella 217 Subalterno 83 - immobile 1) del presente pignoramento
- Foglio 97 Particella 217 Subalterno 90 - immobile 5) del presente pignoramento - e Foglio 97 Particella 978 Subalterno 3 - graffato

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

1.5 Verifica regime patrimoniale del debitore

Dal Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA di FOGGIA risulta che: "[redacted] con Sede legale in FOGGIA (FG) Via Rosati 20 CAP 71121 Numero REA FG[redacted] Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese [redacted] avente come Amministratore Unico [redacted] data atto di costituzione: 30/05/2017, data di iscrizione al Registro delle Imprese: 12/06/2017.

LOTTO 3

2.0 QUESITO 2

2.1 Identificazione dei beni

- **Immobili F. 97 p.lla 981 sub 66**

Dati Catastali

Dati Catastali

Dati identificativi: Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**
Foglio **97** Particella **981** Subalterno **66**
Busta mod.58: **3182**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**
Foglio **97** Particella **981**

Classamento:
Rendita: **Euro 547,55**
Zona censuaria **1**,
Categoria **C/2[a]**, Classe **2**, Consistenza **186 m²**
Foglio **97** Particella **981** Subalterno **66**
Indirizzo: VIA DI SALPI n. 12H Piano S1
Dati di superficie: Totale: **211 m²**

> Intestati catastali

> 1. [redacted] (CF [redacted]

Sede in FOGGIA (FG)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

Dati derivanti da :

- COSTITUZIONE del 14/03/1991 in atti dal 14/03/1991 (n. 120.1/1991)
- VARIAZIONE del 01/09/1994 in atti dal 03/09/1994 DIVISIONE FABBRICATO DA IN CORSO DI COSTRUZIONE A ULTIMATO E TOPONOMASTICA (n. 5612.1/1994)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/06/2021 Pratica n. FG0061823 in atti dal 25/06/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 15982.1/2021)

Tipologia

Locali ad uso deposito

Ubicazione

Il bene è posto al piano seminterrato del complesso edilizio sito in comune di Foggia al Rione Martucci , tra via Di Salpi e via Michele Bisceglia, in zona semiperiferica, ma ben servita.

Accessi

Il locale ha accesso mediante rampa comune di discesa posta su via Di Salpi n. 24.

Confini

Il locale confina con proprietà Solvim srl, con proprietà Erione Rosa e con terrapieno, salvo altri.

2.2 Esatta individuazione dei beni

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

3.0 QUESITO 3

3.1 Descrizione analitica dei beni

➢ LOTTO 3

Il lotto è composto dagli immobili :

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

— Foglio 97 particella 981 sub 66

Detti immobili costituiscono un'unica unità immobiliare posta al piano seminterrato di un fabbricato individuato come palazzina C facente parte di un complesso edilizio sviluppantesi su: un piano interrato adibito ad autorimessa, uno seminterrato destinato a deposito, un piano rialzato e due piani fuori terra, oltre al piano attico, destinati a civili abitazioni.

Caratteristiche strutturali e distributive degli immobili:

- **Caratteristiche strutturali del fabbricato**:
  - Struttura: portante in c.a.
  - Copertura a terrazzo praticabile.
  - Solai del tipo misto in latero-cemento
  - Tamponature esterne realizzate in mattoni forati a doppia fodera in mattoncino facciavista, in parte rivestite con piastrelle in gres porcellanato da esterno, ed in parte intonacate e finitura con pittura plastica effetto graffiato.
  - Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.
  - Balconi e terrazzi dotati di: parapetto realizzato con veletta in cls sormontata da ringhiera metallica.
- **Composizione interna**:

  Detti immobili costituiscono di fatto un'unica unità immobiliare composta da un ampio locale di circa 189,00 mq,con annesso piccolo ripostiglio di 2,78 mq.
- **Altezza interna utile:**
  - h = 3,40 m

Finiture e caratteristiche esterne e interne

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

- Pavimenti: piastrelle di gres porcellanato
- Pareti intonacate e pitturate
- Infissi esterni (finestre a nastro e porte-finestra): in alluminio elettrocolorato di colore marrone scuro, dotati di vetro-camera e di serrande in ferro zincato, elettrificate quelle delle porte-finestre, di cui non è stato possibile verificare il funzionamento perché non risultava allacciata la corrente elettrica.

(v. rassegna fotografica All. M).

Dotazione impiantistica

L'immobile è utilizzato come deposito abbigliamento/archivio, è dotato di:

- Impianto elettrico realizzato con canaline esterne

I costi per l'eventuale adeguamento e certificazione degli impianti restano a carico dell'acquirente e forfettariamente quantificati mediante il coefficiente correttivo "d".

Stato di manutenzione e conservazione

Le indagini e le rilevazioni di tipo ottico, basate sul rilievo diretto/fotografico svolte in situ, hanno consentito allo scrivente di poter valutare lo stato complessivo di manutenzione e conservazione degli immobili come **buono** in relazione all'epoca di costruzione e alle finiture. Infatti, al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da una gran quantità di oggetti, soprattutto abiti, pertanto difficilmente ispezionabile, quindi ,per quanto è stato possibile constatare, l'immobile , per lo più in buono stato, presentava solo alcune tracce di infiltrazione da acque piovane su alcune pareti.

(v. rassegna fotografica All. M).

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

4.0 QUESITO 4

4.1 Stima dei beni

La valutazione finale del prezzo di vendita del bene oggetto della presente perizia di stima viene determinato **"A corpo"**, cioè il bene è stato valutato considerando l'immobile nella sua globalità.

Per la determinazione del valore a corpo del compendio pignorato, viene preliminarmente effettuata una valutazione parametrica degli immobili facenti parte del compendio pignorato, adottando il metodo sintetico-comparativo, cioè attribuendo ad ogni immobile, a seconda della sua tipologia, un valore unitario a mq di superficie, prendendo a riferimento beni similari oggetto di recente compravendita. Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi, correggendo il valore ottenuto con dei coefficienti funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso. Il valore di mercato scaturisce da informazioni raccolte presso gli uffici notarili, le agenzie immobiliari e dai dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), il quale riporta i prezzi unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione e dello stato di conservazione dell'immobile.

Si precisa altresì che il rilievo metrico dell'immobile è risultato non agevola a causa dell'enorme numero di merce presente nel deposito che rendeva inaccessibili alcune zone.

Da una attenta analisi del panorama immobiliare presente nel territorio del Comune di FOGGIA in cui insistono gli immobili, è emerso che per immobili analoghi a quelli oggetto di stima, i prezzi di mercato, sulla scorta delle vendite effettuate di fatto, sono compresi fra i seguenti valori minimi e massimi: min Euro 500,00 al mq - max Euro 800,00 al mq, al lordo delle murature di pertinenza.

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

Traducendo in formula:

$$V = Vm \times Sc \times K$$

dove:

- V è il valore di stima più probabile,
- Vm è il valore di mercato unitario più probabile,
- Sc la superficie commerciale dell'immobile
- K il parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare.

Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'esposizione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, il grado di pregio e conservazione dello stabile, ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato relativamente all'unità immobiliari facente parte del complesso edilizio sito nel Comune di Foggia al Rione Martucci, tra via Di Salpi e via Michele Bisceglia, posto al piano seminterrato del lotto C con ingressi mediante rampa comune di discesa da via Di Salpi in Catasto Fabbricati al F. 97, p.lla: 981 sub.66 – Cat C/2, è di:

- **Locali ad uso deposito** ..... **€/mq 625,00**

Si precisa che per il locale deposito di cui al Foglio 97 p.lla 981 sub.66 viene stimato per un valore di 625,00€/mq, inferiore al prezzo stimato per gli altri locali della presente procedura (700 €/mq) poiché gli altri locali sono dotati di un consistente numero di vetrine di grande dimensione prospicienti il cortile comune, mentre il locale deposto di cui al sub.66 è dotato di un solo accesso di dimensioni 1,20x2,55.

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

- Il Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia eventualmente dotato di ascensore; immobile con ingresso da piano terra 1,00;

- Il Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile (immobile realizzato tra la fine degli anni 80' e inizi degli anni '90); 0,95
- coefficienti di qualità relativo al livello delle rifiniture ed al grado tecnologico (dotazione impiantistica, finiture e loro qualità);.....0,95
- coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile. (v.: par. QUESITO7); immobile attualmente libero 1,00

Pertanto il valore di K, sostituendo i valori calcolati dei coefficienti, sarà dato da:

$$K = (1{,}00+0{,}95+0{,}95+1{,}00)/4 = 0{,}98$$

Applicando i relativi coefficienti di stima si ottiene una superficie commerciale dell'intero lotto di circa **207,65 mq**, (di cui 204,50mq con hint.>3,00mt considerata al 100% e 3,50mq ripostiglio considerata al 90%) così come indicato nella tabella di seguito così come indicato nella tabella di seguito:

Tab. 1:

sup. lorda complessiva (mq)		coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto
Deposito F.97 p.lla 981 sub.66							
Deposito (H>3,00mt)	204,50	100%	204,50	625,00	€ 127 812,50	98%	€ 124 617,19
ripostiglio	3,50	90%	3,15	625,00	€ 1 968,75	98%	€ 1 919,53
TOTALE	208,00	mq	**207,65**	mq	€ 129 781,25		€ 126 536,72

Il calcolo della "superficie commerciale", è stato redatto secondo il Codice delle

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Al valore di stima abbattuto del coeff. correttivo (a) vengono applicati ancora tre coefficienti correttivi (b), (c) e (d) che tengono in conto, forfettariamente di:

- coefficiente correttivo (b) per vizi occulti, quote condominiale insolute e difformità catastali, i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso in esame, per il coefficiente correttivo (b), si considera una percentuale pari al 7%, per un totale complessivo di circa € 9.084,69 così ripartito:
  - **vizi occulti:** si considera una percentuale pari al 1% che tiene in conto forfettariamente dei costi per l'eliminazione dei fenomeni infiltrativi sull'immobile;
  - **quote condominiale insolute:** si considera una percentuale pari al 6% per tenere in conto forfettariamente delle quote condominiale insolute relative all'immobile (v. All. L)
  - **difformità catastale:** non si considera alcuna percentuale riduttiva; (v. par. 10.3).
- coefficiente correttivo (c) per eventuale **mancanza di agibilità ed eventuale difformità urbanistica** i cui costi restano a carico dell'acquirente.

  Nel caso di specie nella pratica urbanistica relativa all'immobile, non è stata rinvenuta il certificato di agibilità (v. Quesito 10.); si considera una percentuale pari al 3%, per un totale complessivo di circa € 3.893,44 così ripartito:
  - **mancanza di agibilità:** si considera percentuale pari al 3%;
  - **difformità urbanistica:** non si considera alcuna percentuale riduttiva;
- coefficiente correttivo (d): **grado tecnologico ed efficienza impianti** si considera una percentuale pari al 1%, per un totale complessivo di circa € 2.178,05.

Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato a corpo per il lotto sia di:

LOTTO 03 .....€ 113.000,00

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" e di seguito sinteticamente riportato (All. O).

Tab. 2

sup. lorda complessiva (mq)		coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale insolute, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c)	coeff. Correttivo per grado tecnologico ed efficienza impianti presenti correttivo per presenza certificazioni conformità e manutenzione (d)	VALORE ULTIMO abbattuto
Deposito F.97 p.lla 981 sub.66											
Deposito (H>3,00mt)	204,50	100%	204,50	625,00	€ 127 812,50	98%	€ 124 617,19	93%	97%	99%	**€ 111 292,99**
ripostiglio	3,50	90%	3,15	625,00	€ 1 968,75	98%	€ 1 919,53	93%	97%	99%	**€ 1 714,29**
TOTALE	208,00	mq	**207,65**	**mq**	€ 129 781,25		€ 126 536,72				**€ 113 007,29**

VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimneti correttivi)	**€ 129 781,25**
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)	€ 126 536,72
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d)	€ 113 007,29
VALORE FINALE DEL LOTTO A CORPO	**€ 113 000,00**

4.2 Specificazione delle superfici rilevate

Tab. 3

SUPERFICI NETTE		
Piano seminterrao F.97 p.lla 981 sub.66		
vano 1 (H>3,00mt)	189,00	mq
Rip. 2	2,78	mq
tot.	191,78	mq

5.0 QUESITO 5

5.1 Verifica della comoda separabilità

L'intera proprietà è in capo al debitore.

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

6.0 QUESITO 6

6.1 Individuazione e descrizione del lotto

- LOTTO 3

Il Lotto è costituito da: tre immobili destinati ad uso deposito, riportati in Catasto Fabbricati di Foggia rispettivamente al:

– **Foglio 97 particella 981 sub 66,** VIA DI SALPI n. 12H Piano S1, Zona cens. 1, cat..C/2, cl.2, cons.186 m², Sup.Catastale Totale: 211 m², R.C. Euro 547,55

Detto immobile costituisce un'unica unità immobiliare posta al piano seminterrato di un fabbricato, denominato lotto C, facente parte di un complesso edilizio sviluppantesi su: un piano interrato, uno seminterrato, un piano rialzato e due piani fuori terra, oltre al piano attico, in comune di Foggia al Rione Martucci, tra via Di Salpi e via Michele Bisceglia, avente accesso mediante rampa comune di discesa dipartentesi da via Di Salpi, che immette nel cortile interno insistente sulla particella 978 del complesso edilizio e da qui attraverso un' unica porta-finestra prospiciente il cortile.

Detto immobile è composto da un unico ampio locale, senza divisori interni, di circa 189,00 mq, ed altezza interna di 3,40 m, con annesso un piccolo ripostiglio di 2,78 mq, per una superficie commerciale complessiva di circa **207,65 mq**, (di cui 204,50mq con hint.>3,00mt considerata al 100% e 3,50mq ripostiglio considerata al 90%) cos confinante nell'insieme con rampa comune di accesso, con terrapieni verso via Bisceglia e con cortile interno, salvo altri.

Prezzo base d'asta del LOTTO 3:	€ 113.000,00

determinati come specificato negli allegati "Valutazione del Lotto" (All. O - Lotto 1).

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

7.0 QUESITO 7

7.1 Individuazione dello stato di possesso dei beni

A tutt'oggi gli immobili in oggetto appartengono per l'intera proprietà 1/1 alla [redacted], con sede in Foggia, c.f.: [redacted]

Al momento del sopralluogo, come dichiarato dal sig. [redacted] amministratore unico della società gli immobili **non sono utilizzati da terzi**.

8.0 QUESITO 8

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

- I vincoli previsti dalle NTA per la Zona B2.1 del vigente strumento urbanistico (v. quesito 10)
- Regolamento di condominio e tabelle millesimali

9.0 QUESITO 9

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

Nel ventennio in esame gli immobili pignorati hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **DOMANDA GIUDIZIALE REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE** trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **26/06/2014** ai **nn. 12048/9623**, a favore di [redacted] nato a Foggia il [redacted] c.f. [redacted], e contro la Società [redacted] con sede in Roma, c.f. [redacted], e contro la [redacted] con sede in Foggia, c.f. [redacted] gravante l'immobile al F. 97 p.lla 981 sub 66 oggetto del pignoramento.

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

- **ATTO GIUDIZIARIO DI INEFFICACIA TOTALE** annotato presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **15/12/2014** ai nn. **22399/2553**, a margine dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Stango del 26/07/2013, rep./racc nn. 6537/4570, registrato a Manfredonia il 30/07/2013 al n. 2311 Serie 1T e trascritto a Foggia il 31/07/2013 ai nn. 15792/11807 riguardante l'immobile al F. 97 p.lla 981 sub 66 oggetto del pignoramento.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **16/03/2020** ai **nn. 6038/4455**, a favore di [redacted] con sede in Foggia, c.f. [redacted], e contro la Società [redacted] con sede in Foggia, c.f. [redacted], gravante gli immobili 1), 2), 3), 4) e 5), oggetto del pignoramento per la piena ed intera proprietà (con la precisazione che l'immobile 5) è stato indicato solo con la particella 217 subalterno 90 del foglio 97, e non anche con la particella 978 subalterno 3 del Foglio 97 alla prima graffata).

  (v. All. D).

10.0 QUESITO 10

LOTTO 3

1.a) **unità immobiliare**, facente parte del complesso edilizio sito nel Comune di Foggia al Rione Martucci, tra via Di Salpi e via Michele Bisceglia, posta al piano seminterrato del lotto C con accesso mediante rampa comune di discesa da via Di Salpi e da qui attraverso un' unica porta-finestra prospiciente il cortile; in Catasto Fabbricati al F. 97, p.lla: 981 sub.66 – Cat C/2:

10.1 Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

Gli immobili in oggetto sono parte di un fabbricato in Zona B2.1 del vigente strumento urbanistico edificato dalla [redacted] in virtù dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di FOGGIA:

- **C.E. n. 05/1986 del 18/01/1986;**
- **C.E. in variante n. 117/1988 del 26/09/1988;**
- **Autorizzazione n.875/89 del 27/10/1989;**
- **Autorizzazione n.662/90 del 23/10/1990.**

Si precisa che presso l'UTC di Foggia è stata rinvenuta la C.E. n. 05/1986 del 18/01/1986, l'autorizzazione n.662/90 del 23/10/1990 e un verbale di constatazione di ultimazione lavori del 10/12/1992 relativo alla Palazzina "A" e "B" nel quale veniva constato la conformità tra quanto realizzato e quanto in progetto (v. All. I)

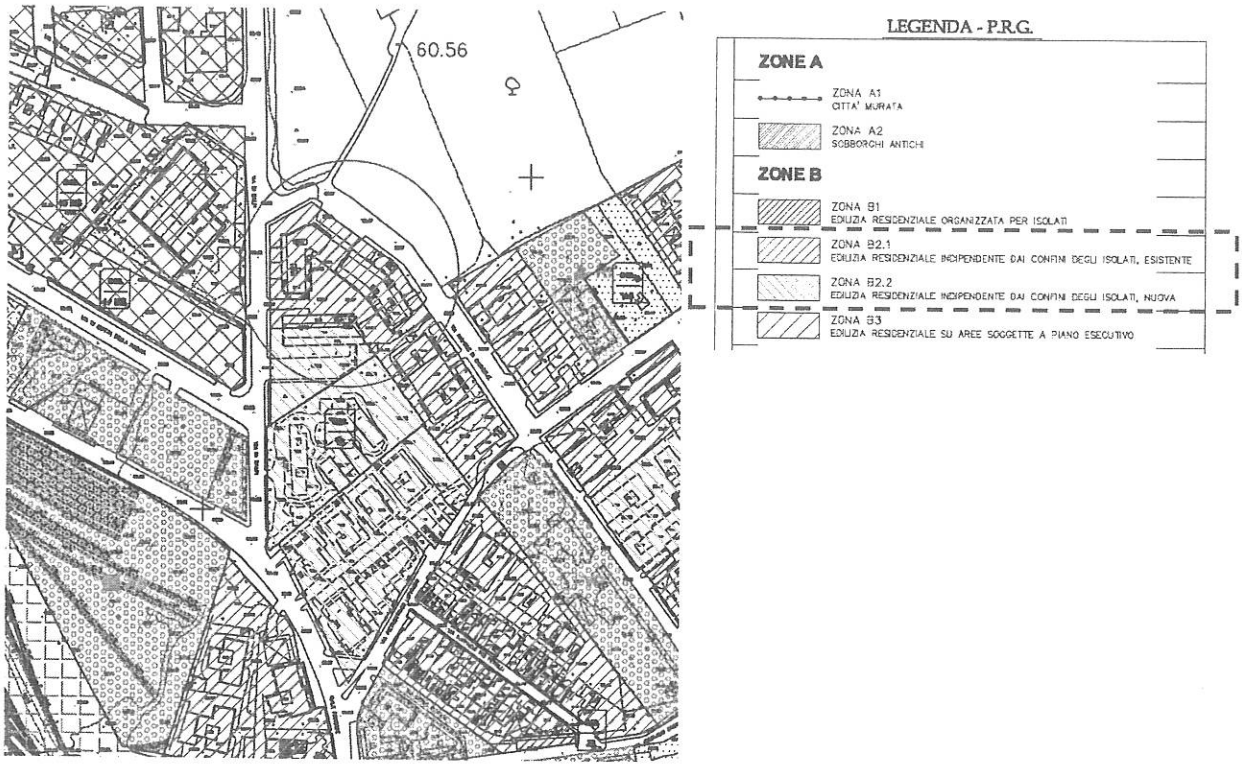
Dal raffronto comparativo tra le planimetrie in atti e lo stato attuale dei luoghi si rileva che:

- L'unità immobiliare, in catasto Fabbricati al F. 97, p.lla: 981 sub.66, facente parte del complesso edilizio sito nel Comune di Foggia al Rione Martucci, tra via Di Salpi e via Michele Bisceglia, posta al piano seminterrato del lotto C con ingresso mediante rampa comune di discesa da via Di Salpi, risulta priva di murature di separazione e composta da un unico locale di circa 189,00 mq ed altezza di 3,40 m con annesso ripostiglio di 2,78 mq.

  Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale e a quanto assentito dai titoli abilitativi.

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

STRALCIO PRG e NORME TECNICHE



ART. 34 – ZONA B: AREE URBANE EDIFICATE DI RECENTE IMPIANTO; GENERALITA'

Sono le aree urbanizzate nel corso dell'ultimo secolo partire dal primo Piano Regolatore della città per arrivare al piano vigente. Il loro tessuto è composto da edifici generalmente privi di valori storici e ambientali, cresciuti in assenza di strumentazione urbanistica esecutiva, soprattutto nell'ultimo trentennio.

La zona è articolata in quattro sotto-zone, B1, B2, B3 e B4.

Nella sottozona B1 sono compresi gli edifici sorti in osservanza delle disposizioni dei Piani Regolatori del 1894 e de 1933, che formano un tessuto organizzato secondo la logica dell'isolato.

Essi comprendono ancora una quota consistente di edilizia con caratteristiche simili a quella della zona A2 ma destrutturata, che, non appare degna di una disciplina di conservazione, ma forma la riserva per un incremento significativo della quantità edilizie, senza turbare la regolarità del disegno complessivo.

La sottozona B2 comprende tutti gli edifici sorti successivamente in osservanza di un regolamento edilizio, ma spesso al di fuori della strumentazione urbanistica esecutiva, secondo tipologie edilizie moderne generalmente indipendenti dai confini degli isolati. Il tessuto, comprendente edifici di origine molto recente, è quasi saturo, con poche possibilità residue di nuova edificazione. Il

Piano attuale distingue:

B2.1 – Zone già edificate

B2.2 – Zone da edificare

La sottozona B3 comprende le aree in via di completamento o di espansione attraverso la strumentazione urbanistica esecutiva. Si tratta di un tessuto comprendente edifici analoghi a quelli della zona B2 in cui l'edificazione residenziale è avvenuta però all'interno di comparti con dotazione autonoma di spazi a servizio.

La sottozona B4 comprende l'edificazione rurale nel territorio agricolo, concentrata a formare le cosiddette "borgate". Si tratta di tessuti non saturi, in cui il degrado ambientale si somma alla scarsità di aree a destinazione pubblica.

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

1 – Zona B1 – Edilizia residenziale organizzata per isolati

Sono ammessi interventi di ampliamento, sopraelevazione, restauro, ristrutturazione o demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti lungo il margine dell'isolato, o di nuova costruzione lungo il margine non edificato mediante concessione singola; oppure quelli complessivi di restauro o ristrutturazione urbanistica, mediante piano esecutivo nel rispetto dei seguenti parametri:

Distanze minime dai confini:0,00 o ½ H del fabbricato più alto con un minimo di 5,00 mt.

Distanze minime dai cigli stradali: ***secondo gli allineamenti presistenti.***

Distanza minima tra i fabbricati: 0,00 o pari ad H del fabbricato più alto con un minimo di 10 mt.

Indice di fabbricabilità fondiaria: 6 mc./mq., e ciò ai sensi del D.M. 02/04/68 n. 1444.

Altezza massima: 13,00 mt., fermo restando le limitazioni in altezza ex art. 8 del D.M. n. 1444/68 e D.M. 16/1/96 (Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche).[33]

N. piani fuori terra: 4, ovvero cinque piani in circostanze particolari (interventi estesi ad un intero isolato o nei confronti di edifici prospicienti spazi pubblici di almeno 20,00 mt. di profondità.

Gli edifici che ricadano su isolati contrassegnati da un perimetro a puntini nelle tavole 7 possono subire solo interventi di trasformazione interna che non modifichino il disegno della facciata verso lo spazio pubblico.

Gli edifici con altezza massima eccedente quella prevista per la zona potranno subire solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli interventi di insieme di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione comporteranno il ripristino dell'altezza massima prevista per la zona.

Per gli edifici esistenti all'entrata in vigore delle presenti norme è ammesso – in alternativa al raggiungimento dell'altezza massima di zona – un' ampliamento che aumenti il volume in ragione di 1 mc. ogni 20 mc. di costruzione residenziale, per la realizzazione di ricoveri per autovetture o servizi mancanti con altezza netta non superiore a 2,40 mt. In questo caso, se la costruzione sarà un' addossamento ai confini, richiede una convenzione tra confinanti da trascriversi, a cura e spese del proprietario, nei pubblici registri.

I ricoveri per autovetture, le cantine e i locali di servizio in genere delle nuove costruzioni dovranno essere previste in locali con altezza netta non superiore a 2,40 mt., altrimenti dovranno essere conteggiate nei calcoli volumetrici. Nella concessione edilizia deve essere specificata la destinazione dei locali di ricovero o servizi e non sarà ammessa una loro trasformazione della destinazione d'uso.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso di un edificio da residenziale a produttivo, qualora sia dimostrata l'impossibilità del reperimento delle aree di standards previste dalle leggi, e consentita la loro monetizzazione.

Gli interventi di sostituzione edilizia sono consentiti solo per gli edifici realizzati dopo il 1950 e per comprovati dissesti statici.

Negli immobili individuati come rappresentativi della facies urbana, sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento igienico-sanitario e conservativo, consolidamento statico.

È prescritta l'edificazione lungo il perimetro dell'isolato. Tramite eventuale piano attuativo esteso ad un intero isolato, è possibile raggiungere i limiti di ingombro del corpo di fabbrica di mt. 13.50 di profondità e di mt. 11,00 di altezza, purché la cubatura eccedente l'indice fondiario di 6 mc./mq., da riservarsi alla residenza sia destinata a servizi secondo il D.M. 1444/68 con convenzionamento dell'uso pubblico.[34]

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

10.2 Certificato di Agibilità/Abitabilità

Il certificato di agibilità relativo al fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto, **non è stato rinvenuto** presso l'archivio dell'UTC di Foggia (FG).

Per l'ottenimento del Certificato di agibilità relativo all'intero fabbricato di cui gli immobili in oggetto sono parte, bisogna procedere con la presentazione presso l'UTC di Segnalazione certificata d'agibilità (SCA), ai sensi dell'art. 24 DPR n. 380/01 (come modificato dall'art. 3 del D. Lgs. n. 222 del 25 novembre 2016) e s.m.i., corredata di varia documentazione, certificazioni e l'asseverazione di un tecnico (o tecnici) abilitato, (direttore dei lavori, progettista, o altro professionista iscritto all'albo, con competenza specifica).

L'assenza di tale certificato viene conteggiata nel valore di stima attraverso il coefficiente correttivo "c".

10.3 Regolarità catastale

Da ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia gli immobili risultano **regolarmente accatastati**, inoltre la planimetria catastale in atti è sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

Dalle ricerche condotte, il sottoscritto CTU, non ha rinvenuto certificati relativi all'*"Attestati di Prestazione Energetica"* per gli immobili in oggetto, tuttavia essendo la categoria castale dei suddetti immobili C/2, e non incluso nelle le categorie di edifici definite dall'articolo 3 del DPR 412/93, la certificazione energetica non è obbligatoria.

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

12.0 QUESITO 12

12.1 VERIFICA SUSSISTENZA CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-QUATER L. N. 199/2008

Con la legge n. 199 del 18.12.2008 (legge di conversione del D.L. n.158 del 20.10.2008), tra le misure urgenti dirette a contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, è stato inserito l'art. 1-quater relativamente ad immobili sottoposti a procedure esecutive immobiliari o a procedure concorsuali che recita: *"1. Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di* ***edilizia residenziale pubblica****, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale".*

Per gli immobili oggetto della presente procedura non sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge n. 199/2008 essendo detti immobili locali ad uso deposito

Lucera, Maggio 2022

Firma del C.T.U.



Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

CONCLUSIONI

Tabella riepilogativa

LOTTO 3

Tipologia	Locale ad uso deposito
Descrizione degli immobili	L'immobile costituisce un'unica unità immobiliare posta al piano seminterrato di un fabbricato facente parte di un complesso edilizio sviluppantesi su: un piano interrato adibito ad autorimessa, uno seminterrato destinato a deposito, un piano rialzato e due piani fuori terra, oltre al piano attico, avente: • Struttura: portante in c.a. • Copertura in parte a terrazzo praticabile. • Solai del tipo misto in latero-cemento • Tamponature esterne in mattoni forati a doppia fodera in mattoncino facciavista, in parte rivestite con piastrelle in gres porcellanato da esterno, ed in parte intonacate e finitura con pittura plastica effetto graffiato. • Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate. • Balconi dotati di: parapetto realizzato con veletta in cls sormontata da ringhiera metallica
Composizione Locale deposito	L'immobile è composto da un unico ampio locale, senza divisori interni, di circa 189,00 mq, ed altezza interna di 3,40 m, con annesso un piccolo ripostiglio di 2,78 mq, per una superficie commerciale complessiva di circa 207,65 mq Altezza interna utile: h=3,40 m
Finiture	• Pavimenti: piastrelle di gres porcellanato • Pareti intonacate e pitturate • Infissi esterni (finestre a nastro e porta-finestra): in alluminio elettrocolorato di colore marrone scuro, dotati di vetro-camera e di serranda in ferro zincato, elettrificate.
Dotazione impiantistica	• Impianto elettrico con canaline esterne
Stato di Manutenzione e Conservazione	**Buono** in relazione all'epoca di costruzione e alle finiture
Ubicazione	lotto C del complesso edilizio sito in comune di FOGGIA al Rione Martucci, tra via Di Salpi e via Michele Bisceglia, in zona B2.1 del PRG zona semiperiferica
Confini	Il locale confina con proprietà Solvim srl, con proprietà [redacted] con terrapieno, salvo altri.

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

Dati catastali	**Foglio 97 particella 981 sub 66,** VIA DI SALPI n. 12H Piano S1, Zona cens. 1, cat..C/2, cl.2, cons.186 m2, Sup.Catastale Totale: 211 m2, R.C. Euro 547,55
Proprietario	Società "[redacted]", con sede in Foggia, c.f.: [redacted]
Titolo di Provenienza	**Atto di Costituzione di società** a responsabilità limitata a rogito del Notaio Fabrizio Pascucci di Cerignola del 30/05/2017, rep./racc. nn. 20473/12450, registrato a Cerignola il 09/06/2017 al n. 1416 Serie 1T e trascritto a Foggia il 09/06/2017 ai nn. 12796/9654
Iscrizioni Trascrizioni	• **DOMANDA GIUDIZIALE** trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **26/06/2014** ai **nn. 12048/9623**, a favore di [redacted], nato a Foggia il [redacted] c.f. [redacted] e contro la [redacted]" con sede in Roma, c.f. [redacted] e contro la Società [redacted] con sede in Foggia, c.f. [redacted] gravante **l'immobile 4)** oggetto del pignoramento. • **ATTO GIUDIZIARIO DI INEFFICACIA TOTALE** annotato presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **15/12/2014** ai **nn. 22399/2553**, a margine dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Stango del 26/07/2013, rep./racc nn. 6537/4570, registrato a Manfredonia il 30/07/2013 al n. 2311 Serie 1T e trascritto a Foggia il 31/07/2013 ai nn. 15792/11807 riguardante **l'immobile 4)** oggetto del pignoramento. • **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **16/03/2020** ai **nn. 6038/4455**, a favore di [redacted] con sede in Foggia, c.f. [redacted] e contro la Società "[redacted] con sede in Foggia, c.f. [redacted] gravante gli immobili 1), 2), 3), 4) e 5), oggetto del pignoramento per la piena ed intera proprietà (con la precisazione che l'immobile 5) è stato indicato solo con la particella 217 subalterno 90 del foglio 97, e non anche con la particella 978 subalterno 3 del Foglio 97 alla prima graffata).
Stato di possesso e occupazione	A tutt'oggi gli immobili in oggetto appartengono per l'intera proprietà 1/1 alla [redacted]", con sede in Foggia, c.f.: [redacted], e **non sono utilizzati da terzi**
Regolarità Edilizio - Urbanistica	Il fabbricato di cui l'immobile è parte è stato edificato in Zona B1" del PRG in virtù di: • C.E. n. 05/1986 del 18/01/1986; • C.E. in variante n. 117/1988 del 26/09/1988; • Autorizzazione n.875/89 del 27/10/1989; • Autorizzazione n.662/90 del 23/10/1990. Si precisa che presso l'UTC di Foggia è stata rinvenuta la C.E. n.

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d

	05/1986 del 18/01/1986, l'autorizzazione n.662/90 del 23/10/1990 e un verbale di constatazione di ultimazione lavori del 10/12/1992 relativo alla Palazzina "A" e "B" nel quale veniva constato la conformità tra quanto realizzato e quanto in progetto Dal raffronto comparativo tra le planimetrie catastali in atti e lo stato attuale dei luoghi, si rileva sostanziale conformità
Conformità Catastale	immobili regolarmente accatastati planimetrie conformi allo stato dei luoghi
Agibilità	Non rinvenuta bisogna procedere con la presentazione presso l'UTC di Segnalazione certificata d'agibilità (SCA), ai sensi dell'art. 24 DPR n. 380/01 (costi: coeff." c")
Superficie commerciale complessiva	**207,65 mq**, (di cui 204,50mq con hint.>3,00mt considerata al 100% e 3,50mq ripostiglio considerata al 90%)
Valore di stima	**€ 113.000,00**

Lucera, maggio/2022

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio SALANDRA

Firmato Da: SALANDRA ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 321cd53eaa6a540d