ONOREVOLE TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.MO SUG. GIUDICE:

DOTT.SSA VALENTINA PATTI

OGGETTO':

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°90/23 R.G.
PROMOSSA DA AQUI SPV S.R.L.

[redacted]

ELABORATO':

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOCALITA':

FOGGIA (FG)
CONTRADA ARPETTA SNC
VIA GIACOMO COSMANO N. 49

IL TECNICO:
Ing. Antonio VENTAROLA

ISO 9001
LL-C (Certification)

ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA
DOTT. ING. ANTONIO VENTAROLA N° 2558

INGEGNERIA VENTAROLA
Via Vittorio Veneto, 103 - 71036 Lucera (FG)
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
ingegneriaventarola.it
08811781446 3206560797

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

TRIBUNALE DI FOGGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE NR. 90/23 R.G.ES.

promossa da

AQUI SPV S.R.L.

contro

[redacted]

G.E. dott.ssa Valentina PATTI

C.T.U. ing. Antonio VENTAROLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

****

PREMESSA

In data **08.12.2024** lo scrivente, ing. Antonio Ventarola, con studio tecnico in Lucera alla via Vittorio Veneto n. 103, veniva nominato Esperto per la Stima nell'Esecuzione Immobiliare promossa, presso codesto On.le Tribunale, da **AQUI SPV SRL** contro [redacted]

In data **09.01.2025**, dopo aver prestato il giuramento di rito, venivano posti allo scrivente i seguenti quesiti:

1. *al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.(estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice*

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

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

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

1. *– quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*
1. *- quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

2. *all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
2. *- bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*
3. *alla analitica descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*
4. *alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo delle superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, valore per metro quadro e del*

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

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

4. *- bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banza Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*
5. *alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;*
6. *all'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascun di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

7. *all'individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad. Es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*
8. *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*
9. *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
10. *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché*

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

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

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

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

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

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

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

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

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

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

Per gli ***immobili a uso industriale****, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di*

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

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

TUTTO CIO' PREMESSO

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

Dopo aver esaminato la documentazione agli atti, lo scrivente previo avviso a mezzo pec del 31.01.2025 (allegato 1), ha fissato la data di sopralluogo per il giorno 11.02.2025.

In tale occasione non è stato possibile accedere agli immobili senza giustificato motivo.

Con nota in data 12.02.2025 ha chiesto alla S.V.Ill.ma di provvedere alle determinazione di competenza in ordine al prosieguo delle operazioni peritali.

Con ordinanza in data 21.03.2025 la S.V.Il.ma ha nominato custode del compendio pignorato l'avv. IDA GABRIELE, al fine di accedere agli immobili pignorati, avvalendosi, ove necessario, con l'ausilio della Forza Pubblica.

In data 03.04.2025 (allegato 2), alla presenza dell'avvocato Ida Gabriele, custode giudiziario degli immobili pignorati, e del sig. [redacted] debitore -, e della [redacted] – debitrice - ha visitato gli immobili oggetto di pignoramento e più precisamente:

1.1 Immobili siti in Foggia alla contrada "Arpetta":

1.1. Villa nel N.C.E.U. al Foglio 52 particella 417 sub 4 Piano T - 1 vani 10,5 cat. A/7 cl. U R.C. € 1.843,75;

1.2. Deposito nel N.C.E.U. al Foglio 52 particella 417 sub 3 Piano S1 cat. C/2 classe 1 R.C. € 660,50;

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

2.1 Palestra sita in Foggia alla via del Mezzoggiorno 9 già via Giacomo Cosmano n. 49, piano T, nel N.C.E.U. al f.gl. n°124, p.lla n° 335, Cat. D/6.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n° 1

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

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

Quesito n° 1 bis

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

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

I beni oggetto della presente procedura sono:

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

- **LOTTO 1**:

Immobili siti in Foggia alla contrada “Arpetta”:

- Villa nel N.C.E.U. al Foglio 52 particella 417 sub 4 Piano T - 1 vani 10,5 cat. A/7 cl. U R.C. € 1.843,75;
- Deposito nel N.C.E.U. al Foglio 52 particella 417 sub 3 Piano S1 cat. C/2 classe 1 R.C. € 660,50;

Santoro s.r.l.

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
Fino al 03.08.1991	TRASCRIZIONE Atto tra vivi - compravendita	Nota del 03.08.1991 R.G. n. 16272 R.P. 13313 Cons. RR.II. Foggia	Santoro s.r.l.	[redacted]
	ISCRIZIONE Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento	Nota del 20.11.1998 R.G. n. 18105 R.P. 2948 Cons. RR.II. Foggia	Banca Popolare dell'Emilia Romanagna s.p.a.	[redacted]

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

Santoro immobiliare s.r.l.

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
	TRASCRIZIONE Atto tra vivi – atto di scissione	Nota del 18/06/2012 R.G. n. 12055 R.P. 9372 Cons. RR.II. Foggia	[redacted]	[redacted]

[redacted] **srl**

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	[redacted]	[redacted]
	TRASCRIZIONE Atto tra vivi – conferimento in società	Nota del 07/08/2017 R.G. n. 17356 R.P. 13048 Cons. RR.II. Foggia	[redacted]	
	ISCRIZIONE Ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta ai numeri 18105 RG 2948 RP	Nota del 09.11.2018 R.G. n. 23540 R.P. 3080 Cons. RR.II. Foggia	Banca Popolare dell'Emilia Romanagna s.p.a.	[redacted]
	TRASCRIZIONE Verbale di pignoramento	Nota del 23.03.2023 R.G. n. 7186 R.P. 5553 Cons. RR.II. Foggia	AQUI SPV SRL	[redacted]

- **LOTTO 2**:

Palestra sita in Foggia alla via Giacomo Cosmano n. 49, piano T, nel N.C.E.U. al f.gl. n°124, p.lla n° 335, Cat. D/6;

[redacted]

[redacted]	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	[redacted]	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	Ovo Daunia s.r.l.
	[redacted]	[redacted]	Banca Popolare dell'Emilia Romanagna s.p.a.	[redacted]

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

				[redacted]
	ISCRIZIONE Ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta ai numeri 18105 RG 2948 RP	Nota del 09.11.2018 R.G. n. 23540 R.P. 3080 Cons. RR.II. Foggia	Banca Popolare dell'Emilia Romanagna s.p.a.	
	TRASCRIZIONE Verbale di pignoramento	Nota del 23.03.2023 R.G. n. 7186 R.P. 5553 Cons. RR.II. Foggia	AQUI SPV SRL	

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

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

Quesito n° 1 ter

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

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

Lotto 1:

Catasto Fabbricati – Comune di Foggia (FG)

COMUNE	FGL	P.LLA	Sub	CAT	CL	Vani	Sup. Cat.	Rendita Euro	Indirizzo
Foggia	52	417	4	A/7	U	10,5	353	1.843,75	Contrada Arpetta Piano T - 1
Foggia	52	417	3	C/2	1		261	660,50	Contrada Arpetta Piano S1

Lotto 2:

Catasto Fabbricati – Comune di Foggia (FG)

COMUNE	FGL	P.LLA	Sub	CAT	CL	Vani	Sup. Cat.	Rendita Euro	Indirizzo
Foggia	124	335		D/6				Euro 5.675,86	Via Cosmano n. 49 Piano T

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

Vi è una esatta corrispondenza tra i dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione**.**

Quesito n° 1 quater

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

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

Quesito n°1 quinquies

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

LOTTO 1:

Gli immobili relativi al Lotto 1 sono pervenuti alla società [redacted] SRL con sede in Foggia codice fiscale 04151050715, per la quota dell'intero di piena proprietà con atto di conferimento beni per Notaio Simonetti Paolo in data 03/082017, repertorio 20638/14213 trascritto il 07/08/2017 ai numeri 13048 RP 17356 RG.

LOTTO 2:

Gli immobili realtivi al Lotto 2 sono pervenuti [redacted]

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

[redacted] per l'usufrutto in ragione di ½ ciascuno, per atto di compravendita a rogito Notaio Augelli Michele del 25/03/1996, repertorio 32599, trascritto il 29/03/1996 ai numeri 4255 RP 5398 RG.

Quesito n° 2

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

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

LOTTO 1:

Unità immobiliari site in Foggia alla località Arpetta, costituite da:

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

- Complesso immobiliare sito in Foggia alla via Manfredonia km 3,00 costituito da una villa su due livelli (piano terra e primo piano), distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 52, mappale 417, subalterno 4, cat. A/7, rendita catastale euro 1.843,75, e sottostante locale deposito al piano interrato, distinti al Catasto Fabbricati al F° 52, mappale 417, subalterno 3, classe 1, cat. C/2, rendita catastale euro 660,50. La villa ha accesso da strada vicinale attraverso via Manfredonia. Confina su tutti i lati con terreno identificato al catasto terreni al foglio 52 p.lla 554. **Per accedere al complesso industriale, è necessario costituire una servitù di passaggio sulla p.lla 554 del foglio 52 non oggetto di pignoramento ma intestata alla stessa ditta esecutata.**

LOTTO 2:

Unità immobiliare sita in Foggia alla via Cosmano n.49, costituita da:

- capannone ad uso attività sportive al piano terra con primo piano realizzato da un soppalco in ferro nella maggiore altezza del capannone, distinto al catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 124, mappale 355, cat. D/6, rendita catastale euro 5.675,86.

Quesito n° 2 bis

all'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetti di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

Per l'esatta individuazione del bene si è utilizzata la consultazione cartografica (sovrapposizione ortofoto e catastale) disponibile sullo Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia (allegato n. 3).

Quesito n°3

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

LOTTO 1:

1.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELLA VILLA SU DUE LIVELLI

L'immobile sito Foggia (FG) alla contrada Arpetta, piano terra e primo (via Manfredonia km 3,00), riportato al catasto dei fabbricati del

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

Comune di Foggia al foglio 52, p.lla 417, subalterno 4, categoria A/7 è così costituito:

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

➢ DESCRIZIONE ANALITICA		
Generali	tipologia del bene	**Villa su due livelli**
	altezza interna utile (piano terra)	**m. 3,50**
	altezza interna utile (piano primo)	**m. 2,90 – 2,40**
	composizione interna (piano terra)	**Ingresso, sala, antibagno, bagno, pranzo, pranzo, sisimpegno, cucina, letto, bagno, disimpegno, sottoscale, ripostiglio.**
	composizione interna (piano primo)	**Disimpegno, letto, letto, letto, letto, antibagno, bagno, terrazzo, scala, balcone, balcone.**
	superficie netta (piano terra)	
	Ingresso	**mq 9,35**
	Sala	**mq 81,40**
	Antibagno	**mq 2,30**
	Bagno	**mq 8,05**
	Pranzo	**mq 17,75**
	Disimpegno	**mq 5,95**
	Cucina	**mq 6,00**
	Letto	**mq 15,40**
	Bagno	**mq 6,60**
	Disimpegno	**mq 9,20**
	Sottoscale	**mq 10,25**
	Ripostiglio	**mq 1,90**
	superficie primo (piano terra)	
	Disimpegno	**mq 32,85**
	Letto	**mq 15,80**
	Letto	**mq 11,55**
	Letto	**mq 16,00**
	Letto	**mq 25,50**
	Antibagno	**mq 2,85**
	Bagno	**mq 7,95**
	Terrazzo	**mq 74,45**
	Scala	**mq 9,35**

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

	Balcone		**mq 9,95**
	Balcone		**mq 6,20**
	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale		**ambienti interni 1,00** **balconi 0,30** **terrazzi 0,30** **terrazzi 0,10** **per la quota eccedente 25 mq**
	superficie lorda	Piano terra	**209,00 mq**
	superficie lorda	Piano primo	**83,26 + 9,95*0,30 + 6,20 *0,30 + 25,00 * 0,30 + 49,45 * 0,10= 100,55 mq**
	Esposizione (piano terra)		
	Ingresso		**Nord**
	Sala		**Nord e Est**
	Antibagno		**Cieco**
	Bagno		**Ovest**
	Pranzo		**Sud**
	Disimpegno		**Sud**
	Cucina		**Sud**
	Letto		**Sud**
	Bagno		**Ovest**
	Disimpegno		**Ovest**
	Sottoscale		**Cieco**
	Ripostiglio		**Cieco**
	Esposizione (piano primo)		
	Disimpegno		**Ovest**
	Letto		**Nord**
	Letto		**Nord**
	Letto		**Sud**
	Letto		**Sud**
	Antibagno		**Cieco**
	Bagno		**Ovest**
	Terrazzo		**Nord**
	Scala		**Nord ed Ovest**
	Balcone		**Est**
	Balcone		**Ovest**
caratteristiche strutturali del bene	Solaio di piano		**Latero-cementizio**
	Copertura		**Tetto**
	manto di copertura		**==**

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

	Scale	**c.a.**
	pareti esterne dell'edificio	**Mattoncini faccia vista**
caratteristiche interne del bene immobile	infissi esterni	**Infisso in alluminio**
	infissi interni	**Legno**
	Tramezzature interne	**Laterizio forati sp. cm 10**
	Pavimentazione	**Ceramica**
	Porta d'ingresso	**Porta in legno**
	Scale interne	**==**
	impianto elettrico	**Sottotraccia non a norma**
	impianto idrico	**Sottotraccia**
	impianto termico	**Caldaia alimentata a gpl**
eventuali dotazioni condominiali	posti auto comuni	**==**
	Altro	**==**
Pertinenze esclusive	Cantina	**==**
	Posto auto scoperto	**==**

1.2 DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOCALE DEPOSITO

L'immobile sito Foggia (FG) alla contrada Arpetta, piano interrato, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Foggia al foglio 52, p.lla 417, subalterno 3, categoria C/2 è così costituito:

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

➢ DESCRIZIONE ANALITICA		
Generali	tipologia del bene	**Locale deposito**
	altezza interna utile	**m. 3,95**
	composizione interna (piano interrato)	**Deposito.**
	superficie netta (piano interrato)	
	Deposito	**mq 253,60**

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

per ciascun locale	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale		**ambienti interni 1,00** **balconi 0,30** **terrazzi 0,30** **terrazzi 0,10** **per la quota eccedente 25 mq**
	superficie lorda	Piano interrato	**253,60 mq**
	Esposizione (piano interrato)		
	Deposito		**Nord**
caratteristiche strutturali del bene	Solaio di piano		**Latero-cementizio**
	Copertura		==
	manto di copertura		==
	Scale		==
	pareti esterne dell'edificio		==
caratteristiche interne del bene immobile	infissi esterni		==
	infissi interni		==
	Tramezzature interne		==
	Pavimentazione		==
	Porta d'ingresso		==
	Scale interne		==
	impianto elettrico		==
	impianto idrico		==
	impianto termico		==
eventuali dotazioni condominiali	posti auto comuni		==
	Altro		==
Pertinenze esclusive	Cantina		==
	Posto auto scoperto		==

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

LOTTO 2:

2.1 DESCRIZIONE ANALITICA DEL CAPANNONE AD USO ATTIVITA' SPORTIVE AL PIANO TERRA E PRIMO PIANO

Il locale deposito sito in Foggia (FG) alla via Cormano n. 49, piano terra e con primo piano realizzato da un soppalco in ferro nella maggiore altezza del capannone, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Foggia al foglio 124, p.lla 335, categoria D/6 è così costituito:

- **Unità immobiliare uso palaestra al piano terra e al piano primo** con struttura portante prefabbricata in c.a.;

➢ DESCRIZIONE ANALITICA		
Generali	tipologia del bene	**Palestra**
	altezza interna utile	**m. 5,50**
	composizione interna (piano terra)	**Ingresso, ufficio, locale caldaia, spogliatoio, docce, w.c., ripostiglio, deposito, disimpegno, spogliatoio, spogliatoio, disimpegno – zona attrezzature, palestra.**
	composizione interna (piano primo)	**Scala, spogliatoio, spogliatoio, doccia, doccia, w.c., w.c., palestra, disimpegno.**
per ciascun locale	superficie netta (piano terra)	
	Ingresso	**mq 14,15**
	Ufficio	**mq 11,25**
	Locale caldaia	**mq 3,20**
	Spogliatoio	**mq 15,80**
	Docce	**mq 4,90**
	W.c.	**mq 1,55**
	Ripostiglio	**mq 1,95**
	Deposito	**mq 14,40**
	Disimpegno	**Mq 3,65**
	Spogliatoio	**mq 8,30**
	Spogliatoio	**mq 10,20**

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

	Disimpegno – zona attrezzature		**mq 14,15**
	Palestra		**mq 213,85**
	superficie netta (piano primo)		
	Scala		**mq 8,65**
	Spogliatoio		**mq 9,15**
	Doccia		**mq 1,60**
	Doccia		**mq 1,05**
	W.c.		**mq 3,05**
	W.c.		**mq 1,80**
	Palestra		**mq 76,80**
	Disimpegno		**mq 9,70**
	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale		**ambienti interni 1,00** **balconi 0,30** **terrazzi 0,30**
	superficie lorda	Piano terra	**371,00**
	superficie lorda	Piano primo	**150,00**
	Esposizione (piano terra)		
	Ingresso		**Est**
	Ufficio		**Cieco**
	Locale caldaia		**Cieco**
	Spogliatoio		**Est**
	Docce		**Est**
	W.c.		**Est**
	Ripostiglio		**Cieco**
	Deposito		**Cieco**
	Disimpegno		**Cieco**
	Spogliatoio		**Cieco**
	Spogliatoio		**Cieco**
	Disimpegno – zona attrezzature		**Cieco**
	Palestra		**Cieco**
	Esposizione (piano primo)		
	Scala		**Cieco**
	Spogliatoio		**Cieco**
	Doccia		**Cieco**
	Doccia		**Cieco**
	W.c.		**Est**
	W.c.		**Est**
	Palestra		**Est**

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

	Disimpegno	Cieco
caratteristiche strutturali del bene	Solaio di piano	**Travi in ferro**
	Copertura	**Tegoloni in c.a.p.**
	manto di copertura	**==**
	Scale	**ferro**
	pareti esterne dell'edificio	**Pannelli prefabbricati con effetto graniglia**
caratteristiche interne del bene immobile	infissi esterni	**Alluminio**
	infissi interni	**Porte in legno**
	Tramezzature interne	**==**
	Pavimentazione	**Monocottura – legno - linoleum**
	Porta d'ingresso	**Serranda metallica**
	Scale interne	**==**
	impianto elettrico	**Sottotraccia non a norma**
	impianto idrico	**==**
	impianto termico	**==**
eventuali dotazioni condominiali	posti auto comuni	**--**
	Altro	**==**
Pertinenze esclusive	Cantina	**--**
	Posto auto scoperto	**--**

Quesito n°4

alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo delle superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

Criteri di stima

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

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

Fonti informazioni

Il parametro di base (mq di superficie convenzionale) è assunto con riferimento ad ideali immobili di paragone, ipotizzati in perfette condizioni manutentive, con medesima vocazione d'utilizzo, con caratteristiche generali standard o comunque assimilabili a quelle dell'oggetto di stima, nell'ambito del mercato locale.

- Momento di stima: attualità (Luglio 2025).

Lo scrivente per individuare il più probabile valore di mercato per beni simili a quelli in esame ha consultato diverse agenzie immobiliari della zona (Tecnocasa – Gabetti), intermediatori privati e la banca dati delle

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia del Territorio. Inoltre si sono consultate riviste specialistiche del settore come il "Consulente Immobiliare". Al momento del sopralluogo gli immobili sono normalmente utilizzati per gli scopi per cui sono stati realizzati, tranne il locale interrato che si presenta non agibile per via di infiltrazioni d'acqua dovute presumibilmente ad una falda sotterranea. Le infiltrazioni stanno portando alla rovina della struttura in c.a.

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

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

LOTTO 1:

Descrizione	Superficie comm.	Valore unitario	Valore totale
Villa su due livelli PT e P1 e deposito al piano S1 (F°52 p.lla 417 sub 3 e 4) **Valore di mercato del terreno su cui sorge la costruzione abusiva**	Mq 209,00	€/mq 4,00	€ 836,00

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

Totale	**€ 836,00**

LOTTO 2:

Descrizione	Superficie comm.	Valore unitario	Valore totale
Deposito a piano terra sita alla via Cormano n. 49 (F°124 p.lla 335) **Valore di mercato della sola parte leggittima dal punto di vista urbanitico - edilizio**	Mq 371,00	€/mq 550,00	€ 204.050,00
		Totale	**€ 204.050,00**

Quesito n°4 bis

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

LOTTO 1:

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

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

Villa su due livelli (F.52 p.lla 417 sub 4 cat. A/7)	Coefficienti di omogeneizzazione utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale	**Ambienti interni 1,00** **balcone – fino a 25mq 0,30** **balcone – eccedenza 0,10** **terrazzo – fino a 25mq 0,30** **terrazzo – eccedenza 0,10**
	superficie lorda * coeff. di omogeneizzazione	
	Piano T	**209,00 mq**
	superficie commerciale	
	Piano T	**209,00 mq**
	Piano 1	**83,26 + 9,95*0,30 + 6,20 *0,30 + 25,00 * 0,30 + 49,45 * 0,10= 100,55 mq**
	superficie commerciale	
	Piano 1	**100,55 mq**

LOTTO 2:

Per gli immobili oggetto della procedura esecutiva, riportati al catasto dei fabbricati del Comune di Foggia al foglio 124, p.lla 335, categoria D/6, non vi sono pertinenze esclusive.

Quesito n°5

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

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

Gli immobili relativi al Lotto 1 sono 1/1 di proprietà della società [redacted] Non necessita' di dividere gli immobili.

Gli immobili realtivi al Lotto 2 sono di proprietà di [redacted] per l'usufrutto in ragione di ½ ciascuno, per atto di compravendita a rogito Notaio Augelli Michele del 25/03/1996, repertorio 32599, trascritto il 29/03/1996 ai numeri 4255 RP 5398 RG. Non vi è la necessita' di dividere gli immobili.

Quesito n°6

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

In considerazione che i beni oggetto della presente Procedura Esecutiva

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

sono rappresentati da diverse unità immobliliari, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti distinti che di seguito si vanno sinteticamente a descrivere:

LOTTO 1:

Unità immobiliari site in Foggia alla località Arpetta, costituite da:

- Complesso immobiliare sito in Foggia alla via Manfredonia km 3,00 costituito da una villa su due livelli (piano terra e primo piano), distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 52, mappale 417, subalterno 4, cat. A/7, rendita catastale euro 1.843,75, e sottostante locale deposito al piano interrato, distinti al Catasto Fabbricati al F° 52, mappale 417, subalterno 3, classe 1, cat. C/2, rendita catastale euro 660,50. La villa ha accesso da strada vicinale attraverso via Manfredonia. Confina su lati i lati con terreno identificato al catasto terreni al foglio 52 p.lla 554. **Per accedere al complesso industriale, è necessario costituire una servitù di passaggio sulla p.lla 554 del foglio 52 non oggetto di pignoramento ma intestata alla stessa ditta esecutata.**

LOTTO 2:

Unità immobiliare sita in Foggia alla via Cosmano n.49, costituita da:

- capannone ad uso attività sportive posto al piano terra con primo piano realizzato da un soppalco in ferro nella maggiore altezza del capannone distinto al catasto Fabbricati di detto

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

Comune, al F° 124, mappale 355, cat. D/6, rendita catastale euro 5.675,86.

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

LOTTO 1:

Catasto Fabbricati – Comune di Foggia (FG)

COMUNE	FGL	P.LLA	Sub	CAT	CL	Vani	Sup. Cat.	Rendita Euro	Indirizzo
Foggia	52	417	4	A/7	U	10,5	353	1.843,75	Contrada Arpetta Piano T - 1
Foggia	52	417	3	C/2	1		261	660,50	Contrada Arpetta Piano S1

LOTTO 2:

Catasto Fabbricati – Comune di Foggia (FG)

COMUNE	FGL	P.LLA	Sub	CAT	CL	Vani	Sup. Cat.	Rendita Euro	Indirizzo
Foggia	124	335		D/6				Euro 5.675,86	Via Cosmano n. 49 Piano T

Quesito n°7

all'individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad. Es. verificando

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

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

LOTTO 1:

Gli immobili relativi al Lotto 1 sono pervenuti alla [redacted] per la quota dell'intero di piena proprietà con atto di conferimento beni per Notaio Simonetti Paolo in data 03/082017, repertorio 20638/14213 trascritto il 07/08/2017 ai numeri 13048 RP 17356 RG.

LOTTO 2:

Gli immobili realtivi al Lotto 2 sono pervenuti a [redacted]

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

[redacted]

compravendita a rogito Notaio Augelli Michele del 25/03/1996, repertorio 32599, trascritto il 29/03/1996 ai numeri 4255 RP 5398 RG.

Quesito n°8

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

Dalla documentazione in atti non risultano per gli immobili pignorati tipologie di gravanti di cui al presente quesito.

Quesito n°9

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

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

non opponibili all'acquirente;

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

LOTTO 1:

1. IPOTECA VOLONTARIA N. 23540/3080 del 09/11/2018, in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta il 20/11/1998 ai numeri 18105 RG 2948 RP (atto a rogito Notaio Augelli Michele del 18/11/1998 rep. N. 45386), a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna s.p.a. sede Modena (MO) C.F. 01153230360



2. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 7186/5553 del 23/03/2023 a favore di Aqui SPv s.r.l. sede Cornegliano (TV) C.F. 04954010262

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



LOTTO 2:

1. IPOTECA VOLONTARIA N. 23540/3080 del 09/11/2018, in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta il 20/11/1998 ai numeri 18105 RG 2948 RP (atto a rogito Notaio Augelli Michele del 18/11/1998 rep. N. 45386, a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna s.p.a. sede Modena (MO) C.F. 01153230360 [redacted] per la piena proprietà;
2. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 7186/5553 del 23/03/2023 a favore di Aqui SPv s.r.l. sede Cornegliano (TV) C.F. 04954010262 [redacted]

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

la piena proprietà.

Quesito n°10

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

LOTTO 1:

Dalle verifiche effettuate presso il comune di Foggia – Settore Urbanistica - [redacted] è stata richiesta in data prot. n. 2830S95 del 31/03/1995 istanza di sanatoria per abusi edilizi D.L. 551/94 conistente nell'ampliamento del complesso industriale Santoro s.r.l. (cfr. allegato 5). Non risulta agli atti del comune di Foggia nessuna concessione in sanatoria per le opere abusive realizzate. La pratica non risulta completa. Agli atti non vi è il certificato di agibilità per l'immobile in questione. **Pertanto, non essendoci nessun titolo abilitativo, gli immobili oggetto di indagine risultano abusivi.**

LOTTO 2:

Dalla documentazione agli atti, si evince che l'immobile è stato edificato con concessione edilizia del 14.03.1991 prot n° 26 rilasciata ad Ovodaunia s.r.l. codice fiscale 80000630717. Tale pratica non è stata

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

possibile visionare in quanto non è stato reperito il fascicolo presso l'archivio del comune di Foggia (cfr. allegato 7). Inoltre a nome della sig.ra [redacted] stata richiesta in data 31.03.1995 prot. n. 26868 del 01/04/1995 istanza di sanatoria per abusi edilizi D.L. 551/94 conistente nel cambio di destinazione di uso del capannone da deposito a palestra e inserimento di soppalco ricavato nella maggiore altezza del capannone (cfr. allegato 6). Non risulta agli atti del comune di Foggia nessuna concessione in sanatoria che abbia autorizzato il cambio di destinazione di uso. La pratica non risulta completa. Agli atti non vi è il certificato di agibilità per l'immobile in questione.

Quesito n°11

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

LOTTO 1:

L'unità immobiliare riportata al catasto dei fabbricati al foglio 52 p.lla 417 sub 4 cat. A/7 – uso abitazione – del comune di Foggia, non risulta provvista di Certificazione Energetica, lo scrivente, in qualità di tecnico certificatore, non ha potuto provvedere a redigere l'Attestato di

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

Prestazione Energetica in ottemperanza alla vigente normativa nazionale e regionale, in quanto pur essendo l'immobile dotato di impianto termico non è dotato di libretto di impianto, così come previsto dalla normativa vigente.

LOTTO 2:

L'unità immobiliare riportata al catasto dei fabbricati al foglio 124 p.lla 335 sub 42 cat. D/6 – uso attività sportive – del comune di Foggia, non risulta provvista di Certificazione Energetica, lo scrivente, in qualità di tecnico certificatore, non ha potuto provvedere a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza alla vigente normativa nazionale e regionale, in quanto pur essendo l'immobile dotato di impianto termico, il relativo libretto di impianto non è aggiornato in quanto mancante di un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, così come previsto dalla normativa vigente.

Quesito lettera a

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

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

LOTTO 1:

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

LOTTO 2:

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

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

Quesito lettera b

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

LOTTO 1:

Le unità immobiliari pignorate (villa piano primo e secondo e locale deposito al piano interrato) foglio 52 mappale 417 sub 3 e 4 del comune di Foggia risulta conforme all'accatastamento presentato a meno dei balconi e del terrazzo non riportati nella planimetria catastale.

LOTTO 2:

L'unità immobiliare pignorata foglio 124 mappale 335 del comune di Foggia risultano conformi all'accatastamento presentato a meno di una diversa distribuzione interna del piano terra e con primo piano realizzato da un soppalco in ferro nella maggiore altezza del capannone.

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

Quesito lettera c

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

LOTTO 1:

L'immobile è stato realizzato dopo il 01.09.1967.

LOTTO 2:

L'immobile è stato realizzato dopo il 01.09.1967. Infatti, dalla documentazione agli atti, si evince che l'immobile è stato edificato con concessione edilizia del 14.03.1991 prot n° 26.

Quesito lettera d

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

LOTTO 1

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali emergono delle difformità e in particolare la realizzazione di due balconi ed un terrazzo al piano prima della villa.

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

LOTTO 2

Dal confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali emergono delle difformità dovute ad una diversa distribuzione interna.

Quesito lettera e

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

LOTTO 1

Come innanzi riportato gli immobili siti alla contrada Arpetta nel Comune di Foggia e più precisamente alla via Manfredonia km 3,00, individuati al catasto dei fabbricati al foglio 52 p.lla 417 sub. 3 e 4, sono stati realizzati in assenza di un titolo abilitativo, pertanto risultano abusivi.

Agli atti del comune di Foggia risulta inoltrata una richiesta di condono edilizio per ampliamento del complesso industriale Santoro s.r.l. (vedi allegato n. 5) che non è stato mai autorizzato dall'ufficio competente.

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

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

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

Ai costi di demolizione e ricostruzione vanno aggiunti i costi di presentazione al comune della S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) da parte di tecnico abilitato pari a € 5.000, necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia. In seguito si dovrà procedere alla regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie e catastali, presentando all'agenzia del territorio, da parte di tecnico abilitato, la planimetria degli immobili aggiornata, con un costo di 3.000 euro.

Alla luce di quanto sopra, il valore degli immobili deve essere ridotto della somma necessaria alla:

- demolizione del complesso edilizio identificato al catasto del Comune di Foggia al F. 52 p.lla 417 sub. 3 e 4;
- presentazione all'agenzia del territorio di planimetria catastale aggiornata. Pertanto il valore degli immobili oggetto della presente procedura è pari a:

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

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

Descrizione	Superficie comm.	Valore unitario	Valore totale
Villa su due livelli PT e P1 (F°52 p.lla 417 sub 3 e 4) **Valore di mercato del terreno su cui sorge la costruzione abusiva**	Mq 209,00	€/mq 4,00	€ 836,00
Demolizione del fabbricato riportato al foglio 52 p.lla 417 sub 3 e 4 e successivo trasporto a discarica			- € 80.000,00
Valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione F°52 p.lla 417 sub 3 e 4 (Si ipotizza un affitto mensile di € 1.000 al mese per 12 mesi			€ 12.000,00
Regolarizzazione Urbanistico-edilizia			- € 5.000,00
Regolarizzazione Catastale			- € 3.000,00
Spese necessarie alla costituzione di servitù di passaggio sul fondo identificato al catasto terreni del comune di Foggia al foglio 52 p.lla 554			- € 3.000,00
			- € 75.164,00
La vendita del bene risulta antieconomica pertanto il valore del presente lotto è nullo			

LOTTO 2

Come innanzi riportato l'immobile sito in agro di Foggia alla via Cosmano n. 49, riportato al catasto dei fabbricati al foglio 124 p.lla 335, presenta

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

delle difformità dal punto di vista urbanistico – edilizio, in quanto è stata riscontrata una diversa destinazione d'uso e diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale. **Non è stato possibile effettuare un confronto con gli allegati grafici allegati edilizia del 14.03.1991 prot n° 26 rilasciata ad Ovo Daunia s.r.l. codice fiscale 80000630717 in quanto non rintracciabili all'archivio del comune di Foggia (vedi allegato n. 7).** Gli abusi consistono in un cambio di uso con una diversa distribuzione interna con inserimento di soppalco in ferro nella maggior altezza del capannone.

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

Agli atti del comune risulta inoltrata una richiesta di condono edilizio per il cambio di destinazione d'uso del capannone da deposito a uso attività sportive e inserimento di soppalco ricavato nella maggiore altezza del capannone (vedi allegato n. 6).

Gli interventi non sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento (né è prova la richiesta di sanatoria inoltrata al comune di Foggia), pertanto bisogna provvedere alla loro demolizione e ripristino quo ante, la cui inottemperanza sarà sanzionata amministrativamente dall'autorità competente ai sensi dall'art. 31 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

Ai costi di demolizione e ricostruzione vanno aggiunti i costi di presentazione al comune della S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) da parte di tecnico abilitato pari a € 5.000, necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia. In seguito si dovrà procedere alla regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie e catastali, presentando all'agenzia del territorio, da parte di tecnico abilitato, la planimetria degli immobili aggiornata, con un costo di 3.000 euro.

Alla luce di quanto sopra, il valore degli immobili deve essere ridotto della somma necessaria alla:

- rimozione del soppalco metallico;
- demolizione e ripristino delle opere murarie realizzate per destinare parte del capannone a spogliatoi, uffici, bagni, etc.;
- presentazione all'agenzia del territorio di planimetria catastale aggiornata.

Pertanto il valore degli immobili oggetto della presente procedura è pari a:

Descrizione	Superficie comm.	Valore unitario	Valore totale
Unità immobiliare Opificio con annesso piazzale di manovra **Valore di mercato della parte leggittima dal punto di vista urbanistico - edilizio** (F°124 p.lla 335)	Mq 371,00	€/mq 550,00	€ 204.050,00
Demolizione delle opere abusive che inistono sull'unità immobiliare Diversa distribuzione interna e realizzazione soppalco in ferro F°124 p.lla 335	Mq 150,00 (zona spogliatoi)	€/mq 200,00	- € 30.000,00 Questo valore tiene conto da un lato della rimozione delle opere abusive e dall'altro del valore residuo dell'acciaio e del legno ivi rimosso

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

Regolarizzazione Urbanistico-edilizia			- € 5.000,00
Regolarizzazione Catastale			- € 3.000,00
			€ 166.050,00

Quesito lettera f

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

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

Quesito n°12

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

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

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO

LOTTO 1

Tipologia del bene : Villa disposta su tre livelli.

Descrizione del bene:

1.1 **Piena proprietà** degli immobili siti in Foggia alla contrada "Arpetta":

1.1. Villa nel N.C.E.U. al Foglio 52 particella 417 sub 4 Piano T - 1 vani 10,5 cat. A/7 cl. U R.C. € 1.843,75;

1.2. Deposito nel N.C.E.U. al Foglio 52 particella 417 sub 3 Piano S1 cat. C/2 classe 1 R.C. € 660,50;

Ubicazione del bene : Foggia (FG), contrada Arpetta, via per Manfredonia km 3,00.

Confini, estensione e dati catastali:

Unità immobiliari site in Foggia alla contrada Arpetta, costituite da:

- Complesso immobiliare sito in Foggia alla via Manfredonia km 3,00 costituito da una villa su due livelli (piano terra e primo piano), distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 52, mappale 417, subalterno 4, cat. A/7, rendita catastale euro 1.843,75, e sottostante locale deposito al piano interrato, distinti al Catasto Fabbricati al F° 52, mappale 417, subalterno 3, classe 1, cat. C/2, rendita catastale euro 660,50. La villa ha accesso da strada vicinale attraverso via

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

Manfredonia. Confina su tutti i lati con terreno identificato al catasto terreni al foglio 52 p.lla 554. **Per accedere al complesso industriale, è necessario costituire una servitù di passaggio sulla p.lla 554 del foglio 52 non oggetto di pignoramento ma intestata alla stessa ditta esecutata.**

Attuale proprietario:

Gli immobili relativi al Lotto 1 sono pervenuti [redacted] per la quota dell'intero di piena proprietà con atto di conferimento beni per Notaio Simonetti Paolo in data 03/082017, repertorio 20638/14213 trascritto il 07/08/2017 ai numeri 13048 RP 17356 RG.

Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene:

1. IPOTECA VOLONTARIA N. 23540/3080 del 09/11/2018, in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta il 20/11/1998 ai numeri 18105 RG 2948 RP (atto a rogito Notaio Augelli Michele del 18/11/1998 rep. N. 45386), a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna s.p.a. sede Modena (MO) C.F. 01153230360 [redacted]

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



2. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 7186/5553 del 23/03/2023 a favore di Aqui SPv s.r.l. sede Cornegliano (TV) C.F. 04954010262



Valore del bene da porre a base d'asta Lotto 1: € 0,00.

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

LOTTO 2

Tipologia del bene: *Capannone prefabbricato*.

Descrizione del bene:

Capannone ad uso attività sportive sita in Foggia alla via Giacomo Cosmano n. 49, piano T, nel N.C.E.U. al f.gl. n°124, p.lla n° 335, Cat. D/6;

Ubicazione del bene: *Foggia (FG)*, via Cormano n. 49.

Confini, estensione e dati catastali:

Unità immobiliare sita in Foggia alla via Cormano n. 49, costituita da:

- capannone ad uso palestra posto al piano terra e primo piano, distinto al catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 124, mappale 355, cat. D/6, rendita catastale euro 5.675,86.

Attuale proprietario:

Gli immobili realtivi al Lotto 2 [redacted]

[redacted]

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

[redacted]

compravendita a rogito Notaio Augelli Michele del 25/03/1996, repertorio 32599, trascritto il 29/03/1996 ai numeri 4255 RP 5398 RG.

Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene:

1. IPOTECA VOLONTARIA N. 23540/3080 del 09/11/2018, in rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta il 20/11/1998 ai numeri 18105 RG 2948 RP (atto a rogito Notaio Augelli Michele del 18/11/1998 rep. N. 45386, a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna s.p.a. sede Modena (MO) C.F. 01153230360 [redacted] per la piena proprietà;
2. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 7186/5553 del 23/03/2023 a favore di Aqui SPv s.r.l. sede Cornegliano (TV) C.F. 04954010262 [redacted] per

Valore del bene da porre a base d'asta – Lotto 2: € 166.050,00.

INDICE DEGLI ALLEGATI

1) Comunicazione della data di sopralluogo;

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

2) Verbale di sopralluogo;
3) Sovrapposizione ortofoto e catastale;
4) Documentazione ipocatastale acquisita presso l' Agenzia del Territorio Sezione Staccata di Foggia (ex Conservatoria dei RR.II.);
5) Istanza di sanatoria per abusi edilizi n. 2830E95 del 31.05.1995 inoltrata al comune di Foggia;
6) Istanza di sanatoria per abusi edilizi n. 2831E95 del 31.05.1995 inoltrata al comune di Foggia;
7) Comunicazione ufficio urbanistica del comune di Foggia;
8) Documentazione fotografica;
9) Planimetria del bene;
10) Planimetria catastale;
11) Visura storica per immobile del 09.03.2024;
12) Estratto di mappa;
13) Copia della lettera di trasmissione della perizia alle parti.

Con la presente relazione che si compone di 52 pagine dattiloscritte e di 13 allegati lo scrivente ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli, restando a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti.

Lucera 17 Luglio 2025

Il Tecnico

Ing. Antonio VENTAROLA

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

ANTONIO VENTAROLA
ingegnere

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

AQUI SPV S.R.L. *(90/23 R.G.ES.)*

CONTRO

[redacted]

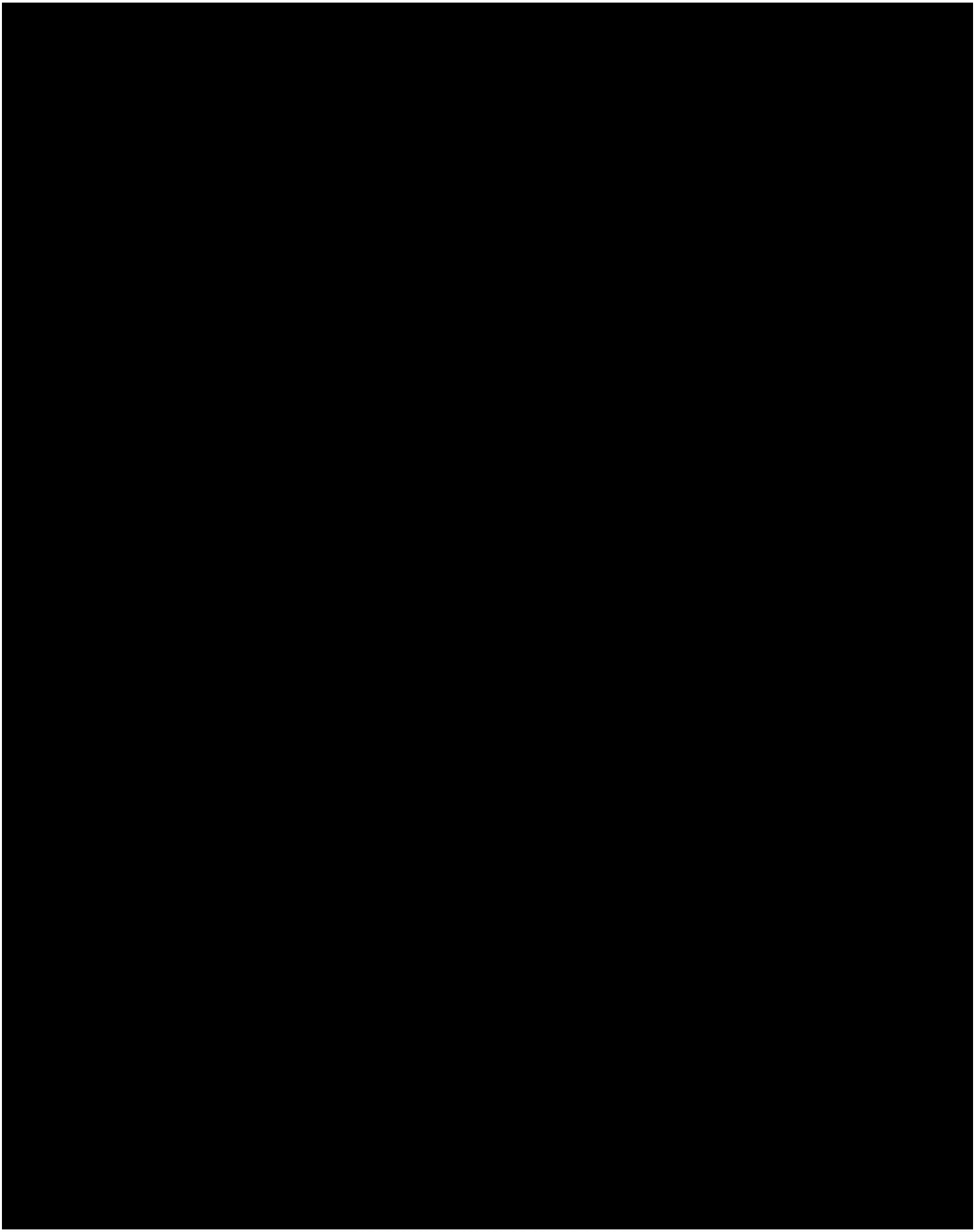
(Verbale di sopralluogo)

71036 LUCERA (FG) - VIA VITTORIO VENETO, 103 - TEL. 0881.1781446

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

[redacted]

Dott. Gabriele

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

ANTONIO VENTAROLA
ingegnere

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

AQUI SPV S.R.L. *(90/23 R.G.ES.)*

[redacted]

(Sovrapposizione ortofoto e catastale)

71036 LUCERA (FG) - VIA VITTORIO VENETO, 103 - TEL. 0881.1781446

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16



Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16



Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16



DI FOGGIA
N. 933

COMUNE DI FOGGIA
UFFICIO TECNICO
CONDONO
2831 CN 1995

COMUNE DI FOGGIA - UFFICIO TECNICO -

Geom. LUIGI de
COLLEGIO



Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16



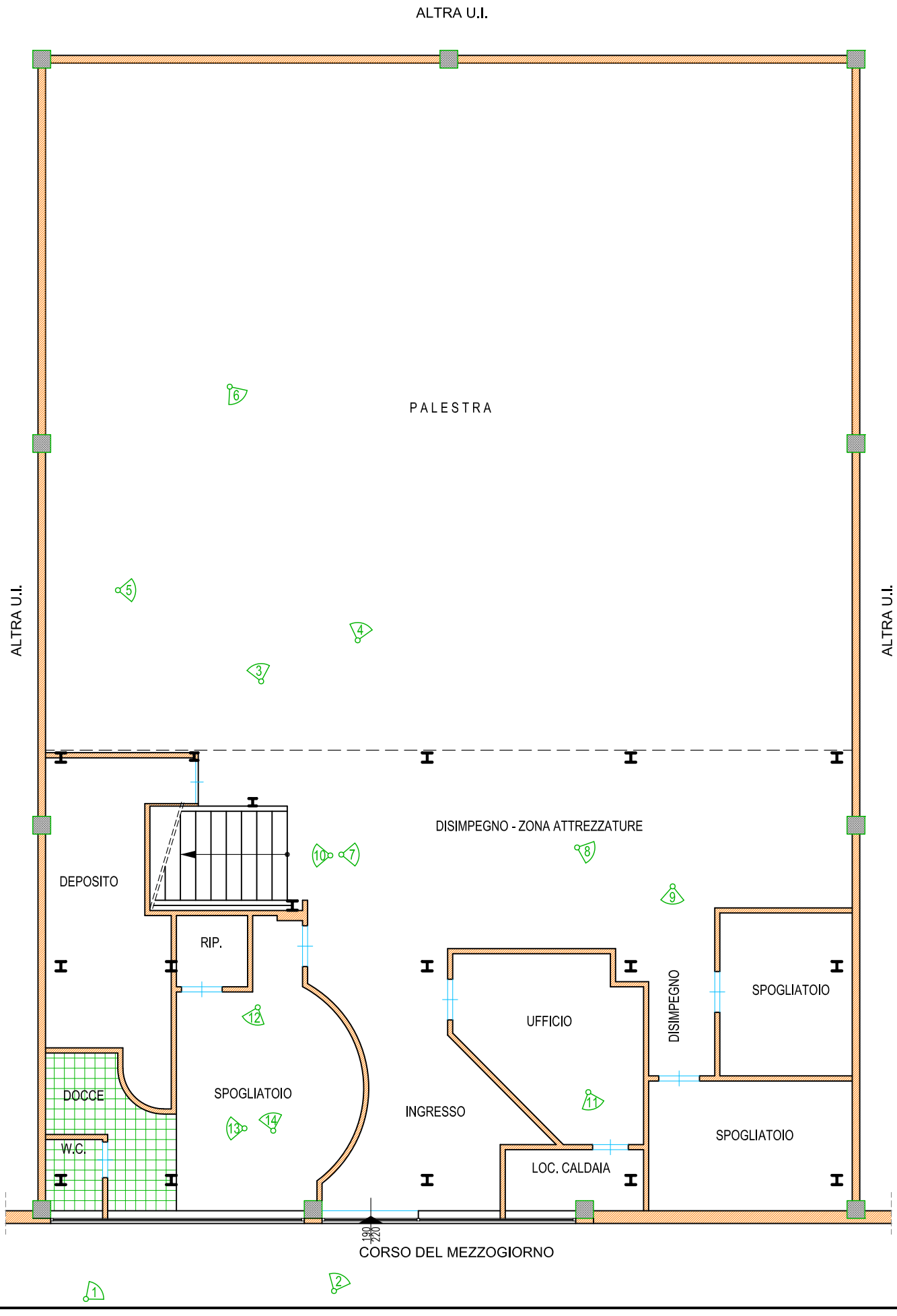
COMUNE DI FOGGIA
UFFICIO TECNICO
CONDONO
2831 CN 1995

COLLEGIO DEI GEOMETRI DI FOGGIA
N. 933



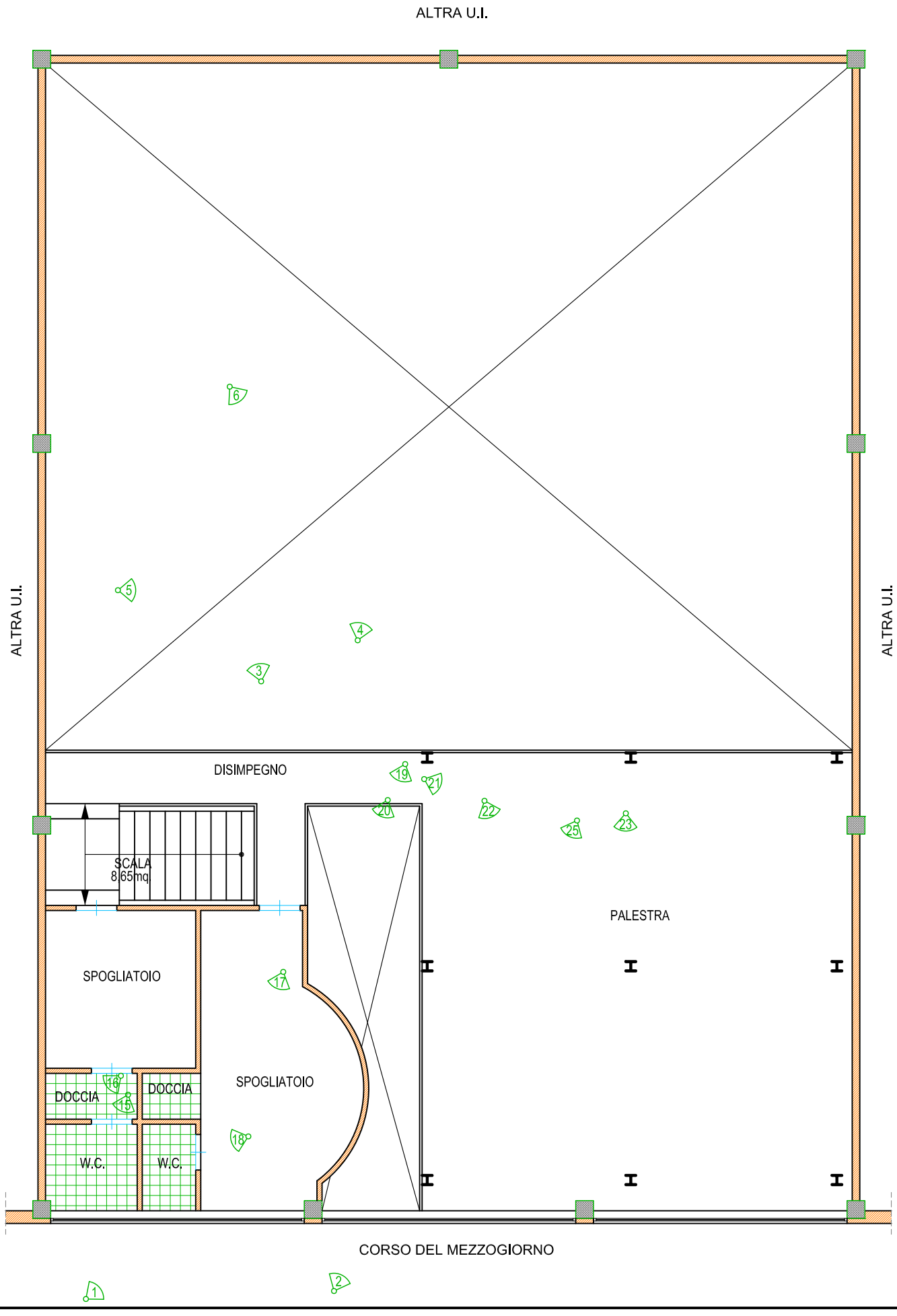
Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 205c16

PIANTA PIANO TERRA
RILIEVO FOTOGRAFICO Foglio 124 particella 355



Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 393c16

PIANTA PIANO SOPPALCO H=2,40mt.
RILIEVO FOTOGRAFICO Foglio 124 particella 355



Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 393c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 2

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

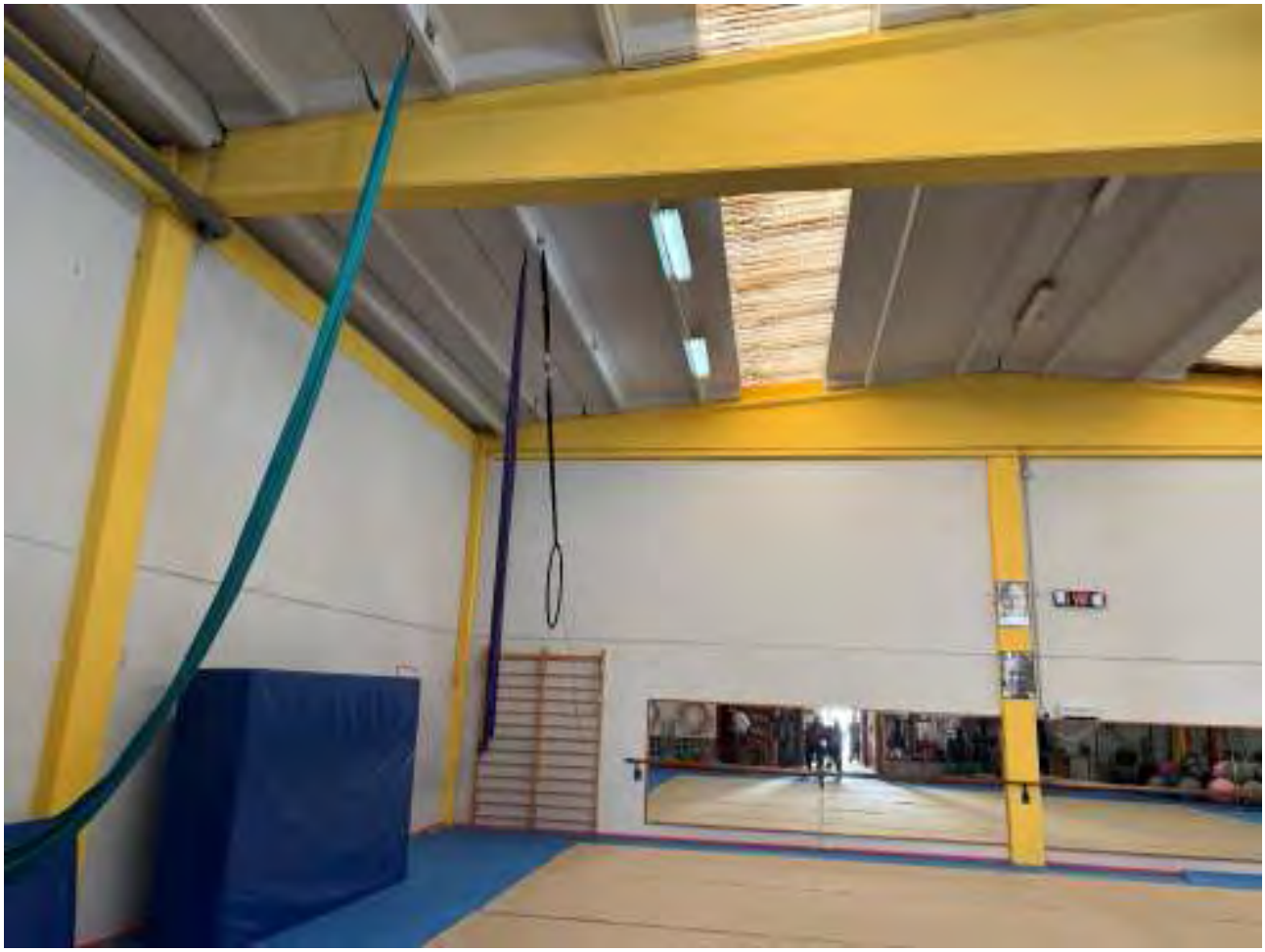


Foto 3

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 4

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 5

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 6

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 7

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 8

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

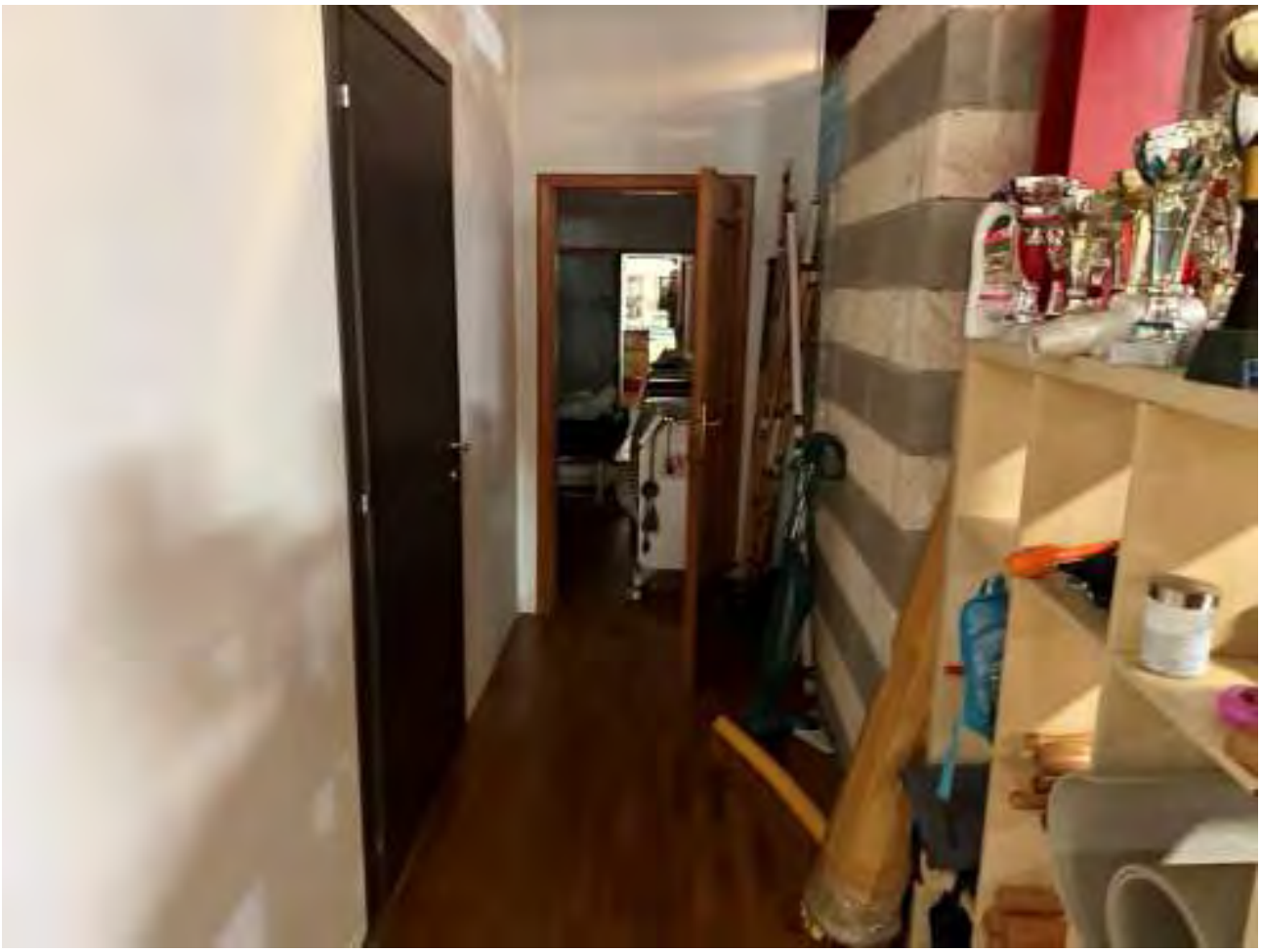


Foto 9

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 10

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 11

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 12

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 13

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

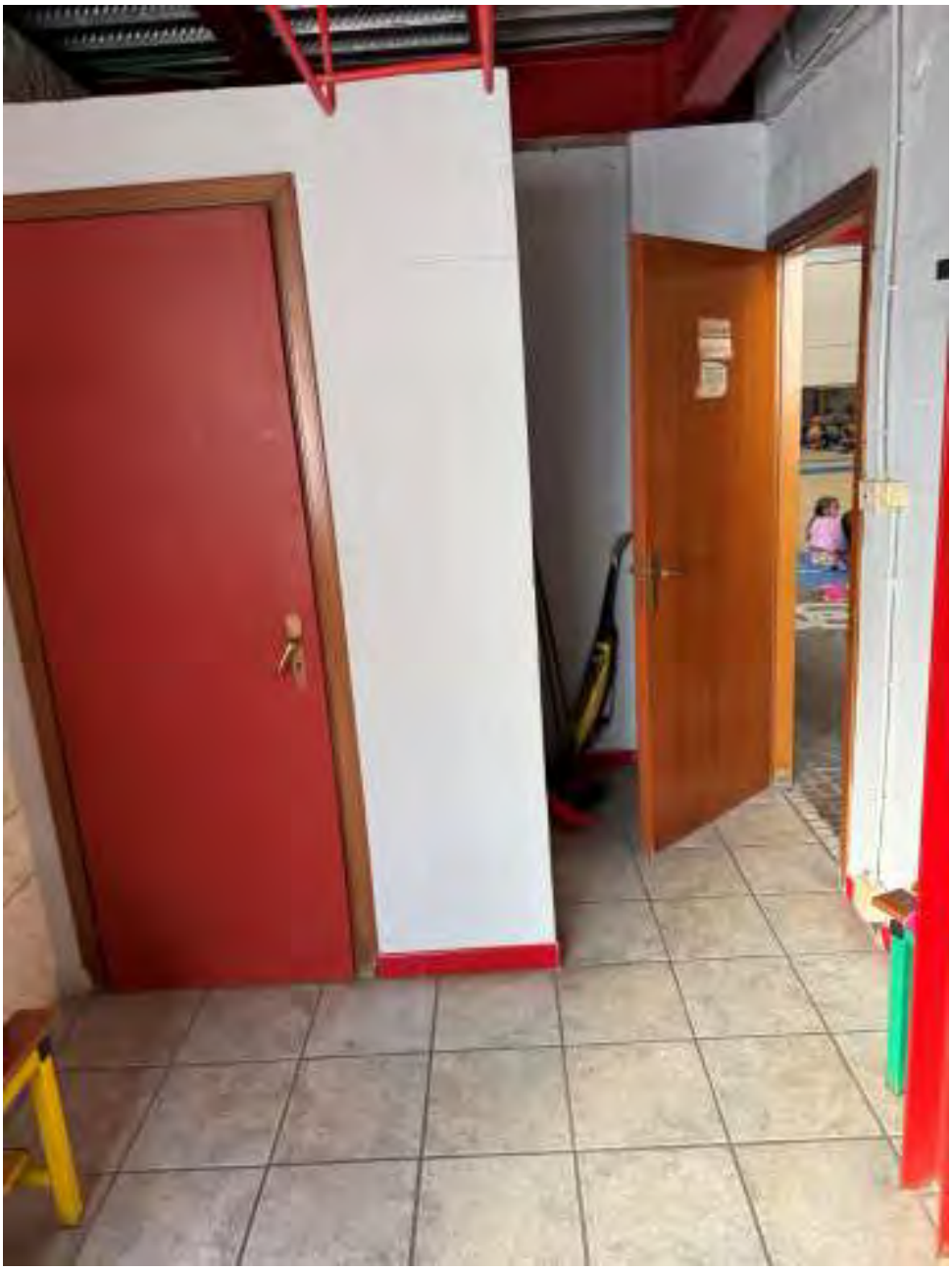


Foto 14

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 15

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 16

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 17

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 18

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 19

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

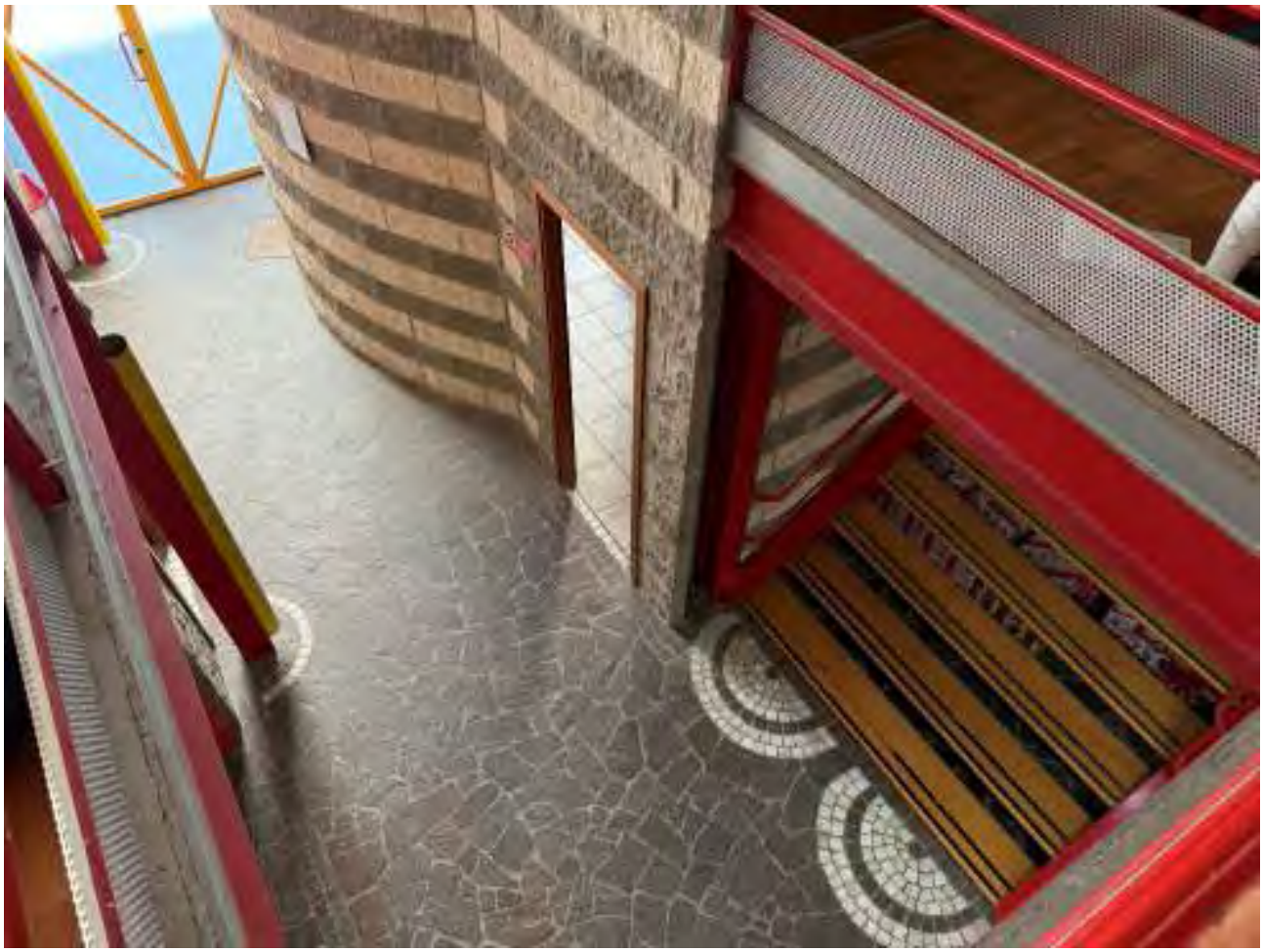


Foto 20

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 21

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446



Foto 22

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

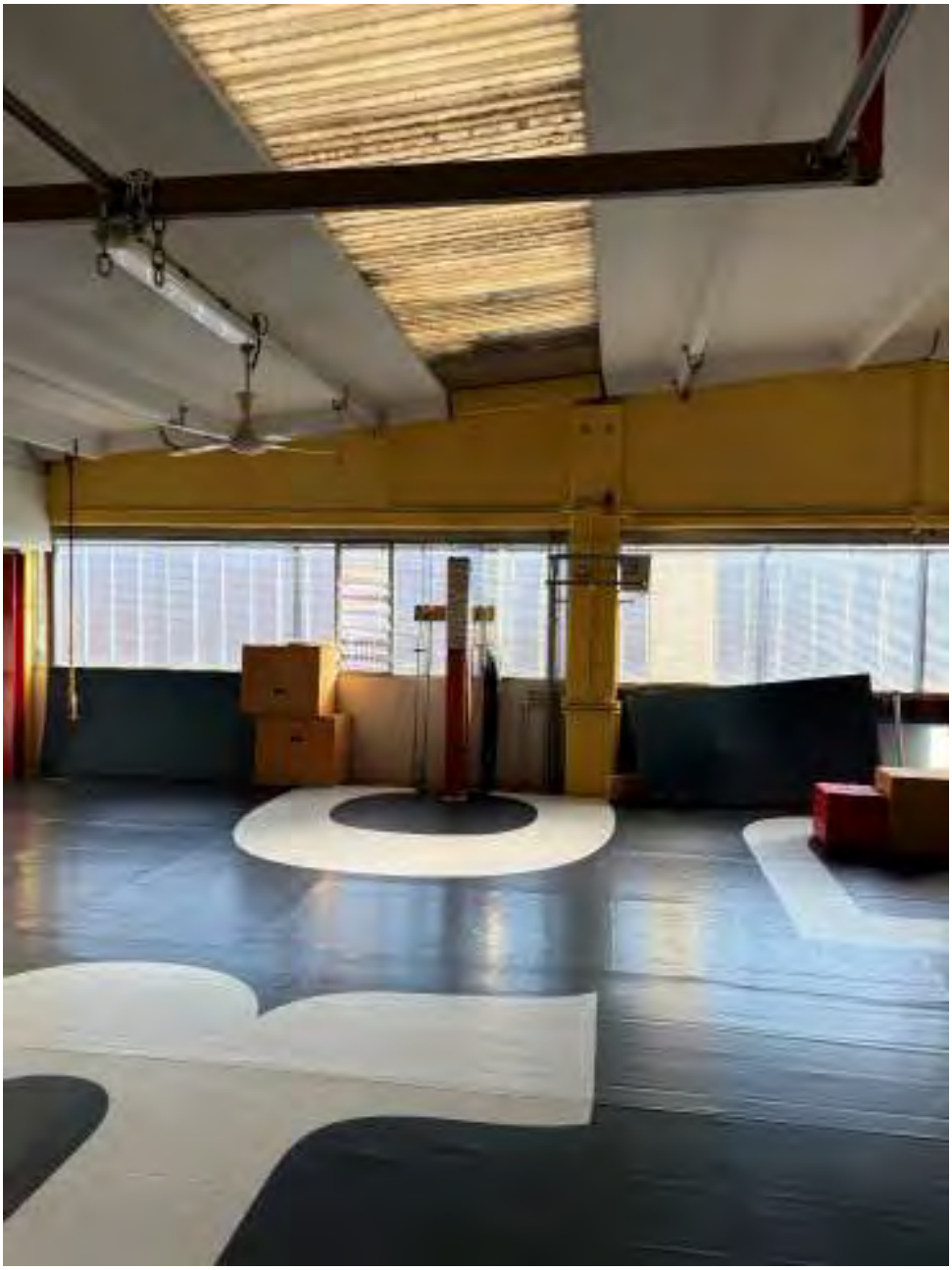


Foto 23

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

INGEGNERIA VENTAROLA

Via Vittorio Veneto, 103 - 71036
a.ventarola@ingegneriaventarola.it
08811781446

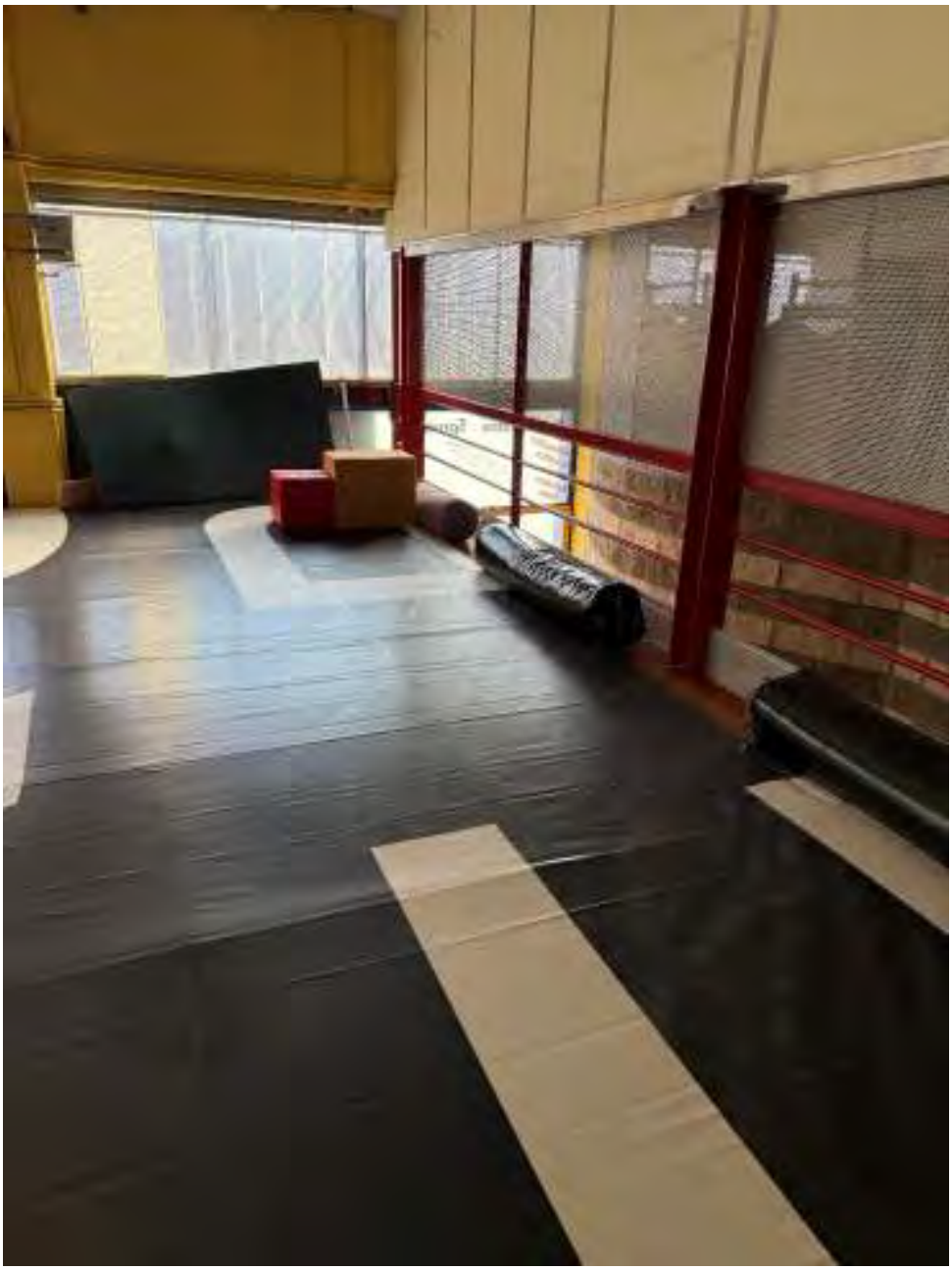
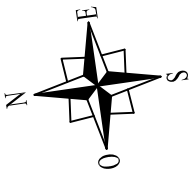
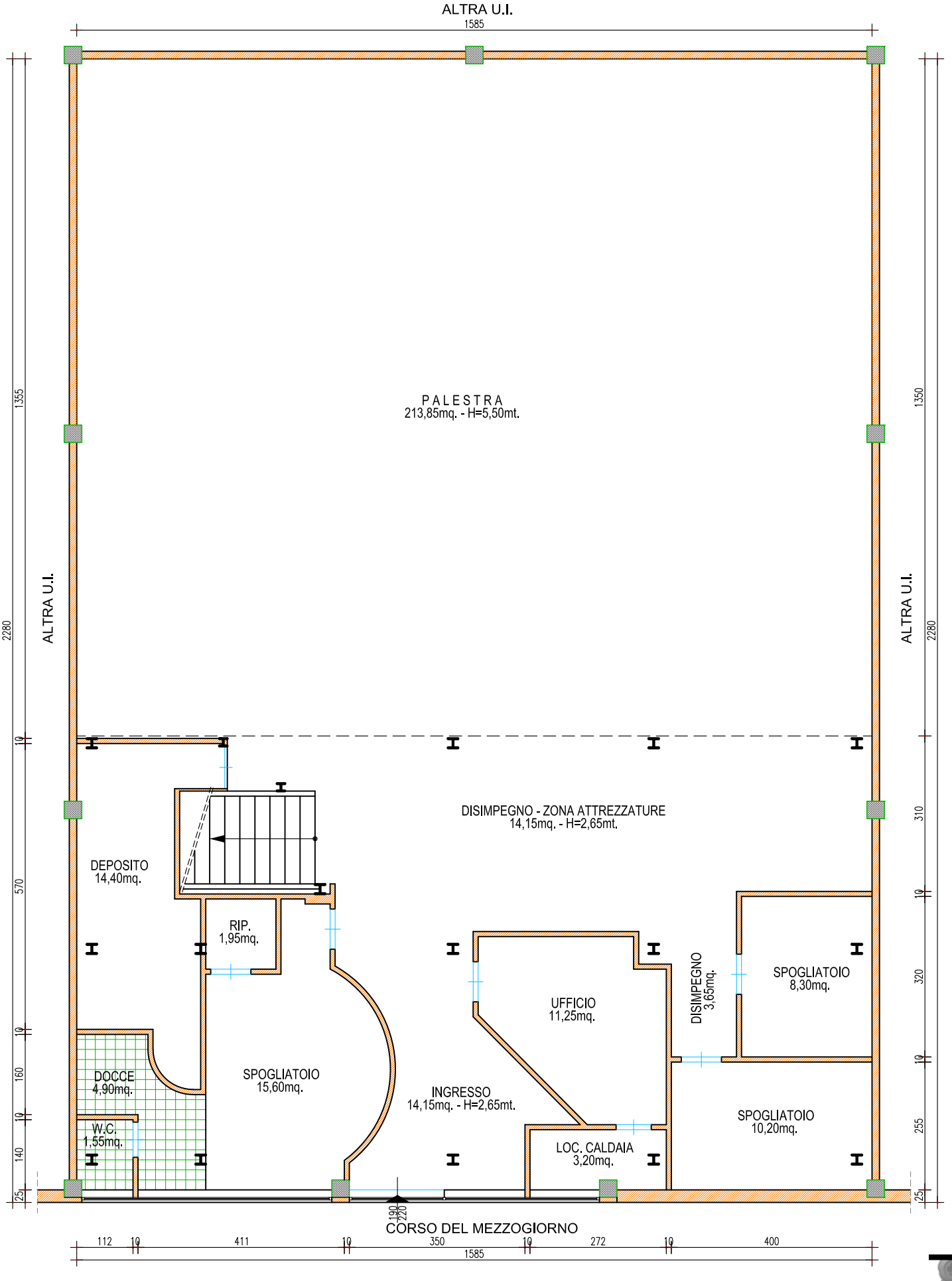


Foto 24

Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 303c16

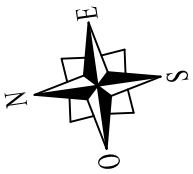
PIANTA PIANO TERRA
RILIEVO METRICO Foglio 124 particella 355

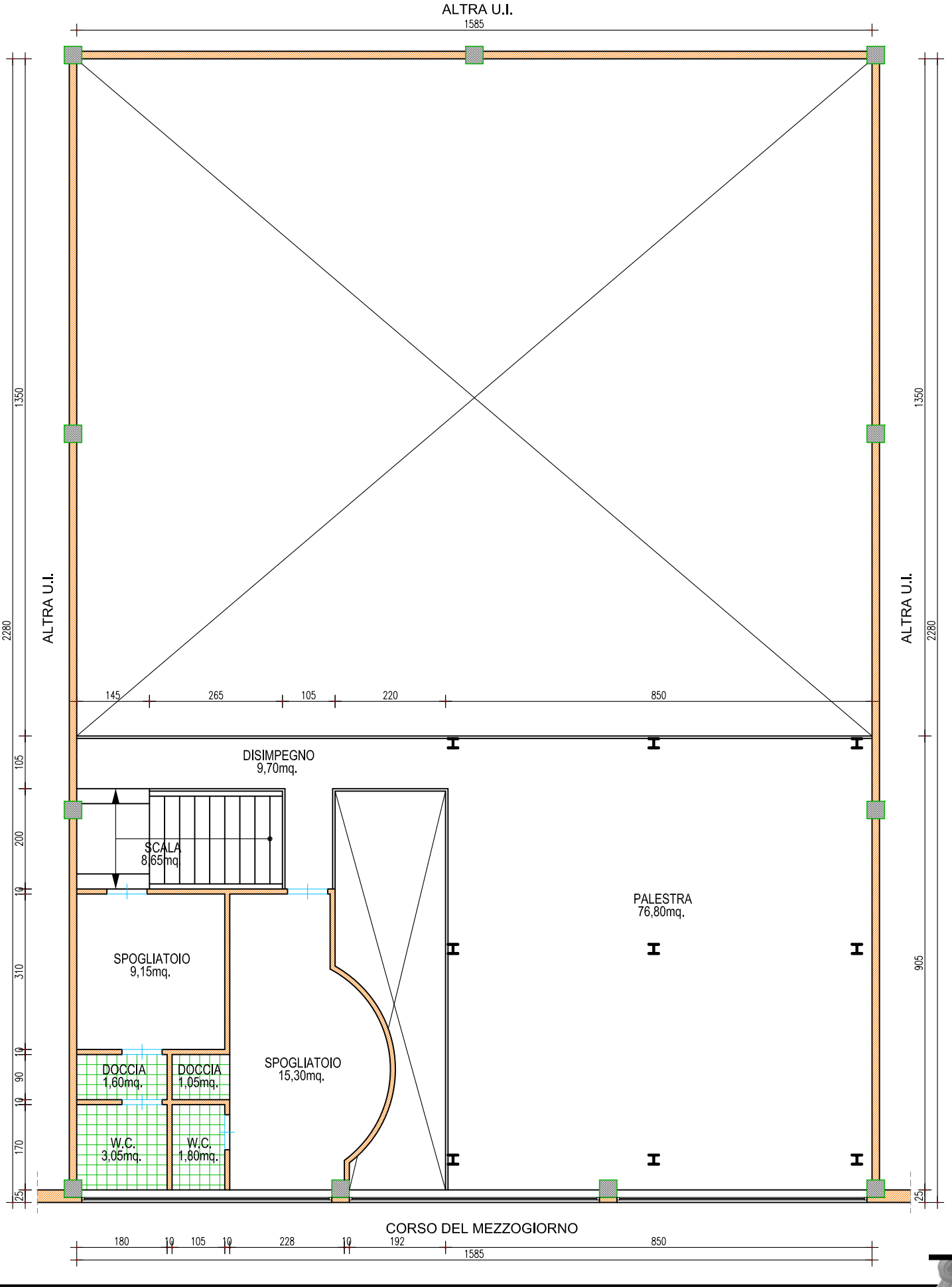




Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 393c16

PIANTA PIANO SOPPALCO H=2,40mt.
RILIEVO METRICO Foglio 124 particella 355





Firmato Da: VENTAROLA ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 393c16