Ing.Giovanbattista Barrassi – V.le G. Di Vittorio 205/B Foggia ☏ 0881 707571
E-mail:*gbarrassi@tiscali.it*
Pec:*giovanbattista.barrassi@ingpec.eu*

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo G.E.
dott. Michele Palagano

Esecuzione Immobiliare **N.42/2022** R.G.Es.
promo
c/ [redacted]

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con decreto del **07/09/2023** il sottoscritto ing. Giovanbattista Barrassi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 751 e con studio in Foggia al V.le G. Di Vittorio 205/B, pec: *giovanbattista.barrassi@ingpec.eu*, veniva nominato in qualità di ctu/esperto nella procedura esecutiva immobiliare richiamata in epigrafe.
In data **05/10/2023** lo scrivente, previo giuramento di rito, accettava l'incarico e si impegnava a rispondere, nel **termine sino al 05/01/2024**, prorogato al **05/02/2024**, a seguito di istanza di proroga autorizzata il 09/12/2023, per il deposito telematico dell'elaborato peritale, ai seguenti quesiti che qui si riportano: esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda:
1) al controllo preliminare, circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, c.2, c.p.c., (estratto del castato, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei;
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 già in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;
1)ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;
1)quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

Firmato Da: GIOVANBATTISTA BARRASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a0aa123e94960f2

1)quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero) evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
2)bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;
3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi comprese 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 per le operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
4)bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del manuale della banca dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della superficie commerciale vendibile;
5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'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

Firmato Da: GIOVANBATTISTA BARRASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a0aa123e94960f2

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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonchè l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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

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 risultano regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'eleborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvevo 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 eventualamente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, dimunuito 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;

Firmato Da: GIOVANBATTISTA BARRASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a0aa123e94960f2

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 ad 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 sovraordinati e dai regolamenti locali;

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 189 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.

OPERAZIONI PERITALI

Il giorno **03/11/2023** alle ore 10,30, previa comunicazione data alle parti, il sottoscritto ctu/esperto si recava in San Severo con appuntamento alla Via Roma n.95 per effettuare il sopralluogo ed ispezionare i beni, oggetto di stima.

A detto appuntamento non si presentava nessuno delle parti.

Pertanto, stante l'esito negativo della prima visita, previa comunicazione data alle parti, fissava un secondo appuntamento il giorno **24/11/2023** alle ore 10,30.

A detto appuntamento interveniva solo la parte esecutata, [redacted]

Indi, effettuato l'accesso all'immobile ubicato in detta via, il sottoscritto procedeva all'ispezione dello stesso eseguendo rilievi metrici e fotografici ed ogni altro accertamento utile ai fini estimativi nonché per l'elaborazione dell'attestato di prestazione energetica (APE).

Successivamente, sempre accompagnato da[redacted] si recava presso gli altri immobili pignorati ubicati in via San Ciro e vico San Luca dove non si è potuto eseguire l'accesso poiché le porte d'ingresso risultano murate.

Infine, lo scrivente ctu si portava in via Venere dove è ubicato al piano terra l'immobile destinato a box auto.

Inoltre ai fini dell'espletamento dell'incarico, previa richiesta scritta provvedeva ad acquisire presso l'ufficio S.U.E. (Sportello Unico Edilizia) del Comune di San Severo i certificati di destinazione urbanistica delle aree dei terreni (C.D.U. n.540/2023) e dei fabbricati (C.D.U. n.541/2023) nonché presso l'Ufficio dello stato civile l'estratto dell'atto di matrimonio degli esecutati.

Altresì presso l'Agenzia del Territorio di Foggia acquisiva le planimetrie catastali degli immobili staggiti nonché le visure storiche degli stessi.

Detti documenti unitamente al verbale di visita dei sopralluoghi effettuati vengono allegati al presente elaborato peritale.

Firmato Da: GIOVANBATTISTA BARRASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a0aa123e94960f2

Ing.Giovanbattista Barrassi – V.le G. Di Vittorio 205/B Foggia ☏ 0881 707571
E-mail:*gbarrassi@tiscali.it*
Pec:*giovanbattista.barrassi@ingpec.eu*

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n.1 " Circa la completezza della documentazione in atti"
Dal controllo degli atti contenuti nel fascicolo informatico processuale i documenti, di cui all'art. 567, comma 2., c.p.c. risultano completi ed idonei.
Quesito n.1bis "Ricostruzione delle vicende traslative dei beni nel ventennio ante pignoramento"
Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (attuali proprietari):
Catasto fabbricati Comune di San Severo
1) Foglio **31**, particella **40**, sub.**1**, Via Roma n.95, Piano T-1, cat. A/2, cl. 2, z.c.1, consist. 9 vani, sup. cat. totale mq.160, escluse aree scoperte mq.159, r.c. € 976,19, intestato:

[redacted]

2) Foglio **31**, particella **4738**, sub.**24**, Via Venere interno 17, Piano T, cat. C/6, cl. 3, z.c.1, sup. cat. totale mq. 20, r.c. € 68,33, intestato:

[redacted]

3) Foglio **31**, particella **35**, Vico San Luca n.10, Piano T, cat. A/6, cl. 2, z.c.1, consist. 2,5 vani, sup. cat. totale mq.74, , r.c. € 161,39, intestato:

[redacted]

Firmato Da: GIOVANBATTISTA BARRASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a0aa123e94960f2

Ing.Giovanbattista Barrassi – V.le G. Di Vittorio 205/B Foggia ☏ 0881 707571
E-mail:*gbarrassi@tiscali.it*
Pec:*giovanbattista.barrassi@ingpec.eu*

-
1

4) Foglio **31**, particella **2714** sub.**1** e sub.**5**, e particella **34** sub.**9** (graffate tra loro), Via San Ciro n.9, Piano T, cat. A/6, cl. 5, z.c.1, consist. 1,5 vani, r.c. € 162,68, intestato:

5) Foglio **31**, particella **2714**, sub. **2**, Via San Ciro n. 11, Piano 1, cat. A/6, cl. 3, z.c.1, consist. 1 vani, r.c. € 77,47, intestato:

6) Foglio **31**, particella **2714**, sub. **3**, Via San Ciro n.13, Piano 1, cat. A/6, cl. 3, z.c.1, consist. 1 vani, r.c. € 77,47, intestato:

Firmato Da: GIOVANBATTISTA BARRASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a0aa123e94960f2

Ing.Giovanbattista Barrassi – V.le G. Di Vittorio 205/B Foggia ☏ 0881 707571
E-mail:*gbarrassi@tiscali.it*
Pec:*giovanbattista.barrassi@ingpec.eu*

[redacted]

7) Foglio **31**, particella **2714**, sub. **4**, Via San Ciro n. 17, Piano T, cat. A/6, cl. 3, z.c.1, consist. 1 vani, r.c. € 77,47, intestato:

[redacted]

8) Foglio **31**, particella **33**, sub. **1**, Via San Ciro n. 19, Piano 1, cat. A/6, cl. 3, z.c.1, consist. 1 vani, r.c. € 77,47, intestato:

[redacted]

9) Foglio **31**, particella **34**, sub.**1** e sub.**7** (graffate), Via San Ciro n.7A, Piano T, cat. A/6, cl. 2, z.c.1, consist. 1 vani, sup. cat. totale mq. 28, r.c. € 64,56, intestato:

[redacted]

Firmato Da: GIOVANBATTISTA BARRASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a0aa123e94960f2

Ing.Giovanbattista Barrassi – V.le G. Di Vittorio 205/B Foggia ☏ 0881 707571
E-mail:*gbarrassi@tiscali.it*
Pec:*giovanbattista.barrassi@ingpec.eu*

[redacted]

10) Foglio **31**, particella **34**, sub.**2** e sub.**8** (graffate), Via San Ciro n.7B, Piano 1, cat. A/6, cl. 2, z.c.1, consist. 1 vani, sup. cat. totale mq. 26, r.c. € 64,56, intestato:

[redacted]

11) Foglio **31**, particella **34**, sub.**3** e sub.**4** (graffate), Via San Ciro n.7D, Piano 1, cat. A/6, cl. 4, z.c.1, consist. 1 vani, sup. cat. totale mq. 52, r.c. € 92,96, intestato:

[redacted]

12) Foglio **31**, particella **34**, sub.**5** e sub.**6** (graffate), Via San Ciro n.7E, Piano T, cat. A/6, cl. 5, z.c.1, consist. 1 vani, sup. cat. totale mq. 50, r.c. € 108,46, intestato:

[redacted]

Firmato Da: GIOVANBATTISTA BARRASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a0aa123e94960f2

Ing.Giovanbattista Barrassi – V.le G. Di Vittorio 205/B Foggia ☏ 0881 707571
E-mail:*gbarrassi@tiscali.it*
Pec:*giovanbattista.barrassi@ingpec.eu*

Catasto terreni Comune di San Severo

1) Foglio **22**, particella **45**, Seminativo cl.3, superficie mq. 9.305, r.d. € 38,45, r.a. € 24,03, intestato:

2) Foglio **22**, particella **101**, Seminativo/Vigneto cl.3/2, superficie mq. 10.534, r.d. € 45,32, r.a. € 28,03, intestato:

3) Foglio **22**, particella **194**, Seminativo cl.2, superficie mq. 2.885, r.d. € 16,39, r.a. € 8,94, intestato:

4) Foglio **22**, particella **195**, Seminativo/Vigneto cl.2, superficie mq. 2.940, r.d. € 18,24, r.a. € 9,87, intestato:

5) Foglio **11**, particella **63**, Vigneto cl.2, superficie mq. 3.239, r.d. € 33,46, r.a. € 17,56, intestato:

Cronistoria al ventennio (precedenti proprietari):

Catasto fabbricati Comune di San Severo

immobili di cui ai p.ti 1) – 3) – 4) – 5) – 6) – 7) – 8) – 9) – 10) – 11) – 12), di cui sopra, è pervenuta per successione mortis causa di 3/1900 a San Severo (FG), d 1 ai nn.rep. 1113/179, trascritta il 04/11/1997 ai nn. 16979/13125.
Trascrizione in data 24/03/2022 ai nn. rep. 7221/5760 di accettazione tacita d'eredità nascente da atto per notaio Cassano Lorenzo del 19/02/2002 n. rep.107280.
A Magliola Giuseppina, la quota intera di piena proprietà degli immobili, di cui sopra, era pervenuta per i seguenti atti di compravendita:
- trascritto al n. 91060 del 27/04/1938 a Lucera Ordine 5597 con atto notaio D'Alfonso Del Sordo del 21/04/1938.

Firmato Da: GIOVANBATTISTA BARRASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a0aa123e94960f2

- trascritto al n. 184600 del 05/12/1946 a Lucera Ordine 13871 con atto notaio Fiore del 21/10/1946.

All'esecutato [redacted] quota di proprietà di 1/2 dell'immobile di cui al p.to 2), di cui sopra, è pervenuta per atto di compravendita per notaio Cassano Lorenzo di San Severo del 09/03/1992, n. rep. 40394, trascritto ai nn. rep. 6671/5548 in data 01/04/1992.

Catasto terreni Comune di San Severo

All'esec[redacted]piena proprietà di 1/1 dei terreni di cui ai p.ti 1) – 2) – 3) – 4), di cui sopra, è pervenuta con atto di compravendita del 29/11/1971 per notaio Jannarelli Rocco di San Severo trascritto il 21/01/1972 nn. rep. 1523/272342.

All'esecuta[redacted]a quota di proprietà di 1/6, e all'esecutato D'Amico Mario Goffredo Eugenio, la quota di proprietà di 1/6, del terreno di cui ai p.to 5), di cui sopra, è pervenuta per successione mortis causa di [redacted], registrata a U.R. di San Severo il 20/11/1991 ai nn.rep. 1113/179, trascritta il 04/11/1997 ai nn. 16979/13125.

Trascrizione in data 24/03/2022 ai nn. rep. 7221/5760 di accettazione tacita d'eredità nascente da atto per notaio Cassano Lorenzo del 19/02/2002 n. rep.107280.

A [redacted] la quota intera di piena proprietà del terreno, di cui sopra, era pervenuta per i seguenti atti di compravendita:

- trascritto al n. 91060 del 27/04/1938 a Lucera Ordine 5597 per notaio D'Alfonso Del Sordo del 21/04/1938.
- trascritto al n. 184600 del 05/12/1946 a Lucera Ordine 13871 per notaio Fiore del 21/10/1946.

Quesito n.1ter "Verifica corrispondenza dati catastali"

I dati catastali degli immobili pignorati corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nel certificato notarile.

Quesito n.1quater "Verifica sussistenza altre procedure esecutive"

Dall'esame del certificato notarile agli atti non risultano altri verbali di pignoramento gravanti sui medesimi immobili.

Quesito n.1quinquies "Verifica regime patrimoniale degli esecutati"

Dagli estratti dell'atto di matrimonio allegati gli esecutati sono in regime patrimoniale di separazione dei beni.

Quesito n.2 "Identificazione dei beni oggetto della vendita"

A) Fabbricati Comune San Severo

1) Edificio per abitazione unifamiliare di tipo civile.

Catastali: Foglio **31**, particella **40**, sub.**1**, Piano T-1, cat. A/2, cl. 2, z.c.1, consist. 9 vani, sup. cat. totale mq.160, escluse aree scoperte mq.159, r.c. € 976,19.

Ubicazione ed Accesso: Via Roma n.95

Confini: Via Roma, altra proprietà

2) Locale ad uso autorimessa (box auto).

Catastali: Foglio **31**, particella **4738**, sub.**24**, Piano T, cat. C/6, cl. 3, z.c.1, sup. cat. totale mq. 20, r.c. € 68,33.

Ubicazione ed Accesso: Via Venere interno 17

Confini: cortile, altra propietà

Firmato Da: GIOVANBATTISTA BARRASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a0aa123e94960f2

3) Unità immobiliare, ad uso residenziale, di tipo rurale.
Catastali: Foglio **31**, particella **35**, Piano T, cat. A/6, cl. 2, z.c.1, consist. 2,5 vani, sup. cat. totale mq.74, , r.c. € 161,39.
Ubicazione ed Accesso: Vico San Luca n.10
Confini: Vico San Luca, altra proprietà.
4)) Unità immobiliare, ad uso residenziale, di tipo rurale.
Catastali: Foglio **31**, particella **2714** sub.**1** e sub.**5**, e particella **34** sub.**9** (graffate tra loro), Piano T, cat. A/6, cl. 5, z.c.1, consist. 1,5 vani, r.c. € 162,68.
Ubicazione ed Accesso: Via San Ciro n.9
Confini: Via San Ciro, altra proprietà.
5) Unità immobiliare, ad uso residenziale, di tipo rurale.
Catastali: Foglio **31**, particella **2714**, sub. **2**, Piano 1, cat. A/6, cl. 3, z.c.1, consist. 1 vani, r.c. € 77,47.
Ubicazione ed Accesso: Via San Ciro n. 11
Confini: Via San Ciro, altra proprietà.
6) Unità immobiliare, ad uso residenziale, di tipo rurale.
Catastali: Foglio **31**, particella **2714**, sub. **3**, Piano 1, cat. A/6, cl. 3, z.c.1, consist. 1 vani, r.c. € 77,47
Ubicazione ed Accesso: Via San Ciro n. 13
Confini: Via San Ciro, altra proprietà.
7) Unità immobiliare, ad uso residenziale, di tipo rurale.
Catastali: Foglio **31**, particella **2714**, sub. **4**, Piano T, cat. A/6, cl. 3, z.c.1, consist. 1 vani, r.c. € 77,47.
Ubicazione ed Accesso: Via San Ciro n.17
Confini: Via San Ciro, altra proprietà.
8) Unità immobiliare, ad uso residenziale, di tipo rurale.
Catastali: Foglio **31**, particella **33**, sub. **1**, Piano 1, cat. A/6, cl. 3, z.c.1, consist. 1 vani, r.c. € 77,47.
Ubicazione ed Accesso: Via San Ciro n.19
Confini: Via San Ciro, altra proprietà.
9) Unità immobiliare, ad uso residenziale, di tipo rurale.
Catastali: Foglio **31**, particella **34**, sub.**1** e sub.**7** (graffate), Piano T, cat. A/6, cl. 2, z.c.1, consist. 1 vani, sup. cat. totale mq. 28, r.c. € 64,56
Ubicazione ed Accesso: Via San Ciro n.7A
Confini: Via San Ciro, altra proprietà.
10) Unità immobiliare, ad uso residenziale, di tipo rurale.
Catastali: Foglio **31**, particella **34**, sub.**2** e sub.**8** (graffate), Piano 1, cat. A/6, cl. 2, z.c.1, consist. 1 vani, sup. cat. totale mq. 26, r.c. € 64,56.
Ubicazione ed Accesso: Via San Ciro n.7B
Confini: Via San Ciro, altra proprietà.
11) Unità immobiliare, ad uso residenziale, di tipo rurale.
Catastali: Foglio **31**, particella **34**, sub.**3** e sub.**4** (graffate), Piano 1, cat. A/6, cl. 4, z.c.1, consist. 1 vani, sup. cat. totale mq. 52, r.c. € 92,96.
Ubicazione ed Accesso: Via San Ciro n.7D
Confini: Via San Ciro, altra proprietà.
12) Unità immobiliare, ad uso residenziale, di tipo rurale.
Catastali: Foglio **31**, particella **34**, sub.**5** e sub.**6** (graffate), Via San Ciro n.7E, Piano T, cat. A/6, cl. 5, z.c.1, consist. 1 vani, sup. cat. totale mq. 50, r.c. € 108,46.

Firmato Da: GIOVANBATTISTA BARRASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a0aa1123e94960f2

Ubicazione ed Accesso: Via San Ciro n.7E
Confini: Via San Ciro, altra proprietà.

B) Terreni Comune San Severo

1) Foglio **22**, particella **45**, Seminativo cl.3, superficie mq. 9.305, r.d. € 38,45, r.a. € 24,03.
2) Foglio **22**, particella **101**, Seminativo/Vigneto cl.3/2, superficie mq. 10.534, r.d. € 45,32, r.a. € 28,03.
3) Foglio **22**, particella **194**, Seminativo cl.2, superficie mq. 2.885, r.d. € 16,39, r.a. € 8,94.
4) Foglio **22**, particella **195**, Seminativo/Vigneto cl.2, superficie mq. 2.940, r.d. € 18,24, r.a. € 9,87.
5) Foglio **11**, particella **63**, Vigneto cl.2, superficie mq. 3.239, r.d. € 33,46, r.a. € 17,56.

Quesito n.2bis "Individuazione dei beni oggetto della vendita"

I beni pignorati sono stati individuati mediante sovrapposizione delle ortofoto con la mappa catastale, i cui elaborati grafici sono allegati.

Quesito n.3 "Descrizione dei beni oggetto della vendita"

Consistenza - Caratteristiche costruttive- Finiture- Impianti tecnologici - Stato generale

A) Fabbricati

1) Immobile, di cui al p.to 1) sopra identificato

Trattasi di un antico palazzetto risalente al 1900 (accatastato nel 1939) ubicato nel centro storico. La facciata esterna pitturata si presenta arricchita con elementi decorativi, fregi, capitelli e marcapiani. Attraverso un grande portone in legno si accede all'androne del piano terra da cui parte una scalinata interna in pietra che conduce all'abitazione del primo piano composta da cinque vani oltre il bagno nonché da tre balconcini, che si affacciano sulla via principale. Le altezze del soffitto variano da 3,80 a 4,75 mt. La struttura portante è in muratura con solai in latero cemento.
L'appartamento presenta pareti tinteggiate con vaste macchie di umidità anche sui soffitti in più punti, pavimento in cementine decorate sconnesso in varie zone, vecchi serramenti in legno e porte interne in legno tamburato. L'androne si presenta più degradato sia alle pareti (intonato staccato per umidità) che al vecchio pavimento esistente.
Manca l'impianto di riscaldamento mentre quello elettrico non risulta a norma essendo i cavi a vista.
In definitiva lo stato generale può ritenersi scadente, per cui necessita di un radicale intervento edilizio di manutenzione straordinaria finalizzato al restauro conservativo dell'intero edificio.

2) Immobile, di cui al p.to 2) sopra identificato

Trattasi di un locale ad uso box auto della superficie di mq. 20, con altezza del soffitto di 2,30 mt., composto da un unico vano.
Detto locale è ubicato al piano terra nel cortile interno condominiale di un complesso edilizio di tre piani, a cui si accede tramite cancello.
Il livello di finitura interna è normale con pavimento in battuto di cemento, intonaco tinteggiato e porta di ingresso basculante.

3) Immobile, di cui al p.to 3) sopra identificato

Trattasi di una unità immobiliare, ubicata nel centro storico, composta da un corridoio attraverso cui si accede ad un vano a pianterreno di altezza 3,50 mt., e ad un vano a piano interrato di altezza 2,50 mt.

Firmato Da: GIOVANBATTISTA BARRASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a0aa123e94960f2

La costruzione (accatastata nel 1939), non è accessibile poichè la porta di ingresso è stata murata da anni, secondo quanto dichiarato dall'esecutato nella visita di sopralluogo effettuato, considerate le condizioni di degrado in cui versa.

4) Immobili, di cui ai p.ti 4) - 5) - 6) - 7) - 8) - 9) - 10) - 11) - 12) sopra identificati

Trattasi di unità immobiliari (accatastate nel 1939), ubicate nel centro storico, composte ciascuna da un vano situato al piano terra o al primo piano dello stesso corpo di fabbrica di cui fanno parte.

Anche detti immobili, come il precedente, non sono accessibili poichè le porte di ingresso sono state murate da anni, considerato lo stato di degrado in cui versa il fabbricato, per cui risulta abbandonato ed inutilizzabile.

B) Terreni

Caratteristiche generali

I terreni consistono in cinque appezzamenti rustici in agro di San Severo; quelli del foglio 22 sono tra di loro confinanti.

Detti terreni hanno giacitura pianeggiante con forma rettangolare allungata e sono facilmente raggiungibili da strade asfaltate.

La coltura prevalente è di natura seminativa cerealicola e vigneto.

In base alle previsioni del vigente P.U.G. (Piano Urbanistico Generale) ricadono nella zona Es "Zona agricola pregiata" di alto valore agronomico a produzione specializzata.

Quesiti nn.4-4bis-5 "Stima dei beni"

RELAZIONE DI STIMA

Criterio di stima Fabbricati

Immobili, di cui ai p.ti 1) e 2) lettera A) sopra identificati

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato viene preso in considerazione il metodo di valutazione sintetico - comparativo che consiste nel paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, U.T. comunale, banca dati dell'Agenzia delle Entrate dei valori immobiliari dichiarati negli atti di compravendita.

I valori rilevati sono stati confrontati con quelli desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.(Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, ricavandone un *range* di valori.

Valutazione della superficie commerciale

Il calcolo della superficie commerciale (mq.) viene eseguito con riferimento alle indicazioni di cui all'allegato 2) del manuale dell'OMI nonché al D.P.R. n.138 del 23/3/98 circa i coefficienti di omogeneizzazione delle pertinenze accessorie e delle superfici scoperte.

1) Immobile, di cui al p.to 1) sopra identificato:

Destinazione	Superficie lorda	Coeff. Omog.	Superficie comm.
residenziale	159,00	100%	159,00
balconi	3,34	30% fino a 25 mq.	1,00
		Complessiva (mq.)	**160,00**

Firmato Da: GIOVANBATTISTA BARRASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a0aa123e94960f2

Valutazione immobiliare

Il *range* di valori di mercato (€/mq.) ricavato dall'analisi è di 800-900, riferito a condizioni di normalità dello stato conservativo generale.
Atteso lo stato conservativo scadente, si adotta il valore minimo pari a 800,00 (€/mq.)
- Valore di stima intero immobile: 800 x 160 = € 128.000,00
- **Valore immobile (quota pignorata 1/3): € 42.666,00**

Correzione stima

Al valore sopra determinato viene applicata la seguente correzione in considerazione della presente situazione di fatto:
- riduzione del 5% del valore per assenza di garanzia per vizi del bene venduto: € 2.133,00 .

2) Immobile, di cui p.to 2) sopra identificato:

Destinazione	Superficie lorda	Coeff. Omog.	Superficie comm.
autorimessa	20	100%	20,00
		Complessiva (mq.)	**20,00**

Valutazione immobiliare

Il *range* di valori di mercato (€/mq.) ricavato dall'analisi è di 500-700, riferito a condizioni di normalità dello stato conservativo generale.
Si adotta un valore medio pari a 600,00 (€/mq.)
- Valore di stima intero immobile: 600 x 20 = € 12.000,00
- **Valore immobile (quota pignorata 1/2): € 6.000,00**

Criterio di stima Fabbricati

Immobili, di cui ai p.ti 3) - 4) - 5) - 6) - 7) - 8) - 9) - 10) - 11) - 12) lettera A) sopra identificati

Trattandosi di immobili abbandonati ed inutilizzabili per lo stato di degrado in cui versano, ai quali non sono applicabili i normali metodi di stima, attesa la mancata presenza di un ordinario mercato immobiliare per essi, si ritiene che l'unico approccio estimativo attendibile per determinare il prezzo-valore sia quello di fare riferimento al valore catastale degli stessi.
Detto valore catastale si calcola moltiplicando la rendita catastale (r.c.) rivalutata del 5% per un coefficiente catastale (120 per la fattispecie di categoria "A" residenziale).

Valutazione immobiliare

1) Immobile, di cui p.to 3) sopra identificato:
- Valore catastale intero immobile: 161,39x1,05x120 = € 20.335,00
- **Valore immobile (quota pignorata 1/3): € 6.778,00**

2) Immobile, di cui p.to 4) sopra identificato:
- Valore catastale intero immobile: 162,68x1,05x120 = € 20.498,00
- **Valore immobile (quota pignorata 1/3): € 6.832,00**

3) Immobile, di cui p.to 5) sopra identificato:
- Valore catastale intero immobile: 77,47x1,05x120 = € 9.761,00
- **Valore immobile (quota pignorata 1/3): € 3.254,00**

4) Immobile, di cui p.to 6) sopra identificato:
- Valore catastale intero immobile: 77,47x1,05x120 = € 9.761,00
- **Valore immobile (quota pignorata 1/3): € 3.254,00**

Firmato Da: GIOVANBATTISTA BARRASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a0aa1123e94960f2

5) Immobile, di cui p.to 7) sopra identificato:
- Valore catastale intero immobile: 77,47x1,05x120 = € 9.761,00
- Valore immobile (quota pignorata 1/3): € 3.254,00

6) Immobile, di cui p.to 8) sopra identificato:
- Valore catastale intero immobile: 77,47x1,05x120 = € 9.761,00
- Valore immobile (quota pignorata 1/3): € 3.254,00

7) Immobile, di cui p.to 9) sopra identificato:
- Valore catastale intero immobile: 64,56x1,05x120 = € 8.135,00
- Valore immobile (quota pignorata 1/3): € 2.712,00

8) Immobile, di cui p.to 10) sopra identificato:
- Valore catastale intero immobile: 64,56x1,05x120 = € 8.135,00
- Valore immobile (quota pignorata 1/3): € 2.712,00

9) Immobile, di cui p.to 11) sopra identificato:
- Valore catastale intero immobile: 92,96x1,05x120 = € 11.713,00
- Valore immobile (quota pignorata 1/3): € 3.904,00

10) Immobile, di cui p.to 12) sopra identificato:
- Valore catastale intero immobile: 108,46x1,05x120 = € 13.666,00
- Valore immobile (quota pignorata 1/3): € 4.555,00

Criterio di stima Terreni
Metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di terreni similari per natura, dislocazione e colture praticabili.
Fonti di informazione:
Agenzia del territorio, Agenzie immobiliari, U.T. comunale.
Valutazione della superficie commerciale
Il calcolo della superficie totale commerciale (ha) viene eseguito sommando le singole estensioni di ciascun appezzamento rustico.
Valutazione immobiliare
1) Terreni di cui ai p.ti 1) - 2) - 3) - 4) lettera B)
- Superficie totale commerciale: 25.664 mq. pari a 2,5664 ha
- valore di stima unitario ad ettaro: 30.000/ha
Valore di stima terreni (quota pignorata 1/1): 30.000 x 2,5664 = € 76.992,00

2) Terreno di cui al p.to 2) lettera B)
- Superficie totale commerciale: 3.239 mq. pari a 0,3239 ha
- valore di stima unitario ad ettaro: 30.000/ha
- Valore di stima intero terreno: 30.000 x 0,3239 = € 9.717,00
- Valore di stima terreno (quota pignorata 1/3): € 3.239,00
Correzione stima
Al valore di stima sopra determinato viene applicata la correzione di € 500,00 per spese tecniche di frazionamento.

Firmato Da: GIOVANBATTISTA BARRASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a0aa123e94960f2

Quesito n.6 "Individuazione e descrizione lotti da porre in vendita"

LOTTO N. 1

Edificio per abitazione unifamiliare di tipo civile, come identificato, descritto e valutato, di cui al p.to 1), lettera A) fabbricati di sopra, per la quota pignorata di 1/3.

La separazione in natura della quota in comproprietà pari ad 1/3 non è praticabile essendo l'appartamento indivisibile.

Prezzo base d'asta: Euro 40.500,00 (Euroquarantamilacinquecento)

LOTTO N. 2

Locale ad uso autorimessa (box auto), come identificato, descritto e valutato, di cui al p.to 2), lettera A) fabbricati di sopra, per la quota pignorata di 1/2.

La separazione in natura della quota in comproprietà pari ad 1/2 non è praticabile essendo il locale indivisibile.

Prezzo base d'asta: Euro 6.000,00 (Euroseimila)

LOTTO N. 3

Dieci immobili ad uso residenziale, come identificati, descritti e valutati, di cui ai p.ti 3) 4) - 5) - 6) - 7) - 8) - 9) - 10) - 11) - 12), lettera A) fabbricati di sopra, per la quota pignorata di 1/3.

La separazione in natura della quota in comproprietà pari ad 1/3 non è praticabile essendo gli immobili indivisibili.

Prezzo base d'asta: Euro 40.509,00 (Euroquarantamilacinquecentonove)

LOTTO N. 4

Cinque appezzamenti rustici in agro di San Severo, come identificati, descritti e valutati, di cui alla lettera B) terreni costituiti:

1) Quattro terreni di cui ai p.ti 1) - 2) - 3) - 4) lettera B) (quota pignorata 1/1)

2) Un terreno di cui al p.to 2) lettera B) (quota pignorata 1/3)

Prezzo base d'asta: Euro 79.731,00 (Eurosettantanovemilasettecentotretuno)

Quesito n.7 "Stato di possesso"

- L'immobile, di cui al lotto N.1, risulta occupato ed abitato dalla comproprieta [redacted] proprietà per 2/12.
- Tutti gli altri immobili pignorati sono liberi e nella piena disponibilità degli esecutati.

Quesito n.8 "Formalità, vincoli e/o oneri gravanti sui beni a carico acquirente"

- Servitù di metanodotto del 16/01/2004 n. rep. 60639 con atto per notaio Marra Egidio di Pescara, trascritto il 13/02/2004 ai nn. 3465/2613 da potere di D'Amico Mario Goffredo Eugenio (C.F. DMCMGF38S29I158I), nato a San Severo (FG) il 29/11/1938, a favore di Società Gasdotti del Mezzogiorno S.G.M. spa su terreni Foglio 22, particelle 101 e 45.

Quesito n.9 "Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sui beni da cancellare"

Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Foggia n. rep. 5020 del 21/01/2022, trascritto in Foggia il 02/02/2022 ai nn. 2404/1910, a favore di AQUI SPV s.r.l., con sede a Conigliano (TV), cf. 04954010262, contro [redacted] gravante sugli immobili di relazione.

Firmato Da: GIOVANBATTISTA BARRASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a0aa123e94960f2

Iscrizioni:
- Ipoteca giudiziaria nn. 19003/1902 del 17/09/2013 nascente da decreto ingiuntivo del 08/01/2013 n. rep. 27/2013 emesso dal Tribunale di REGGIO NELL'EMILIA, a favore di Credito Emiliano spa, c.f. 01806740153, contro [redacted]; ipoteca € 85.000,00, capitale € 80.000,00; gravante sugli immobili pignorati: foglio 31, particella 4738, sub.24; foglio 22, particelle 45, 101, 194 e 195.
N.B. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.
- Ipoteca giudiziaria nn. 25395/2311 del 19/12/2013 nascente da decreto ingiuntivo del 03/12/2013 n. rep. 2239/2013 emesso dal Tribunale di FOGGIA sez. distaccata di SAN SEVERO, a favore di Banca della Campania spa, c.f. 04504971211, contro [redacted] ipoteca € 182.569,00, capitale € 182.569,00; gravante sugli immobili pignorati di relazione.

***Quesito n.10** "**Verifica situazione edilizia - urbanistica**"*

Pratiche edilizie fabbricati
- Lotto N.1: Fabbricato ante 1967.
- Lotto N.2: Licenza di costruzione n.17 del 26/06/1975 in Ditta Rinaldi Antonio.
- Lotto N.3: Fabbricati ante 1967.
- Non ci sono concessioni edilizie in sanatoria.
- Non ci sono agli atti certificati di agibilità.

Le aree dei suddetti lotti sono soggette alle prescrizioni urbanistiche di zona previste dal vigente P.U.G. (Piano Urbanistico Generale) del Comune di San Severo, di cui al C.D.U. (Certificato Destinazione Urbanistica) n. 541/2023 allegato.

Destinazione urbanistica terreni

In base alle previsioni del vigente P.U.G. del Comune di San Severo le aree dei terreni risultano qualificate come "Zona Agricola Pregiata" di alto valore agronomico a produzione specializzata, di cui al C.D.U. n. 540/2023 allegato.

***Quesito n.11** "**Attestato prestazione energetica (APE)**"*

Il sottoscritto abilitato ed iscritto nel registro dei soggetti certificatori della Regione Puglia (Id: 11667) ha provveduto, sulla base dei dati rilevati in sede di sopralluogo, a redigere l'attestato di prestazione energetica (APE) solo per il lotto N.1 sussistendone per esso l'obbligo ai fini della vendita.
Gli altri immobili, pur avendo destinazione residenziale, sono esclusi dall'obbligo in quanto trattasi di unità immobiliari abbandonate e non utilizzabili, atteso il grave stato di degrado.
- **Lotto N.1:** Attestato con codice identificativo n.7105124000469277 trasmesso al Sistema Informativo APE PUGLIA in data 24/01/2024.

QUADRO RIEPILOGATIVO

LOTTO N. 1
Edificio per abitazione unifamiliare di tipo civile, come identificato, descritto e valutato, di cui al p.to 1), lettera A) fabbricati di sopra, per la quota pignorata di 1/3.
Prezzo base d'asta: Euro 40.500,00 (Euroquarantamilacinquecento)

Firmato Da: GIOVANBATTISTA BARRASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a0aa123e94960f2

LOTTO N. 2
Locale ad uso autorimessa (box auto), come identificato, descritto e valutato, di cui al p.to 2), lettera A) fabbricati di sopra, per la quota pignorata di 1/2.
Prezzo base d'asta: Euro 6.000,00 (Euroseimila)
LOTTO N. 3
Dieci immobili ad uso residenziale, come identificati, descritti e valutati, di cui ai p.ti 3) 4) - 5) - 6) - 7) - 8) - 9) - 10) - 11) - 12), lettera A) fabbricati di sopra, per la quota pignorata di 1/3.
Prezzo base d'asta: Euro 40.509,00 (Euroquarantamilacinquecentonove)
LOTTO N. 4
Cinque appezzamenti rustici in agro di San Severo, come identificati, descritti e valutati, di cui alla lettera B) terreni costituiti:
1) Quattro terreni di cui ai p.ti 1) - 2) - 3) - 4) lettera B) (quota pignorata 1/1)
2) Un terreno di cui al p.to 2) lettera B) (quota pignorata 1/3)
Prezzo base d'asta: Euro 79.731,00

Regolarità edilizia - urbanistica
Pratiche edilizie:
- Lotto N.1: Fabbricato ante 1967.
- Lotto N.2: Licenza di costruzione n.17 del 26/06/1975 in Ditta Rinaldi Antonio.
- Lotto N.3: Fabbricati ante 1967.
- Non ci sono concessioni edilizie in sanatoria.
- Non ci sono agli atti certificati di agibilità.

Le aree dei suddetti lotti sono soggette alle prescrizioni urbanistiche di zona previste dal vigente P.U.G. (Piano Urbanistico Generale) del Comune di San Severo, di cui al C.D.U. (Certificato Destinazione Urbanistica) n. 541/2023 allegato.
Destinazione urbanistica terreni
In base alle previsioni del vigente P.U.G. del Comune di San Severo le aree dei terreni risultano qualificate come "Zona Agricola Pregiata" di alto valore agronomico a produzione specializzata, di cui al C.D.U. n. 540/2023 allegato.
Stato di possesso
- L'immobile, di cui al lotto N.1, risulta occupato ed abitato dalla comproprietaria sig.ra [redacted]
- Tutti gli altri immobili pignorati sono liberi e nella piena disponibilità degli esecutati.

Formalità, vincoli e/o oneri gravanti sui beni a carico acquirente
Servitù di metanodotto del 16/01/2004 n. rep. 60639 con atto per notaio Marra Egidio di [redacted]
a favore di Società Gasdotti del Mezzogiorno S.G.M. spa su terreni Foglio 22, particelle 101 e 45.
Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sui beni da cancellare
Trascrizioni:
- Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Foggia n. rep. 5020 del 21/01/2022, trascritto in Foggia il 02/02/2022 ai nn. 2404/1910, a favore di AQUI SPV s.r.l., con sede a Conigliano (TV), cf. 04954010262, [redacted]

Firmato Da: GIOVANBATTISTA BARRASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a0aa123e94960f2

[redacted]

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziaria nn. 19003/1902 del 17/09/2013 nascente da decreto ingiuntivo del 08/01/2013 n. rep. 27/2013 emesso dal Tribunale di REGGIO NELL'EMILIA, a favore di Credito Emiliano spa, c.f. 01806740153, contro [redacted] ipoteca € 85.000,00, capitale € 80.000,00; gravante sugli immobili pignorati: foglio 31, particella 4738, sub.24; foglio 22, particelle 45, 101, 194 e 195.
N.B. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.
- Ipoteca giudiziaria nn. 25395/2311 del 19/12/2013 nascente da decreto ingiuntivo del 03/12/2013 n. rep. 2239/2013 emesso dal Tribunale di FOGGIA sez. distaccata di SAN SEVERO, a favore di Banca della Campania spa, c.f. 04504971211 [redacted] ipoteca € 182.569,00, capitale € 182.569,00; gravante sugli immobili pignorati di relazione.

****

Avendo espletato l'incarico conferito dall'ill.mo G.E. si rassegna il presente elaborato peritale, corredato dei seguenti allegati:
1) Comunicazioni operazioni peritali **2)** N.2 verbali di sopralluogo **3)** Planimetria catastale_Lotto1 **4)** Planimetria catastale_Lotto2 **5)** Planimetrie catastali_Lotto3 **6)** Estratto mappa catasto_Ortofoto Lotto1 **7)** Estratto mappa catasto_Ortofoto Lotto2 **8)** Estratto mappa catasto_Ortofoto Lotto3 **9)** Estratto mappa catasto Lotto4_Terreni **10)** Estratto atto matrimonio **11)** N.2 certificati edilizio-urbanistico_Richiesta certificato edilizio **12)** Attestato prestazione energetica (APE)_ Lotto1 **13)** Foto Lotto1 **14)** Foto Lotto2 **15)** Foto Lotto3.
Nota: Le foto sono depositate con un separato invio telematico per incapienza busta.

Foggia, li 30/01/2024

L'esperto/CTU
Ing. Giovanbattista Barrassi

Firmato Da: GIOVANBATTISTA BARRASSI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a0aa123e94960f2