Studio tecnico

per

RELAZIONE DI STIMA

Procedura esecutiva n. 223/2023 R.G. Es.

Contro



CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91686cfbd103f923e664ddb2fb804a

TRIBUNALE DI FOGGIA

Procedura Esecutiva 226/2023

Relazione peritale di stima

Premessa.

Nella procedura n. 226/2023 di cui alla presente perizia, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia ha nominato Esperto il sottoscritto per.

In data 21.5.2025, espletato il giuramento telematico con accettazione dell'incarico, risponde ai quesiti posti all'esperto.

I quesiti:

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

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

1)- bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto[1]*)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 no 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 delle 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;

QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91686cfbd103f923e664ddb2fb804a

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 della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
4) - bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficolta 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 della 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[4], gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli

QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91686cfbd1031923e664ddb2fb804a

derivanti da contratti incidenti sulla 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, nonchè 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 e 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 state dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

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

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

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sui 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 imnti 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*

\RUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91686cfbd103f923e664ddb2fb804a

rifiuti qualora individuabili, nonchè 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. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, no e numero di interno); l'attuale proprietario e comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

L'atto di pignoramento immobiliare.

Con atto del 17.6.2023 a favore della trascritto a Foggia il 3.7.2023 al n. 12716 R.P. e 16141 R.G. si sottopongono ad esecuzione forzata i seguenti beni di proprietà della **per la quota di 1/1 su:**

fabbricato in Foggia, censito al foglio 124 p.lla 480 sub 36 cat. A/3;
fabbricato in Foggia, censito al foglio 124 p.lla 480 sub 37 cat. A/3;
fabbricato in Foggia, censito al foglio 124 p.lla 480 sub 23 cat. C/6;
fabbricato in Foggia, censito al foglio 124 p.lla 480 sub 25 cat. C/2;

Le operazioni peritali.

Con il nominato custode av che ha contattato il debitore e fissato a mezzo pec, l'appuntamento per i sopralluoghi espletati nei giorni 7 e 16 aprile e lo scrivente in autonomia il successivo 25.7.2025, si sono visionati i beni, effettuato rilievi fotografici e metrici dei beni con riscontro delle planimetrie.

Quesito n. 1.

3sso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91686cfbd103f923e664ddb2fb804a

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

La certificazione notarile prodotta dal creditore procedente è completa e ricostruisce tutti i passaggi nel ventennio.

Quesito n. 1/bis.

ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento sulla base della documentazione già in atti, esplicitan4do 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[1]) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

L'atto di provenienza a favore del debitore:

- Il fabbricato è stato realizzato dal debitore con demolizione e ricostruzione di un capannone, acquistato con atto per nota. lel 6.9.2005, rep. 78341, trascritto il 9.9.2005 al n. 13872 R.P. Contro l: sede in Foggia. La particella del capannone era individuata con il numero 271.
- Il fabbricato al foglio 124 p.lla 271, era stato realizzato dalla I. u suolo acquistato con atto per notar 984, trascritto il 29.12.1984 al n. 181162 R.P. Contro la con sede in Foggia. Il terreno acquistato era individuato al foglio 124 p.lle 215, 271, 217, 274.

Quesito n. 1/ter.

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 no della consistenza dell'immobile);

I dati catastali degli immobili corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91686cfbd103f923e664ddb2fb804a

Quesito n. 1/quater.

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;

Dalla documentazione agli atti e dall'aggiornamento ipotecario non risultano altri pignoramenti.

Quesito n. 1/quinquies.

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.

Si tratta di una società

Quesito n. 2.

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

Per natura, conformazione e ubicazione degli immobili si creano 4 lotti.

LOTTO uno – piena proprietà dell'intero.

In Foggia, abitazione al primo piano di via Giacomo Cosmano n. 9, censita:

foglio	*p.lla*	*sub*	*ubicazione*	*cat.*	*cons.*	*sup. cat.*	*Rend.*
124	480	37	via Giacomo Cosmano n. 9 p. 1°	A/3	4,5	91	592,63

Confina con: subalterno 10; con subalterno 8, con corridoio vano scala.

LOTTO due – piena proprietà dell'intero.

In Foggia, abitazione al primo piano di via Giacomo Cosmano n. 9, censita:

foglio	*p.lla*	*sub*	*ubicazione*	*cat.*	*cons.*	*sup. cat.*	*Rend.*
124	480	36	via Giacomo Cosmano n. 9 p. 1°	A/3	4,5	86	592,63

Confina con: subalterno 35; con subalterno 8, con corridoio vano scala.

Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91686cfbd1031923e664ddb2fb804a

LOTTO tre – piena proprietà dell'intero.

In Foggia, autorimessa al piano interrato di via Giacomo Cosmano n. 9, censita:

foglio	*p.lla*	*sub*	*ubicazione*	*cat.*	*cons.*	*sup. cat.*	*Rend.*
124	480	23	via Giacomo Cosmano n. 9 p. S.1	C/6	73	78	407,17

Confina con: subalterno 24; con subalterno 32, con sub 2 corsia di manovra.

LOTTO quattro – piena proprietà dell'intero.

In Foggia, deposito al piano interrato di via Giacomo Cosmano n. 9, censito:

foglio	*p.lla*	*sub*	*ubicazione*	*cat.*	*cons.*	*sup. cat.*	*Rend.*
124	480	25	via Giacomo Cosmano n. 9 p. S.1	C/2	74	87	256,06

Confina con: subalterno 24; con subalterno 2 corsia di manovra, con terrapieno.

Quesito n. 2/*bis*.

esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od 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.

Si allegano elaborati con la individuazione dei beni su aerofoto e rappresentazione delle particelle catastali.

Quesito n. 3.

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

.iesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91686cfbd103f923e664ddb2fb804a

Caratteristiche generali del fabbricato.-

La palazzina realizzata nel 2005, è elevata su due piani fuori terra ed uno interrato che contiene le autorimesse e depositi;

costruita con struttura in cemento armato e muratura in laterizi. Le facciate sono rivestite con mattoncini.

La copertura è a copertura piana.

L'androne di accesso e le scalinate sono in discrete condizioni manutentive.

La scalinata dotata di corrimano in metallo e scalini rivestiti in pietra levigata.

Il fabbricato non è dotato di ascensore.

Gli impianti idrici, elettrici e fognari di tutti i lotti, sono collegati alla rete pubblica.

LOTTO uno – piena proprietà dell'intero.

In Foggia, abitazione al primo piano di via Giacomo Cosmano n. 9, censita:

foglio	*p.lla*	*sub*	*ubicazione*	*cat.*	*cons.*	*sup. cat.*	*Rend.*
124	480	37	via Giacomo Cosmano n. 9 p. 1°	A/3	4,5	91	592,63

L'appartamento al primo piano è composto da:

- ingresso, sala soggiorno con parete attrezzata a cucina, piccolo corridoio, due camere, bagno, terrazzo esclusivo sul lato verso la strada.

I pavimenti sono rivestiti con mattonelle in ceramica.

Le pareti delle camere sono intonacate e tinteggiate, nella cucina e nei bagni sono rivestite parzialmente con mattonelle in ceramica.

Il bagno è dotato di tutti i servizi in vetro-ceramica con cabina doccia.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in metallo verniciato, dotati di inferriata.

L'abitazione è dotata di caldaia collegata a bombola di butano che fornisce acqua calda. Il riscaldamento è fornito da una stufa a pellet e il raffrescamento da climatizzatori a parete.

L'abitazione ha un buon stato di manutenzione.

L'altezza utile interna è 2,70 mt. La superficie interna è di 77 mq., il terrazzo è 120 mq. (che si valutano ad 1/4), per sviluppare la superficie di commerciale è di 91 mq.

A Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91686cfbd103f923e664ddb2fb804a

LOTTO due – piena proprietà dell'intero.

In Foggia, abitazione al primo piano di via Giacomo Cosmano n. 9, censita:

Comune di Foggia				*prop 1/1*			
foglio	*p.lla*	*sub*	*ubicazione*	*cat.*	*cons.*	*sup. cat.*	*Rend.*
124	480	36	via Giacomo Cosmano n. 9 p. 1°	A/3	4,5	86	592,63

L'appartamento al primo piano è composto da:

- ingresso, sala soggiorno con parete attrezzata a cucina, piccolo corridoio, due camere, bagno, piccolo ripostiglio, terrazzo esclusivo sul lato verso il cortile interno.

I pavimenti sono rivestiti con mattonelle in ceramica.

Le pareti delle camere sono intonacate e tinteggiate, nella cucina e nei bagni sono rivestite parzialmente con mattonelle in ceramica.

Il bagno è dotato di tutti i servizi in vetro-ceramica con cabina doccia.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in metallo verniciato, dotati di inferriata.

L'abitazione è dotata di caldaia collegata a bombola di butano che fornisce acqua calda. Il riscaldamento e il raffrescamento sono forniti da climatizzatori a parete.

L'abitazione è dotata di radiatori per il riscaldamento ma non sono funzionanti.

L'appartamento ha un buon stato di manutenzione.

L'altezza utile interna è 3,0 mt. La superficie interna è di 74 mq., il terrazzo è 48 mq. (che si valutano ad 1/4), per sviluppare la superficie di commerciale è di 86 mq.

LOTTO tre – piena proprietà dell'intero.

In Foggia, autorimessa al piano interrato di via Giacomo Cosmano n. 9, censita:

foglio	*p.lla*	*sub*	*ubicazione*	*cat.*	*cons.*	*sup. cat.*	*Rend.*
124	480	23	via Giacomo Cosmano n. 9 p. S.1	C/6	73	78	407,17

Il locale autorimessa, al quale si accede tramite rampa che si affaccia sulla strada, è dotato di ampia serranda metallica dotata di alzata elettrica.

messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91686cfbd103f923e664ddb2fb804a

Il pavimento è rivestito con battuta di cemento, le pareti realizzate con blocchetti di cemento, sono al grezzo senza rivestimento.

Il locale è ampio, lungo 15 metri e può contenere più autovetture oltre a molte masserizie.

L'altezza utile interna è 4,65 mt. La superficie commerciale è di 78 mq.

LOTTO quattro – piena proprietà dell'intero.

In Foggia, deposito al piano interrato di via Giacomo Cosmano n. 9, censita:

foglio	*p.lla*	*sub*	*ubicazione*	*cat.*	*cons.*	*sup. cat.*	*Rend.*
124	480	25	via Giacomo Cosmano n. 9 p. S.1	C/2	74	87	256,06

Il locale autorimessa, al quale si accede tramite rampa che si affaccia sulla strada, è dotato di due serrande metalliche, di cui una dotata di alzata elettrica. Una ulteriore porticina permette l'accesso senza dover alzare le serrande.

Il pavimento è rivestito con battuta di cemento, le pareti realizzate con blocchetti di cemento, sono al grezzo senza rivestimento.

Il locale è lungo 28 metri ma largo solo tre metri,

Utile per custodire molto materiale ma poco interessante per i proprietari delle abitazioni.

L'altezza utile interna è 4,65 mt. La superficie commerciale è di 87 mq.

Quesito n. 4.

stima dei beni[3] in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

esso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91686cfbd103f923e664ddb2fb804a

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

A Foggia il mercato è mediamente attivo, con andamento dei prezzi leggermente in salita ma con le trattative verso il basso delle vendite rispetto all'anno precedente.

Le abitazioni di questa tipologia vengono vendute tra gli 1.000 e 1.200 €/mq.

Nel caso specifico, si devono considerare l'ubicazione in zona periferica in prossimità dei palazzi OMPI che svalutano il mercato.

Il quartiere è caratterizzato in particolar modo da officine alcune attività commerciali dedicate alla ricambistica, pertanto i più interessati potrebbero essere i titolari delle attività della strada.

La problematica degli appartamenti che secondo la concessione edilizia dovrebbero essere uffici (A/10) ma trasformati senza autorizzazione in abitazioni (A/3).

Di conseguenza si può valorizzare un decremento fino a 800 €/mq. per gli appartamenti; € 600 per le autorimesse e € 300 per i depositi.

I valori.

LOTTO uno – piena proprietà dell'intero.

In Foggia, abitazione al primo piano di via Giacomo Cosmano n. 9, censita:

foglio	*p.lla*	*sub*	*ubicazione*	*cat.*	*cons.*	*sup. cat.*	*Rend.*
124	480	37	via Giacomo Cosmano n. 9 p. 1°	A/3	4,5	91	592,63

L'abitazione è dotata di caldaia collegata a bombola di butano che fornisce acqua calda. Il riscaldamento è fornito da una stufa a pellet e il raffrescamento da climatizzatori a parete.

L'abitazione ha un buon stato di manutenzione.

La superficie commerciale è di 91 mq. che moltiplicati per 800 €, producono 72.800 €

La piena proprietà dell'intero lotto vale € 72.800,00.

nesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91686cfbd103f923e664ddb2fb804a

LOTTO due – piena proprietà dell'intero.

In Foggia, abitazione al primo piano di via Giacomo Cosmano n. 9, censita:

Comune di Foggia				*prop 1/1*			
foglio	*p.lla*	*sub*	*ubicazione*	*cat.*	*cons.*	*sup. cat.*	*Rend.*
124	480	36	via Giacomo Cosmano n. 9 p. 1°	A/3	4,5	86	592,63

L'abitazione è dotata di caldaia collegata a bombola di butano che fornisce acqua calda. Il riscaldamento e il raffrescamento sono forniti da climatizzatori a parete.

L'abitazione è dotata di radiatori per il riscaldamento ma non sono funzionanti.

L'appartamento ha un buon stato di manutenzione.

La superficie commerciale è di 86 mq. che moltiplicati per 800 €, producono 68.800 €

La piena proprietà dell'intero lotto vale € 68.800,00.

LOTTO tre – piena proprietà dell'intero.

In Foggia, autorimessa al piano interrato di via Giacomo Cosmano n. 9, censita:

foglio	*p.lla*	*sub*	*ubicazione*	*cat.*	*cons.*	*sup. cat.*	*Rend.*
124	480	23	via Giacomo Cosmano n. 9 p. S.1	C/6	73	78	407,17

Il locale è ampio, lungo 15 metri e può contenere più autovetture oltre a molte masserizie.

L'altezza utile interna è 4,65 mt. La superficie commerciale è di 78 mq.

La superficie commerciale è di 86 mq. che moltiplicati per 600 €, producono 46.800 €

La piena proprietà dell'intero lotto vale € 46.800,00.

LOTTO quattro – piena proprietà dell'intero.

In Foggia, deposito al piano interrato di via Giacomo Cosmano n. 9, censita:

foglio	*p.lla*	*sub*	*ubicazione*	*cat.*	*cons.*	*sup. cat.*	*Rend.*
124	480	25	via Giacomo Cosmano n. 9 p. S.1	C/2	74	87	256,06

. Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91686cfbd103f923e664ddb2fb804a

Il locale è lungo 28 metri ma largo solo tre metri,

Utile per custodire molto materiale ma poco interessante per i proprietari delle abitazioni.

L'altezza utile interna è 4,65 mt. La superficie commerciale è di 87 mq.

La superficie commerciale è di 87 mq. che moltiplicati per 300 €, producono 26.100 €

La piena proprietà dell'intero lotto vale € 26.100,00.

Quesito n. 4/bis.

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;

Le superfici commerciali rilevate secondo le indicazioni OMI sono:

Per il lotto 1

superficie abitazione	*77 mq.*	*coeff.*	*1*	*77 mq*
balconi	*62 mq.*	*coeff.*	*1/4*	*15 mq.*
totale comm.				*92 mq.*

Per il lotto 2

superficie abitazione	*74 mq.*	*coeff.*	*1*	*74 mq*
balconi	*48 mq.*	*coeff.*	*1/4*	*12 mq.*
totale comm.				*86 mq.*

Per il lotto 3

superficie autorimessa	*78 mq.*	*coeff.*	*1*	*78 mq*

Per il lotto 3

superficie autorimessa	*87 mq.*	*coeff.*	*1*	*87 mq*

:o Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91686cfbd103f923e664ddb2fb804a

Quesito n. 5.

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;

Tutti i lotti sono intestati a:

Quesito n. 6.

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

LOTTO uno – piena proprietà dell'intero.

In Foggia, abitazione al primo piano di via Giacomo Cosmano n. 9, censita:

foglio	*p.lla*	*sub*	*ubicazione*	*cat.*	*cons.*	*sup. cat.*	*Rend.*
124	480	37	via Giacomo Cosmano n. 9 p. 1°	A/3	4,5	91	592,63

Confina con: subalterno 10; con subalterno 8, con corridoio vano scala.

La superficie commerciale è di 91 mq. che moltiplicati per 800 €, producono 72.800 €

La piena proprietà dell'intero lotto vale € 72.800,00.

LOTTO due – piena proprietà dell'intero.

In Foggia, abitazione al primo piano di via Giacomo Cosmano n. 9, censita:

Comune di Foggia *prop 1/1*

foglio	*p.lla*	*sub*	*ubicazione*	*cat.*	*cons.*	*sup. cat.*	*Rend.*
124	480	36	via Giacomo Cosmano n. 9 p. 1°	A/3	4,5	86	592,63

Confina con: subalterno 10; con subalterno 8, con corridoio vano scala.

La superficie commerciale è di 86 mq. che moltiplicati per 800 €, producono 68.800 €

La piena proprietà dell'intero lotto vale € 68.800,00.

\PEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91686cfbd103l923e664ddb2fb804a

LOTTO tre – piena proprietà dell'intero.

In Foggia, autorimessa al piano interrato di via Giacomo Cosmano n. 9, censita:

foglio	*p.lla*	*sub*	*ubicazione*	*cat.*	*cons.*	*sup. cat.*	*Rend.*
124	480	23	via Giacomo Cosmano n. 9 p. S.1	C/6	73	78	407,17

L'altezza utile interna è 4,65 mt. La superficie commerciale è di 78 mq.

Confina con: subalterno 24; con subalterno 32, con sub 2 corsia di manovra.

La superficie commerciale è di 86 mq. che moltiplicati per 600 €, producono 46.800 €

La piena proprietà dell'intero lotto vale € 46.800,00.

LOTTO quattro – piena proprietà dell'intero.

In Foggia, deposito al piano interrato di via Giacomo Cosmano n. 9, censita:

foglio	*p.lla*	*sub*	*ubicazione*	*cat.*	*cons.*	*sup. cat.*	*Rend.*
124	480	25	via Giacomo Cosmano n. 9 p. S.1	C/2	74	87	256,06

Il locale è lungo 28 metri ma largo solo tre metri,

La superficie commerciale è di 87 mq. che moltiplicati per 300 €, producono 26.100 €

La piena proprietà dell'intero lotto vale € 26.100,00.

Confina con: subalterno 24; con subalterno 2 corsia di manovra, con terrapieno.

Quesito n. 7.

individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

il lotto 1 è occupato da

stipulato il 7.11.2020 con scadenza 6.11.2024, registrato il 2.11.2020 al n. 4892.

Il contratto è fissato a 330 € mensili che si ritengono congrui.

UA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91686cfbd1031923e664ddb2fb804a

il lotto 2 è occupato da

C [illegible] il

30.1.2023 con scadenza 31.1.2027, registrato il 6.2.2023 al n. 721.

Il canone fissato è di € 450 e mensili che si ritengono congrui.

I lotti 3 e 4 sono nel possesso del debitore.

Quesito n. 8.

accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale[4], 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 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;

Per il lotto 1 c'è da sanare al comune la realizzazione di piccole modifiche sulla parete interna dove è stata aperta una porta e regolarizzare la planimetria catastale; inoltre si dovrebbe modificare il confine della parete di vetro e metallo sul terrazzo che dovrebbe arretrare di circa 0.60 metri verso la proprietà confinante a destra sub 8.

c'è da regolarizzare l'impianto del metano che ora viene alimentato con bombola di butano.

L'unità immobiliare risulta censita come abitazione, che sulla scorta della concessione edilizia, doveva essere ufficio (A/10), ma nel 2020 è stata variata catastalmente in A/3 con pratica n. FG0101072 del 19.10.2020, non è stata reperita in comune la relativa pratica edilizia di variante.

Per la difformità planimetrica, trattandosi di piccole difformità e/o irregolarità, il costo per la regolarizzazione non è al momento quantificabile, in quanto il costo dipende dalle modalità che si vogliono adottare.

Per la categoria A/3 che invece dovrebbe essere A/10, sarebbe necessario inoltrare una sanatoria o variazione presso il Comune, ma, difficilmente potrà essere autorizzata.

Il costo non è al momento quantificabile.

Il valore dell'immobile è stato attribuito con un decremento sul valore tenendo conto delle irregolarità.

ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91686cfbd1031923e664ddb2fb804a

Per il lotto 2 c'è da regolarizzare l'impianto del metano che ora viene alimentato con bombola di butano.

L'unità immobiliare risulta censita come abitazione, che sulla scorta della concessione edilizia, doveva essere laboratorio (C/3), accatastato come ufficio (A/10), ma nel 2020 è stata variata catastalmente in A/3 con pratica n. FG0101072 del 19.10.2020, non è stata trovata in comune la relativa pratica edilizia di variante.

Per la categoria A/3 che invece dovrebbe essere C/3, accatastato come A/10, sarebbe necessario inoltrare una sanatoria o variazione presso il Comune, ma, difficilmente potrà essere autorizzata.

Il costo non è al momento quantificabile.

Il valore dell'immobile è stato attribuito con un decremento sul valore, tenendo conto delle irregolarità.

Il lotto 4 è da regolarizzare per una piccola difformità, è stato eliminato un piccolo divisorio che creava un ripostiglio, ora è un ambiente unico.

Si potrebbe ripristinare lo stato dei luoghi o presentare una domanda di sanatoria e conseguente regolarizzazione della planimetria con un costo che può aggirarsi sui 1.000 €

Quesito n. 9.

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

Sui beni gravano:

- Ipoteca volontaria del 22.4.2008, rep.84836, iscritta a Foggia il 30.4.2008 ai nn. 10314 R.G. 1742 R.P. a favore di
405.000,00 a garanzia di € 270.000 della durata di anni 2, contro

- Verbale di pignoramento immobili, trascritto a Foggia il 3.7.2023 ai nn.16141 R.G. 12716 R.P. a favore di
s.r.l.

Quesito n. 10.

verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonchè all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o

so Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91686cfbd103f923e664ddb2fb804a

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;

Il fabbricato in cui insistono i lotti, è stato realizzato con D.I.A per variante al permesso a costruire, n. 70, del 24.10.2005, successiva D.I.A n. 823 del 30.3.2006; successiva D.I.A. n. 1345 del 11.5.2007 e D.I.A n. 2609 del 8.10.2007.

Per i due immobili in categoria A/3 (lotti 1 e 2), che invece dovrebbe essere rispettivamente A/10 e C/3, sarebbe necessario inoltrare una sanatoria o variazione presso il Comune, ma, difficilmente potrà essere autorizzata.

L'abitabilità certificata con protocollo 93646/2875 Suap, del 31.10.2007, reperita presso il Comune, era stata rilasciata con la descrizione di Ufficio per il sub 37 (lotto 1) e come laboratorio per il sub 36 (lotto 2).

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 e necessaria;

In particolare omissis....

*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;*

per i lotti 1 e 2 l'impianto è alimentato con bombola di Butano, non sono dotati di libretto di manutenzione e verifiche che non permettono di redigere l'attestazione in quanto non regolari.

Trattandosi di eventuale vendita giudiziaria, la vendita avviene tramite un "decreto di trasferimento", che è un atto unilaterale del Giudice, **pertanto nel caso di mancanza di impianto e/o di relativo libretto**, l'attestazione può essere omessa.

I lotti 3 e 4 rientrano in categorie (C/6 e C/2) per le quali non è previsto il rilascio dell'attestazione APE.

Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91686cfbd103f923e664ddb2fb804a

Quesito n. 12.

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

Il quesito non riguarda gli immobili oggetto di pignoramento.

A riassunto di quanto sopra descritto, si conclude che:

Lotto UNO

Comune di ubicazione	- Foggia
Tipologia immobile	Abitazione al primo piano
Sommaria descrizione	Abitazione al primo piano dotata di terrazzo esclusivo a livello.
Confini	Il lotto Confina con: subalterno 35; con subalterno 8, con corridoio vano scala.

Estensione e dati catastali

foglio	*p.lla*	*sub*	*ubicazione*	*cat.*	*cons.*	*sup. cat.*	*Rend.*
124	480	37	via Giacomo Cosmano n. 9 p. 1°	A/3	4,5	91	592,63

Attuale proprietario	
Titolo di provenienza del bene	Il fabbricato è stato realizzato dal debitore con demolizione e ricostruzione di un capannone, acquistato con atto per notar 1, trascritto il 9.9.2005 al n. 13872 R.P. Contro gia. La particella del capannone era individuata con il numero 271.
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	- Ipoteca volontaria del 22.4.2008, rep.84836, iscritta a Foggia il 30.4.2008 ai nn. 10314 R.G. 1742 R.P. a favore di on sede a Torino, per € 405.000,00 a garanzia di € 270.000 della durata di anni 2, contro - Verbale di pignoramento immobili, trascritto a Foggia il 3.7.2023 ai nn.16141 R.G. 12716 R.P. a favore di sede in Conegliano, contro .

ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91686cfbd103f923e664ddb2fb804a

Stato di occupazione	**Il lotto 1** è occupato d'
Regolarità edilizio-urbanistiche	**Il fabbricato in cui insistono i lotti,** è stato realizzato con D.I.A per variante al permesso a costruire, n. 70, del 24.10.2005, successiva D.I.A n. 823 del 30.3.2006; successiva D.I.A. n. 1345 del 11.5.2007 e D.I.A n. 2609 del 8.10.2007.
Conformità catastale	La planimetria dell'abitazione non è conforme allo stato dei luoghi.
Abitabilità e agibilità	**L'abitabilità certificata con protocollo 93646/2875 Suap, del 31.10.2007, reperita presso il Comune, era stata rilasciata con la descrizione di Ufficio per il sub 37**
Valore del bene da porre a base d'asta, diritto e quota	La piena proprietà del lotto vale € 72.800.

Lotto DUE

Comune di ubicazione	- Foggia
Tipologia immobile	Abitazione al primo piano
Sommaria descrizione	Foggia abitazione al piano primo, dotata di terrazza esclusiva a livello.
Confini	Confina con: subalterno 10; con subalterno 8, con corridoio vano scala.

Estensione e dati catastali

foglio	*p.lla*	*sub*	*ubicazione*	*cat.*	*cons.*	*sup. cat.*	*Rend.*
124	480	36	via Giacomo Cosmano n. 9 p. 1°	A/3	4,5	86	592,63

Attuale proprietario	
Titolo di provenienza del bene	Il fabbricato è stato realizzato dal debitore con demolizione e ricostruzione di un capannone, acquistato con atto per not 6.9.2005, rep. 78341, trascritto il 9.9.2005 al n. 13872 R.P. Contro la in Foggia. La particella del capannone era individuata con il numero 271.

esso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91686cfbd103f923e664ddb2fb804a

Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	- Ipoteca volontaria del 22.4.2008, rep.84836, iscritta a Foggia il 30.4.2008 ai nn. 10314 R.G. 1742 R.P. a favore di sede a Torino, per € 405.000,00 a garanzia di € 270.000 della durata di anni 2, contro - Verbale di pignoramento immobili, trascritto a Foggia il 3.7.2023 ai nn.16141 R.G. 12716 R.P. a favore di con sede in Conegliano, contro
Stato di occupazione	**Il lotto 2** è occupato da
Regolarità edilizio-urbanistiche	**Il fabbricato in cui insistono i lotti,** è stato realizzato con D.I.A per variante al permesso a costruire, n. 70, del 24.10.2005, successiva D.I.A n. 823 del 30.3.2006; successiva D.I.A. n. 1345 del 11.5.2007 e D.I.A n. 2609 del 8.10.2007.
Conformità catastale	La planimetria è conforme allo stato dei luoghi.
Abitabilità e agibilità	**L'abitabilità certificata con protocollo 93646/2875 Suap, del 31.10.2007, reperita presso il Comune, era stata rilasciata con la descrizione di laboratorio per il sub 36 (lotto 2).**
Valore del bene da porre a base d'asta, diritto e quota	**La piena proprietà dell'intero lotto vale € 68.800,00**

Lotto TRE

Comune di ubicazione	- Foggia
Tipologia immobile	Autorimessa al piano interrato
Sommaria descrizione	Autorimessa ampia dotata di serranda metallica con alzata elettrica.

t: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91686cfbd103f923e664ddb2fb80

Confini	Confina con: subalterno 24; con subalterno 32, con sub 2 corsia di manovra

Estensione e dati catastali	*foglio*	*p.lla*	*sub*	*ubicazione*	*cat.*	*cons.*	*sup. cat.*	*Rend.*
	124	480	23	via Giacomo Cosmano n. 9 p. S.1	C/6	73	78	407,17

Attuale proprietario	
Titolo di provenienza del bene	Il fabbricato è stato realizzato dal debitore con demolizione e ricostruzione di un capannone, acquistato con atto per not[illegible]5, rep. 78341, trascritto il 9.9.2005 al n. 13872 R.P. Contro [illegible]on sede in Foggia. La particella del capannone era individuata con il numero 271.
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	- Ipoteca volontaria del 22.4.2008, rep.84836, iscritta a Foggia il 30.4.2008 ai nn. 10314 R.G. 1742 R.P. a favore [illegible] per € 405.000,00 a garanzia di € 270.000 della durata di anni 2, contro - Verbale di pignoramento immobili, trascritto a Foggia il 3.7.2023 ai nn.16141 R.G. 12716 R.P. a favore di
Stato di occupazione	Il locale è occupato dal debitore
Regolarità edilizio-urbanistiche	**Il fabbricato in cui insistono i lotti,** è stato realizzato con D.I.A per variante al permesso a costruire, n. 70, del 24.10.2005, successiva D.I.A n. 823 del 30.3.2006; successiva D.I.A. n. 1345 del 11.5.2007 e D.I.A n. 2609 del 8.10.2007.
Conformità catastale	La planimetria è conforme con lo stato dei luoghi.
Abitabilità e agibilità	L'abitabilità certificata con protocollo 93646/2875 Suap, del 31.10.2007.
Valore del bene da porre a base d'asta, diritto e quota	**La piena proprietà dell'intero lotto vale € 46.800,00**

Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91686cfbd103f923e664ddb2fb804a

Lotto Quattro

Comune di ubicazione	- Foggia
Tipologia immobile	deposito al piano interrato
Sommaria descrizione	Deposito lungo e stretto dotato di due serrande metalliche di cui una con alzata elettrica.
Confini	Confina con: subalterno 24; con subalterno 2 corsia di manovra, con terrapieno.

Estensione e dati catastali

foglio	*p.lla*	*sub*	*ubicazione*	*cat.*	*cons.*	*sup. cat.*	*Rend.*
124	480	25	via Giacomo Cosmano n. 9 p. S.1	C/2	74	87	256,06

Attuale proprietario	*FA.RO. Costruzioni s.r.l.*
Titolo di provenienza del bene	Il fabbricato è stato realizzato dal debitore con demolizione e ricostruzione di un capannone, acquistato con atto per notar Augelli del 6.9.2005, rep. 78341, trascritto il 9.9.2005 al n. 13872 R.P. Contro la [illegible]ggia. La particella del capannone era individuata con il numero 271.
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	- Ipoteca volontaria del 22.4.2008, rep.84836, iscritta a Foggia il 30.4.2008 ai nn. 10314 R.G. 1742 R.P. a favore di a Torino, per € 405.000,00 a garanzia di € 270.000 della durata di anni 2, contro - Verbale di pignoramento immobili, trascritto a Foggia il 3.7.2023 ai nn.16141 R.G. 12716 R.P. a favore di e in Conegliano, contro
Stato di occupazione	Il locale è occupato dal debitore
Regolarità edilizio-urbanistiche	**Il fabbricato in cui insistono i lotti,** è stato realizzato con D.I.A per variante al permesso a costruire, n. 70, del 24.10.2005, successiva D.I.A n. 823 del 30.3.2006; successiva D.I.A. n. 1345 del 11.5.2007 e D.I.A n. 2609 del 8.10.2007.
Conformità catastale	La planimetria è leggermente difforme con lo stato dei luoghi.
Abitabilità e agibilità	L'abitabilità certificata con protocollo 93646/2875 Suap, del 31.10.2007.
Valore del bene da porre a base d'asta, diritto e quota	**La piena proprietà dell'intero lotto vale € 26.100,00.**

esso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91686cfbd103f923e664ddb2fb804a

Tanto il sottoscritto rappresenta in evasione dell'incarico conferitogli manifestando la propria disponibilità a fornire eventuali integrazioni o chiarimenti.

Foggia 28.9.2025

L'ESPERTO

(per.

\PEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2c91686cfbd103f923e664ddb2fb804a