

Studio tecnico  
per agr. Giovanni Paolo De Capua

RELAZIONE DI STIMA  
Procedura esecutiva n. 174/2021 R.G. Es.  
AQUI SPV s.r.l.  
Contro



Via Lussemburgo,12 - Foggia  
Tel. 0881. 637655 - 360. 622765  
decapua.giannipaolo@gmail.com - giannipaolodecapua@pec.it



### Premessa.

Nella procedura di cui alla presente perizia, il 17.12.2022, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia ha nominato Esperto il sottoscritto per. agr. Giovanni Paolo De Capua.

Il G.E. il 18.1.2023, rilevato che il CTU ha accettato l'incarico e espletato giuramento telematico, gli ha posto i seguenti 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<sup>1</sup>) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*

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

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

*1) - quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di*



stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

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

2)- bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL, 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, 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 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 difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;*

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

*7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'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<sup>4</sup>, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico- artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*

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

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



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

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, 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 sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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



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

Per i **terreni**, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi 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, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

### **L'atto di pignoramento immobiliare.**

Con atto del 3.5.2021 in favore di Aqui SPV s.r.l., trascritto a Foggia il 26.5.2021 al n. 9619 R.P. si sottopongono ad esecuzione forzata i seguenti beni di proprietà del signor XXXXXXXXXX per l'intero:

<u>foglio</u>	<u>p.lla</u>	<u>sub</u>	<u>ubicazione</u>	<u>cat.</u>
94	704	2	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6
94	704	3	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6
94	704	6	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/2
94	704	7	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6



94	704	8	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6
94	704	10	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6
94	704	16	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6
94	704	24	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/2
94	704	25	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/2
94	704	34	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6
94	704	35	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6
94	704	36	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6
94	704	37	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6
94	704	38	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6
94	704	39	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6

Anche i subalterni 1, 9, 53, 60, 65 erano stati pignorati ma con estinzione parziale del 19.10.2021, sono stati liberati.

### **Le operazioni peritali.**

Lo scrivente con raccomandata del 4.3.2023, ha invitato la parte a partecipare alle operazioni peritali fissate per il giorno 22.3.2023. Contattato a mezzo pec, la figlia del sig. [REDACTED], comunicava per impedimento a partecipare alle operazioni, si concordava lo spostamento all'8 aprile alle ore 15,30, con appuntamento presso i locali oggetto di stima.

Il giorno del sopralluogo lo stimatore si è recato sui luoghi oggetto di procedura e ha trovato la signora [REDACTED] che ha aperto il cancello d'accesso alle autorimesse e fornendo un elaborato che ha permesso l'individuazione dei locali.

I signori C [REDACTED] non dispongono delle chiavi e non conoscono gli occupanti dei locali, pertanto utilizzando una scala, lo scrivente ha scattato delle foto tramite le grate di aerazione dei locali.

Trattandosi di semplici autorimesse e depositi, le foto scattate sono sufficienti per redigere l'elaborato di stima.

Lo scrivente ha effettuato riscontro con le planimetrie e stralci di mappa, ha effettuato rilievi fotografici e metrici.



Quesito n. 1.

*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 documentazione prodotta dal creditore precedente è completa, la certificazione riporta tutti i passaggi succedutisi nel ventennio.

A favore del debitore gli immobili sono pervenuti per acquisto con atto notar Maulucci del 16.10.1970, rep. 90006, trascritto il 19.10.1970 al n. 2369 R.P. da Norcia Domenico nato a Panni il 13.5.1935. All'epoca dell'acquisto i beni erano censiti al foglio 96 p.lle 8530 sub 3; 8538 sub 2; 8437 sub 29 e 8436 sub 45 che a seguito di variazioni di identificativi per trasformazione del vano cantinato in autorimesse e successivo allineamento mappe del 18.7.2006, sono state rinominate con la p.lla 704 che corrisponde al piano interrato della p.lla 129.

Quesito n. 1/bis.

*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<sup>1</sup>) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*

A favore del debitore gli immobili sono pervenuti per acquisto con atto notar Maulucci del 16.10.1970, rep. 90006, trascritto il 19.10.1970 al n. 2369 R.P. da Norcia Domenico nato a Panni il 13.5.1935. All'epoca dell'acquisto i beni erano censiti al foglio 96 p.lle 8530 sub 3; 8538 sub 2; 8437 sub 29 e 8436 sub 45 che a seguito di variazioni di identificativi e allineamento mappe del 18.7.2006, sono state rinominate con la p.lla 704 che corrisponde al piano interrato della p.lla 129.

Al venditore i beni erano pervenuti al venditore con atto per notar Trombetta del 20.1.1969 re. 16842, trascritto il 30.1.1969 al n. 199467 R.P.





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 piano della consistenza dell'immobile);*

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

I subalterni 1, 9, 53, 60, 65 erano stati pignorati ma con estinzione parziale del 19.10.2021, sono stati liberati.

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 effettuato in data 22.5.2023, non emergono altre procedure esecutive trascritte.

Quesito n. 1/quinqües.

*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*

- [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] hanno contratto matrimonio in Bovino l'1.7.1954. L'estratto di matrimonio non riporta annotazioni. La signora [REDACTED] è deceduta.

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;*



n. 12 autorimesse e 3 depositi posti nel piano interrato del fabbricato con accesso da via Amicangelo Ricci 162/i

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
94	704	2	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	10	12	65,07
94	704	3	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	13	19	84,60
94	704	6	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/2	8	9	23,55
94	704	7	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	8	11	52,06
94	704	8	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	10	11	65,07
94	704	10	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	50	58	325,37
94	704	16	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	12	16	78,09
94	704	24	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/2	6	7	17,66
94	704	25	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/2	7	7	20,61
94	704	34	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	10	13	65,07
94	704	35	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	8	10	52,06
94	704	36	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	10	11	65,07
94	704	37	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	10	13	65,07
94	704	38	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	11	12	71,58
94	704	39	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	12	13	78,09

Ai singoli locali si accede tramite la corsia di manovra comune a tutti i subalterni. I confini saranno indicati nei singoli lotti appresso descritti.

### 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 SOGEL, 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 del bene su aerofoto e rappresentazione p.lla catastale.

Si fa presente che la p.lla 704 è posta al piano interrato del fabbricato censito con la p.lla 129. Nella mappa catastale, è rappresentata solo la particella 129.



### 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;*

Considerando la tipologia e l'ubicazione dei beni, si sono predisposti n. 15 lotti.

Trattandosi di autorimesse e depositi la cui provenienza, l'edificazione, la struttura è simile a tutti i beni, per evitare una lunga e ripetitiva narrazione, si descrivono i singoli lotti con la risposta ai quesiti uguale per tutti i beni.

Il fabbricato realizzato a cavallo tra il 1966 e il 1968, costruito con struttura in cemento armato, con tamponature in mattoni forati, copertura piana a terrazza; le facciate della parte destinata alle autorimesse sono rivestite con lastre in pietra, mentre la parte delle abitazioni, sono rivestite in parte con mattoncini rossi a faccia vista ed in parte con malta cementizia.

Il piano interrato che ospita le autorimesse è in parte sottostante al condominio ed in parte (da cui riceve accesso a mezzo rampa), è posto di fianco al condominio.

Il locale interrato è grande, all'interno vi sono numerose autorimesse.

Le corsie di manovra sono scomode e con stato di manutenzione mediocre.

#### **LOTTO 1.-**

Il lotto è costituito da autorimessa al piano interrato, riportante **l'interno 49, catastalmente al foglio 74, p.lla 704 sub 2 cat. C/6**, posto subito a sinistra della rampa di discesa.

L'ingresso è protetto da serranda metallica. I pavimenti sono rivestiti con mattonelline in pietra. Le pareti sono intonacate. L'unica presa d'aria è la grata posta sulla serranda. Il locale è piccolo poco sfruttabile.

La superficie commerciale è di 10 mq. L'altezza utile interna è di 3.10 mt.

L'impianto elettrico è collegato al contatore condominiale che riceve energia dalla rete pubblica.



## LOTTO 2.-

Il lotto è costituito da autorimessa al piano interrato, riportante **l'interno 50, catastalmente al foglio 74, p.lla 704 sub 3 cat. C/6**, posto a sinistra rispetto alla rampa di discesa, affianco al lotto precedente.

L'ingresso è protetto da serranda metallica. I pavimenti sono rivestiti con mattonelline in pietra. Le pareti sono intonacate. L'unica presa d'aria è la grata posta sulla serranda. Il locale è lungo e stretto, piccolo e poco sfruttabile.

La superficie commerciale è di 13 mq. L'altezza utile interna è di 3.10 mt.

L'impianto elettrico è collegato al contatore condominiale che riceve energia dalla rete pubblica.

## LOTTO 3.-

Il lotto è costituito da piccolo deposito al piano interrato, riportante **l'interno 63, catastalmente al foglio 74, p.lla 704 sub 6 cat. C/2**, posto nella corsia di sinistra rispetto alla rampa di discesa.

L'ingresso è protetto da porta metallica. I pavimenti sono rivestiti con mattonelline in pietra. Le pareti sono intonacate. L'unica presa d'aria è la grata posta sulla serranda. Il locale è molto piccolo e sfruttabile per riporre poche masserizie.

La superficie commerciale è di 8 mq. L'altezza utile interna è di 3.40 mt.

L'impianto elettrico è collegato al contatore condominiale che riceve energia dalla rete pubblica.

## LOTTO 4.-

Il lotto è costituito da autorimessa al piano interrato, riportante **l'interno 53, catastalmente al foglio 74, p.lla 704 sub 7 cat. C/6**, posto a sinistra rispetto alla rampa di discesa.

L'ingresso è protetto da serranda metallica. I pavimenti sono rivestiti con mattonelline in pietra. Le pareti sono intonacate. L'unica presa d'aria è la grata posta sulla serranda. Il locale è piccolo e poco sfruttabile.

La superficie commerciale è di 10 mq. L'altezza utile interna è di 3.40 mt.

L'impianto elettrico è collegato al contatore condominiale che riceve energia dalla rete pubblica.



### **LOTTO 5.-**

Il lotto è costituito da autorimessa al piano interrato, riportante **l'interno 1, catastalmente al foglio 74, p.lla 704 sub 8 cat. C/6**, posto nella corsia a sinistra rispetto alla rampa di discesa.

L'ingresso è protetto da serranda metallica. I pavimenti sono rivestiti con mattonelline in pietra. Le pareti sono intonacate. L'unica presa d'aria è la grata posta sulla serranda. Il locale è piccolo e poco sfruttabile.

La superficie commerciale è di 10 mq. L'altezza utile interna è di 3.40 mt.

L'impianto elettrico è collegato al contatore condominiale che riceve energia dalla rete pubblica.

### **LOTTO 6.-**

Il lotto è costituito da autorimessa al piano interrato, riportante **l'interno 2, catastalmente al foglio 74, p.lla 704 sub 10 cat. C/6**, posto in fondo nella corsia a sinistra rispetto alla rampa di discesa.

L'ingresso è protetto da serranda metallica. I pavimenti sono rivestiti con mattonelline in pietra. Le pareti sono intonacate. Vi è una presa d'aria oltre alla grata posta sulla serranda. Il locale è grande e comodo per l'accesso, in quanto non richiede manovre per entrare.

La superficie commerciale è di 50 mq. L'altezza utile interna è di 3.40 mt.

L'impianto elettrico è collegato al contatore condominiale che riceve energia dalla rete pubblica.

### **LOTTO 7.-**

Il lotto è costituito da autorimessa al piano interrato, riportante **l'interno 12, catastalmente al foglio 74, p.lla 704 sub 16 cat. C/6**, posto nella corsia interna opposta alla rampa di discesa.

L'ingresso è protetto da serranda metallica. I pavimenti sono rivestiti con mattonelline in pietra. Le pareti sono intonacate. L'unica presa d'aria è la grata posta sulla serranda. Il locale è piccolo e poco sfruttabile.

La superficie commerciale è di 12 mq. L'altezza utile interna è di 3.40 mt.

L'impianto elettrico è collegato al contatore condominiale che riceve energia dalla rete pubblica.



#### **LOTTO 8.-**

Il lotto è costituito da piccolo deposito al piano interrato, riportante **l'interno 64, catastalmente al foglio 74, p.lla 704 sub 24 cat. C/2**, posto in fondo a destra nella corsia di opposta alla rampa di discesa.

L'ingresso è protetto da porta metallica. I pavimenti sono rivestiti con mattonelline in pietra. Le pareti sono intonacate. L'unica presa d'aria è la grata posta sulla serranda. Il locale è molto piccolo e sfruttabile per riporre poche masserizie.

Il locale dalla visione sommaria sembra abbia un'apertura verso il retrostante locale caldaia e sia stato realizzato un piccolo soppalco non autorizzato.

La superficie commerciale è di 6 mq. L'altezza utile interna è di 3.40 mt.

L'impianto elettrico è collegato al contatore condominiale che riceve energia dalla rete pubblica.

#### **LOTTO 9.-**

Il lotto è costituito da piccolo deposito al piano interrato, riportante **l'interno 65, catastalmente al foglio 74, p.lla 704 sub 25 cat. C/2**, posto in fondo a destra nella corsia di opposta alla rampa di discesa.

L'ingresso è protetto da porta metallica. I pavimenti sono rivestiti con mattonelline in pietra. Le pareti sono intonacate. L'unica presa d'aria è la grata posta sulla serranda. Il locale è molto piccolo e sfruttabile per riporre poche masserizie.

La superficie commerciale è di 7 mq. L'altezza utile interna è di 3.40 mt.

L'impianto elettrico è collegato al contatore condominiale che riceve energia dalla rete pubblica.

#### **LOTTO 10.-**

Il lotto è costituito da autorimessa al piano interrato, riportante **l'interno 16, catastalmente al foglio 74, p.lla 704 sub 34 cat. C/6**, posto nella corsia interna a destra opposta alla rampa di discesa, a fianco al locale caldaie e alla scalinata interna.

L'ingresso è protetto da serranda metallica. I pavimenti sono rivestiti con mattonelline in pietra. Le pareti sono intonacate. L'unica presa d'aria è la grata posta sulla serranda. Il locale è piccolo e poco sfruttabile.



La superficie commerciale è di 13 mq. L'altezza utile interna è di 3.10 mt.  
L'impianto elettrico è collegato al contatore condominiale che riceve energia dalla rete pubblica.

#### **LOTTO 11.-**

Il lotto è costituito da autorimessa al piano interrato, riportante **l'interno 61, catastalmente al foglio 74, p.lla 704 sub 35 cat. C/6**, posto nella corsia interna a destra opposta alla rampa di discesa.

L'ingresso è protetto da serranda metallica. I pavimenti sono rivestiti con mattonelline in pietra. Le pareti sono intonacate. Vi è una presa d'aria oltre alla grata posta sulla serranda. Il locale è piccolo e poco sfruttabile con difficoltà di manovra per accedervi con l'auto.

La superficie commerciale è di 8 mq. L'altezza utile interna è di 3.40 mt.  
L'impianto elettrico è collegato al contatore condominiale che riceve energia dalla rete pubblica.

#### **LOTTO 12.-**

Il lotto è costituito da autorimessa al piano interrato, riportante **l'interno 60, catastalmente al foglio 74, p.lla 704 sub 36 cat. C/6**, posto nella corsia interna a destra opposta alla rampa di discesa.

L'ingresso è protetto da serranda metallica. I pavimenti sono rivestiti con mattonelline in pietra. Le pareti sono intonacate. L'unica presa d'aria è fornita dalla grata posta sulla serranda. Il locale è piccolo e poco sfruttabile.

La superficie commerciale è di 10 mq. L'altezza utile interna è di 3.40 mt.  
L'impianto elettrico è collegato al contatore condominiale che riceve energia dalla rete pubblica.

#### **LOTTO 13.-**

Il lotto è costituito da autorimessa al piano interrato, riportante **l'interno 59, catastalmente al foglio 74, p.lla 704 sub 37 cat. C/6**, posto nella corsia interna a destra opposta alla rampa di discesa.

L'ingresso è protetto da serranda metallica. I pavimenti sono rivestiti con mattonelline in pietra. Le pareti sono intonacate. L'unica presa d'aria è fornita dalla grata posta sulla serranda. Il locale è piccolo e poco sfruttabile.



La superficie commerciale è di 10 mq. L'altezza utile interna è di 3.40 mt.  
L'impianto elettrico è collegato al contatore condominiale che riceve energia dalla rete pubblica.

#### **LOTTO 14.-**

Il lotto è costituito da autorimessa al piano interrato, riportante **l'interno 58, catastalmente al foglio 74, p.lla 704 sub 38 cat. C/6**, posto nella corsia interna a destra opposta alla rampa di discesa.

L'ingresso è protetto da serranda metallica. I pavimenti sono rivestiti con mattonelle in pietra. Le pareti sono intonacate. L'unica presa d'aria è fornita dalla grata posta sulla serranda. Il locale è piccolo e poco sfruttabile.

La superficie commerciale è di 11 mq. L'altezza utile interna è di 3.10 mt.  
L'impianto elettrico è collegato al contatore condominiale che riceve energia dalla rete pubblica.

#### **LOTTO 15.-**

Il lotto è costituito da autorimessa al piano interrato, riportante **l'interno 57, catastalmente al foglio 74, p.lla 704 sub 39 cat. C/6**, posto nella corsia interna a destra opposta alla rampa di discesa.

L'ingresso è protetto da serranda metallica. I pavimenti sono rivestiti con mattonelle in pietra. Le pareti sono intonacate. L'unica presa d'aria è fornita dalla grata posta sulla serranda. Il locale è piccolo e poco sfruttabile.

La superficie commerciale è di 12 mq. L'altezza utile interna è di 3.10 mt.  
L'impianto elettrico è collegato al contatore condominiale che riceve energia dalla rete pubblica.

#### **Quesito n. 4.**

*stima dei beni<sup>3</sup> 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;*

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.

### I valori.

Il fabbricato è ubicato in una zona semicentrale, dotata di servizi e negozi.

In questa zona le autorimesse sono ricercate.

I locali oggetto di stima sono in gran parte di piccole dimensioni e ubicati in un interrato poco curato e con aree di manovra scomode.

Un elemento negativo è dato dall'occupazione abusiva dei locali che non solo sono utilizzati abusivamente, ma, non vengono pagate le rate condominiali.

Interpellato l'Ufficio tributi di Foggia, non risultano pagate le tasse IMU e TARI su questi locali.

Le quotazioni delle autorimesse in questa zona, rilevate tra il borsino immobiliare, l'OMI e agenzie, sono valutate tra i 700 €/mq. fino a 1.100 €/mq.

Nel nostro caso, le autorimesse di piccole dimensioni verranno valutate a 600 €/mq., quelle più grandi a 750 €/mq.; i depositi verranno valutati a 400 €/mq.

**La valutazione tiene conto dei costi che si dovranno sostenere per liberare gli immobili, le rate condominiali, le tasse IMU non pagate e gli oneri per l'agibilità.**

Per comodità di lettura, i valori sono indicati nella tabella che segue:

	<u>p.lla</u>	<u>sub</u>	<u>cat.</u>	<u>Mq.</u>	<u>€/mq</u>	<u>€ tot.</u>
<b>LOTTO 1</b>	704	2	C/6	10	600	6.000,00
<b>LOTTO 2</b>	704	3	C/6	13	750	9.750,00
<b>LOTTO 3</b>	704	6	C/2	8	400	3.200,00
<b>LOTTO 4</b>	704	7	C/6	10	600	6.000,00
<b>LOTTO 5</b>	704	8	C/6	10	600	6.000,00
<b>LOTTO 6</b>	704	10	C/6	50	750	37.500,00
<b>LOTTO 7</b>	704	16	C/6	12	600	7.200,00
<b>LOTTO 8</b>	704	24	C/2	6	400	2.400,00



<b>LOTTO 9</b>	704	25	C/2	7	400	2.800,00
<b>LOTTO 10</b>	704	34	C/6	13	600	7.800,00
<b>LOTTO 11</b>	704	35	C/6	8	600	4.800,00
<b>LOTTO 12</b>	704	36	C/6	10	600	6.000,00
<b>LOTTO 13</b>	704	37	C/6	10	600	6.000,00
<b>LOTTO 14</b>	704	38	C/6	11	600	6.600,00
<b>LOTTO 15</b>	704	39	C/6	12	600	7.200,00

**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;*

I valori attribuiti alle superfici rilevate, secondo le indicazioni del Manuale della Banca Dati dell'OMI, sono le seguenti:

	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>cat.</i>	<i>Mq. commerciale</i>
<b>LOTTO 1</b>	704	2	C/6	10
<b>LOTTO 2</b>	704	3	C/6	13
<b>LOTTO 3</b>	704	6	C/2	8
<b>LOTTO 4</b>	704	7	C/6	10
<b>LOTTO 5</b>	704	8	C/6	10
<b>LOTTO 6</b>	704	10	C/6	50
<b>LOTTO 7</b>	704	16	C/6	12
<b>LOTTO 8</b>	704	24	C/2	6
<b>LOTTO 9</b>	704	25	C/2	7
<b>LOTTO 10</b>	704	34	C/6	13
<b>LOTTO 11</b>	704	35	C/6	8
<b>LOTTO 12</b>	704	36	C/6	10
<b>LOTTO 13</b>	704	37	C/6	10
<b>LOTTO 14</b>	704	38	C/6	11
<b>LOTTO 15</b>	704	39	C/6	12

**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;*

**Gli immobili appartengono a  per l'intero.**



### 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 1**

Autorimessa in Foggia interno 49, di mq. comm. 10, censita:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
94	704	2	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	10	12	65,07

Confinante con:

- box interno 50; area di manovra e rampa di discesa.

#### **Prezzo base d'asta**

**Il valore dell'intero è stimato in € 6.000,00.**

#### **LOTTO 2**

Autorimessa in Foggia, interno 50, di mq. comm. 13 censita:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
94	704	3	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	13	19	84,60

Confinante con:

- box interno 49; area di manovra e box interno 51.

#### **Prezzo base d'asta**

**Il valore dell'intero è stimato in € 9.750,00.**

#### **LOTTO 3**

Deposito in Foggia, interno 63, di mq. comm. 8 censita:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	
94	704	6	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/2	8	9	

Confinante con:

- box interno 52; area di manovra e box interno 53.

#### **Prezzo base d'asta**

**Il valore dell'intero è stimato in € 3.200,00.**



#### **LOTTO 4**

Autorimessa in Foggia, interno 53, di mq. comm. 10 censita:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
94	704	7	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	8	11	52,06

Confinante con:

- box interno 63; area di manovra e box interno 1.

#### **Prezzo base d'asta**

**Il valore dell'intero è stimato in € 6.000,00.**

#### **LOTTO 5**

Autorimessa in Foggia, interno 1, di mq. comm. 10 censita:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
94	704	8	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	10	11	65,07

Confinante con:

- box interno 53; area di manovra e deposito interno 62.

#### **Prezzo base d'asta**

**Il valore dell'intero è stimato in € 6.000,00.**

#### **LOTTO 6**

Autorimessa in Foggia, interno 2, di mq. comm. 50 censita:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
94	704	10	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	50	58	325,37

Confinante con:

- deposito interno 62; area di manovra e box interno 3.

#### **Prezzo base d'asta**

**Il valore dell'intero è stimato in € 37.500,00.**



### **LOTTO 7**

Autorimessa in Foggia, interno 12, di mq. comm. 12 censita:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
94	704	16	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	12	16	78,09

Confinante con:

- box interno 24; area di manovra e box interno 13.

### **Prezzo base d'asta**

**Il valore dell'intero è stimato in € 7.200,00.**

### **LOTTO 8**

Deposito in Foggia, interno 64, di mq. comm. 6 censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
94	704	24	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/2	6	7	17,66

Confinante con:

- deposito interno 65; area di manovra e locale caldaia.

### **Prezzo base d'asta**

**Il valore dell'intero è stimato in € 2.400,00.**

### **LOTTO 9**

Deposito in Foggia, interno 65, di mq. comm. 7 censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
94	704	25	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/2	7	7	20,61

Confinante con:

- deposito interno 64; area di manovra e box interno 19.

### **Prezzo base d'asta**

**Il valore dell'intero è stimato in € 2.800,00.**



### **LOTTO 10**

Autorimessa in Foggia, interno 16, di mq. comm. 13 censita:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
94	704	34	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	10	13	65,07

Confinante con:

- box interno 18; area di manovra e box interno 17.

### **Prezzo base d'asta**

**Il valore dell'intero è stimato in € 7.800,00.**

### **LOTTO 11**

Autorimessa in Foggia, interno 61, di mq. comm. 8 censita:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
94	704	35	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	8	10	52,06

Confinante con:

- box interno 60; area di manovra e via Mazzini.

### **Prezzo base d'asta**

**Il valore dell'intero è stimato in € 7.800,00.**

### **LOTTO 12**

Autorimessa in Foggia, interno 60, di mq. comm. 10 censita:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
94	704	36	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	10	11	65,07

Confinante con:

- box interno 61; area di manovra e box interno 59.

### **Prezzo base d'asta**

**Il valore dell'intero è stimato in € 6.000,00.**



### **LOTTO 13**

Autorimessa in Foggia, interno 59, di mq. comm. 10 censita:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
94	704	37	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	10	13	65,07

Confinante con:

- box interno 60; area di manovra e box interno 58.

### **Prezzo base d'asta**

**Il valore dell'intero è stimato in € 6.000,00.**

### **LOTTO 14**

Autorimessa in Foggia, interno 58, di mq. comm. 11 censita:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
94	704	38	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	11	12	71,58

Confinante con:

- box interno 59; area di manovra e box interno 57.

### **Prezzo base d'asta**

**Il valore dell'intero è stimato in € 6.600,00.**

### **LOTTO 15**

Autorimessa in Foggia, interno 57, di mq. comm. 12 censita:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>
94	704	39	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	12	13

Confinante con:

- box interno 58; area di manovra e box interno 56.

### **Prezzo base d'asta**

**Il valore dell'intero è stimato in € 7.200,00.**



### Quesito n. 7.

*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,*

L'immobile NON è nel possesso del debitore. Diversi occupanti abusivi li utilizzano per riporvi masserizie e auto. Lo scrivente ha cercato di ottenere informazione dalla figlia del debitore e dall'amministratore del condominio, senza risultato.

Interpellato l'Ufficio Tributi del Comune, è stato comunicato che per gli immobili non risultano pagati ne IMU ne TARI (si allega pec).

### Quesito n. 8.

*accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale<sup>4</sup>, 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 tutti i locali, non vengono pagate le rate condominiali.

Interpellato l'Ufficio Tributi del Comune, è stato comunicato che per gli immobili non risultano pagati ne IMU ne TARI (si allega pec).

Saranno a carico dell'acquirente gli oneri per l'ottenimento dell'agibilità.

### 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;*

Sugli immobili, gravano:

- Ipoteca volontaria del 30.4.2003, iscritta il 6.5.2003 al n. 1558 R.P. e 10765 R.G. in favore di Banca Del Monte di Foggia s.p.a. con sede in Foggia, per € 800.000,00 a garanzia di € 400.000,00, durata anni 10.





- Ipoteca volontaria in rettifica di quella del 30.4.2003, iscritta il 27.1.2006 al n. 292 R.P. e 2134 R.G. in favore di Banca Del Monte di Foggia s.p.a. con sede in Foggia, per € 800.000,00 a garanzia di € 400.000, durata anni 11.

- Ipoteca volontaria del 30.4.2003, RINNOVATA con iscrizione del 3.5.2023 al n. 1063 R.P. e 10857 R.G. in favore di Banca Del Monte di Foggia s.p.a. con sede in Foggia, per € 800.000,00 a garanzia di € 400.000,00. Riferita alla iscrizione n. 1558 R.P.

- Ipoteca volontaria del 30.4.2003, RINNOVATA con iscrizione del 3.5.2023 al n. 1064 R.P. e 10858 R.G. in favore di Banca Del Monte di Foggia s.p.a. con sede in Foggia, per € 800.000,00 a garanzia di € 400.000,00. Riferita alla iscrizione n. 292 R.P.

- Pignoramento del 3.5.2021 trascritto il 26.5.2021 al n. 9619 R.P. e 12020 R.G. R.P. in favore di AQUI SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV).

#### Quesito n. 10.

*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;*

#### **La risposta al quesito riguarda tutti i lotti.**

- la costruzione del fabbricato è iniziata in data antecedente il 1° settembre 1967.

- Per i lavori di suddivisione dell'intero vano cantinato in boxes auto, è stata rilasciata dal Comune di Foggia, Concessione n.146/1981, in data 15 1981, pratica edilizia n.279/81, per la realizzazione di 61, box per autorimessa.

Non è stata reperita l'agibilità.

Manca il certificato prevenzione incendi.

#### 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;*



*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°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 sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*
- f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

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

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

Per la tipologia di beni, non è prevista l'attestazione energetica.

- la costruzione del fabbricato è iniziata in data antecedente il 1° settembre 1967.



- Per i lavori di suddivisione dell'intero vano cantinato in boxes auto, è stata rilasciata dal Comune di Foggia, Concessione n.146/1981, in data 15 luglio 1981, pratica edilizia n.279/81, per la realizzazione di 61, box per autorimessa.

Non è stata reperita l'agibilità.

Manca il certificato prevenzione incendi.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

### 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:***

Si tratta di 12 autorimesse e 3 depositi, posti al piano interrato, in Foggia alla via Amicangelo Ricci n. 162/I.

A favore del debitore gli immobili sono pervenuti per acquisto con atto notar Maulucci del 16.10.1970, rep. 90006, trascritto il 19.10.1970 al n. 2369 R.P. da [REDACTED] nato a [REDACTED]. All'epoca dell'acquisto i beni erano censiti al foglio 96 p.lle 8530 sub 3; 8538 sub 2; 8437 sub 29 e 8436 sub 45 che a seguito di variazioni per trasformazione da scantinato ad autorimesse e successivamente per variazione di identificativi e allineamento mappe, sono state trasformate con la p.lla 704 che corrisponde al piano interrato della p.lla 129.

- la costruzione del fabbricato è iniziata in data antecedente il 1° settembre 1967.

- Per i lavori di suddivisione dell'intero vano cantinato in boxes auto, è stata rilasciata dal Comune di Foggia, Concessione n.146/1981, in data 15 luglio 1981, pratica edilizia n.279/81, per la realizzazione di 61, box per autorimessa.

Non è stata reperita l'agibilità. Manca il certificato prevenzione incendi.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.



### **LOTTO 1**

Autorimessa in Foggia interno 49, di mq. comm. 10, censita:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
94	704	2	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	10	12	65,07

Confinante con: box interno 50; area di manovra e rampa di discesa.

**Prezzo base d'asta Il valore dell'intero è stimato in € 6.000,00.**

### **LOTTO 2**

Autorimessa in Foggia, interno 50, di mq. comm. 13 censita:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
94	704	3	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	13	19	84,60

Confinante con: box interno 49; area di manovra e box interno 51.

**Prezzo base d'asta Il valore dell'intero è stimato in € 9.750,00.**

### **LOTTO 3**

Deposito in Foggia, interno 63, di mq. comm. 8 censita:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	
94	704	6	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/2	8	9	

Confinante con: box interno 52; area di manovra e box interno 53.

**Prezzo base d'asta Il valore dell'intero è stimato in € 3.200,00.**

### **LOTTO 4**

Autorimessa in Foggia, interno 53, di mq. comm. 10 censita:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
94	704	7	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	8	11	52,06

Confinante con: box interno 63; area di manovra e box interno 1.

**Prezzo base d'asta Il valore dell'intero è stimato in € 6.000,00.**



### **LOTTO 5**

Autorimessa in Foggia, interno 1, di mq. comm. 10 censita:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
94	704	8	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	10	11	65,07

Confinante con: box interno 53; area di manovra e deposito interno 62.

**Prezzo base d'asta Il valore dell'intero è stimato in € 6.000,00.**

### **LOTTO 6**

Autorimessa in Foggia, interno 2, di mq. comm. 50 censita:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
94	704	10	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	50	58	325,37

Confinante con: deposito interno 62; area di manovra e box interno 3.

**Prezzo base d'asta Il valore dell'intero è stimato in € 37.500,00.**

### **LOTTO 7**

Autorimessa in Foggia, interno 12, di mq. comm. 12 censita:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
94	704	16	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	12	16	78,09

Confinante con: box interno 24; area di manovra e box interno 13.

**Prezzo base d'asta Il valore dell'intero è stimato in € 7.200,00.**

### **LOTTO 8**

Deposito in Foggia, interno 64, di mq. comm. 6 censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
94	704	24	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/2	6	7	17,66

Confinante con: deposito interno 65; area di manovra e locale caldaia.

**Prezzo base d'asta Il valore dell'intero è stimato in € 2.400,00.**



### **LOTTO 9**

Deposito in Foggia, interno 65, di mq. comm. 7 censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
94	704	25	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/2	7	7	20,61

Confinante con: deposito interno 64; area di manovra e box interno 19.

**Prezzo base d'asta Il valore dell'intero è stimato in € 2.800,00.**

### **LOTTO 10**

Autorimessa in Foggia, interno 16, di mq. comm. 13 censita:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
94	704	34	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	10	13	65,07

Confinante con: box interno 18; area di manovra e box interno 17.

**Prezzo base d'asta Il valore dell'intero è stimato in € 7.800,00.**

### **LOTTO 11**

Autorimessa in Foggia, interno 61, di mq. comm. 8 censita:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
94	704	35	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	8	10	52,06

Confinante con: box interno 60; area di manovra e via Mazzini.

**Prezzo base d'asta Il valore dell'intero è stimato in € 7.800,00.**

### **LOTTO 12**

Autorimessa in Foggia, interno 60, di mq. comm. 10 censita:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
94	704	36	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	10	11	65,07

Confinante con: box interno 61; area di manovra e box interno 59.

**Prezzo base d'asta Il valore dell'intero è stimato in € 6.000,00.**



### **LOTTO 13**

Autorimessa in Foggia, interno 59, di mq. comm. 10 censita:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
94	704	37	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	10	13	65,07

Confinante con: box interno 60; area di manovra e box interno 58.

**Prezzo base d'asta Il valore dell'intero è stimato in € 6.000,00.**

### **LOTTO 14**

Autorimessa in Foggia, interno 58, di mq. comm. 11 censita:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
94	704	38	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	11	12	71,58

Confinante con: box interno 59; area di manovra e box interno 57.

**Prezzo base d'asta Il valore dell'intero è stimato in € 6.600,00.**

### **LOTTO 15**

Autorimessa in Foggia, interno 57, di mq. comm. 12 censita:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>
94	704	39	via A. Ricci n. 162 I piano S.1	C/6	12	13

Confinante con: box interno 58; area di manovra e box interno 56.

**Prezzo base d'asta Il valore dell'intero è stimato in € 7.200,00.**

Sugli immobili, gravano:

- Ipoteca volontaria del 30.4.2003, iscritta il 6.5.2003 al n. 1558 R.P. e 10765 R.G. in favore di Banca Del Monte di Foggia s.p.a. con sede in Foggia, per € 800.000,00 a garanzia di € 400.000,00, durata anni 10.

- Ipoteca volontaria in rettifica di quella del 30.4.2003, iscritta il 27.1.2006 al n. 292 R.P. e 2134 R.G. in favore di Banca Del Monte di Foggia s.p.a. con sede in Foggia, per € 800.000,00 a garanzia di € 400.000, durata anni 11.



- Ipoteca volontaria del 30.4.2003, RINNOVATA con iscrizione del 3.5.2023 al n. 1063 R.P. e 10857 R.G. in favore di Banca Del Monte di Foggia s.p.a. con sede in Foggia, per € 800.000,00 a garanzia di € 400.000,00. Riferita alla iscrizione n. 1558 R.P.

- Ipoteca volontaria del 30.4.2003, RINNOVATA con iscrizione del 3.5.2023 al n. 1064 R.P. e 10858 R.G. in favore di Banca Del Monte di Foggia s.p.a. con sede in Foggia, per € 800.000,00 a garanzia di € 400.000,00. Riferita alla iscrizione n. 292 R.P.

- Pignoramento del 3.5.2021 trascritto il 26.5.2021 al n. 9619 R.P. e 12020 R.G. R.P. in favore di AQUI SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV).

I beni appartengono a  per l'intero.

Gli immobili NON sono nel possesso del proprietario; sono occupati abusivamente e non si conoscono i dati degli occupanti.

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

Foggia 28.5.2023

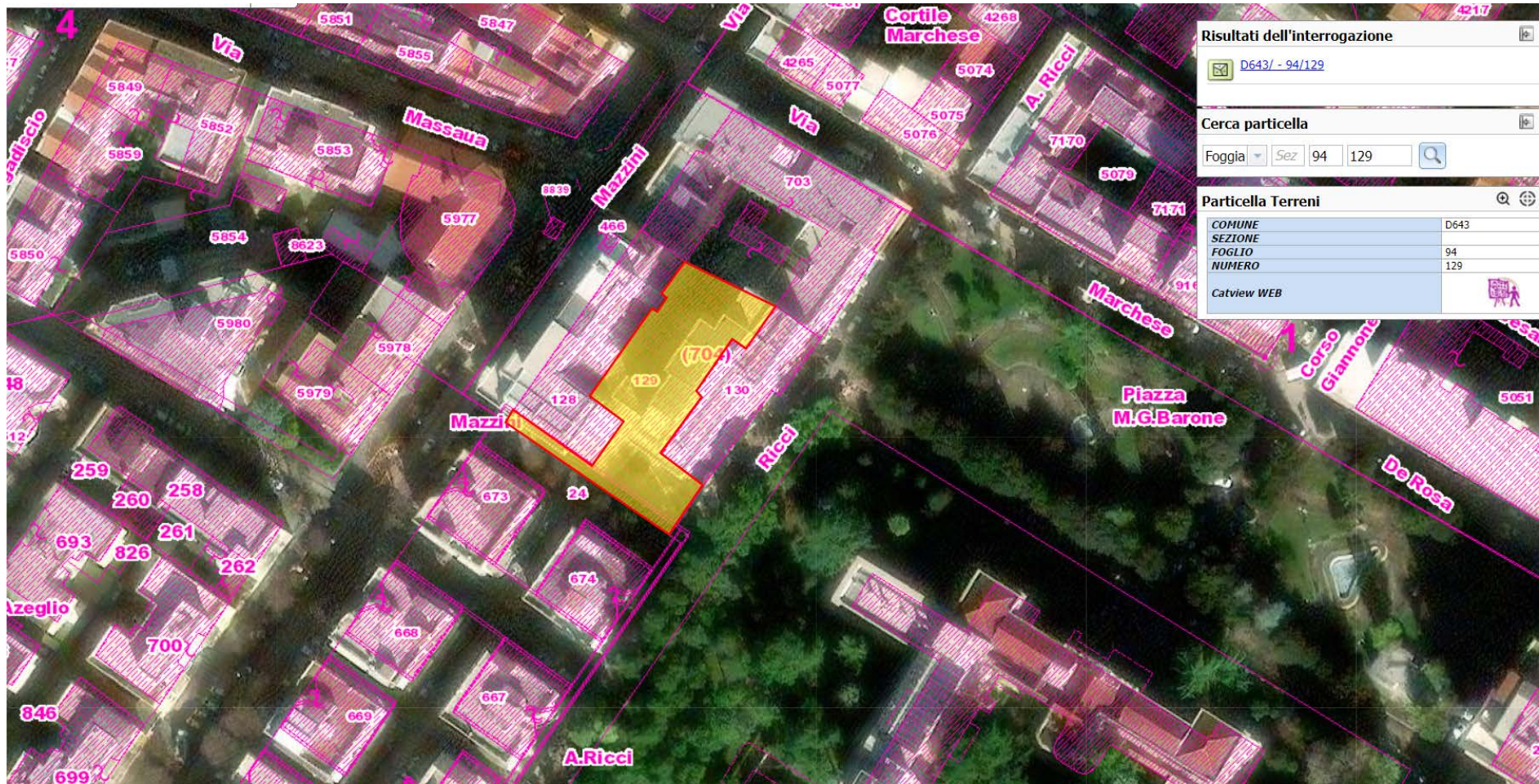
L'ESPERTO  
(per. agr. Giovanni Paolo De Capua)



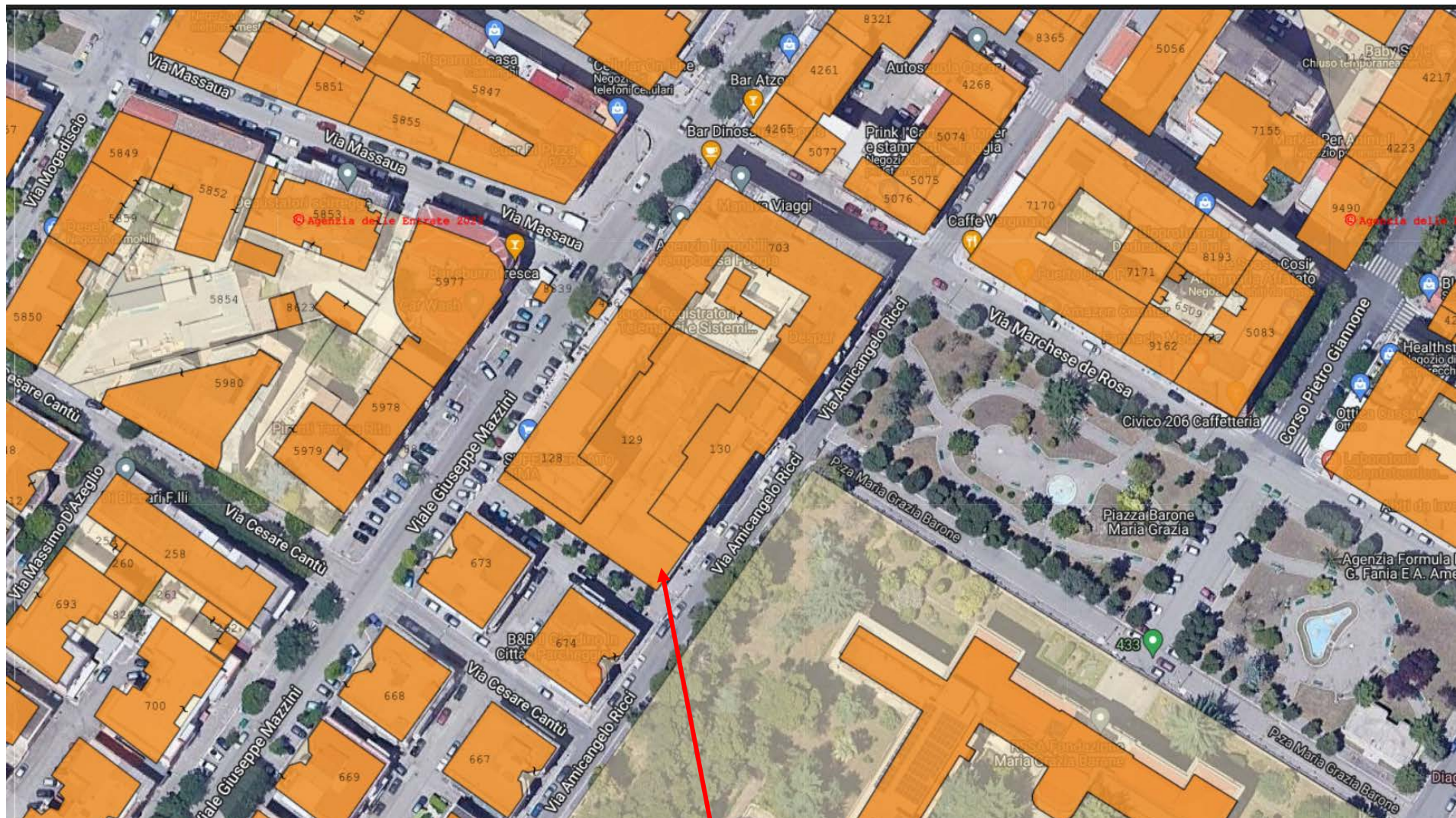




Foggia foglio 94 p.lla 129 nella quale, il piano interrato è censito con la p.lla 704



Foggia foglio 94 p.lla 129 nella quale, il piano interrato è censito con la p.lla 704



Accesso alla p.lla 704 sottoposta alla p.lla 129



Prospetto principale e l'accesso alle autorimesse



La rampa di discesa



Stato di manutenzione scadente uscita d'emergenza nelle corsie di manovra





Le corsie di manovra



Stato di manutenzione scadente nelle corsie di manovra



Il lotto 1 sub 2 int. 49





Il lotto 2 sub 3 int. 50



Il lotto 3 sub 6 int. 63



Il lotto 4 sub 7 int. 53 (erroneamente indicato 38)





Il lotto 5 sub 8 int. 1



Il lotto 6 sub 10 int. 2



Materiale custodito nel sub 10





Il lotto 7 sub 16 int. 12



Materiale accumulato nel lotto 7



Il lotto 8 sub 24 int. 64







Il lotto 9 sub 25 int. 65



Materiale custodito nel lotto 9

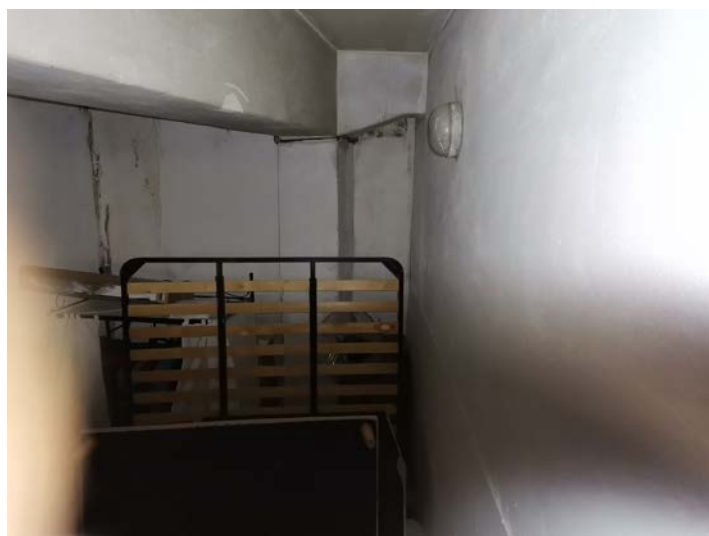


Il lotto 10 sub 34 int. 16





Il lotto 11 sub 39 int. 57



Materiale custodito all'interno del lotto 11



Il lotto 12 sub 38 int. 58





Interno del lotto 12



Il lotto 13 sub 37 int. 59



Materiale custodito all'interno del lotto 13





Il lotto 14 sub 36 int. 60



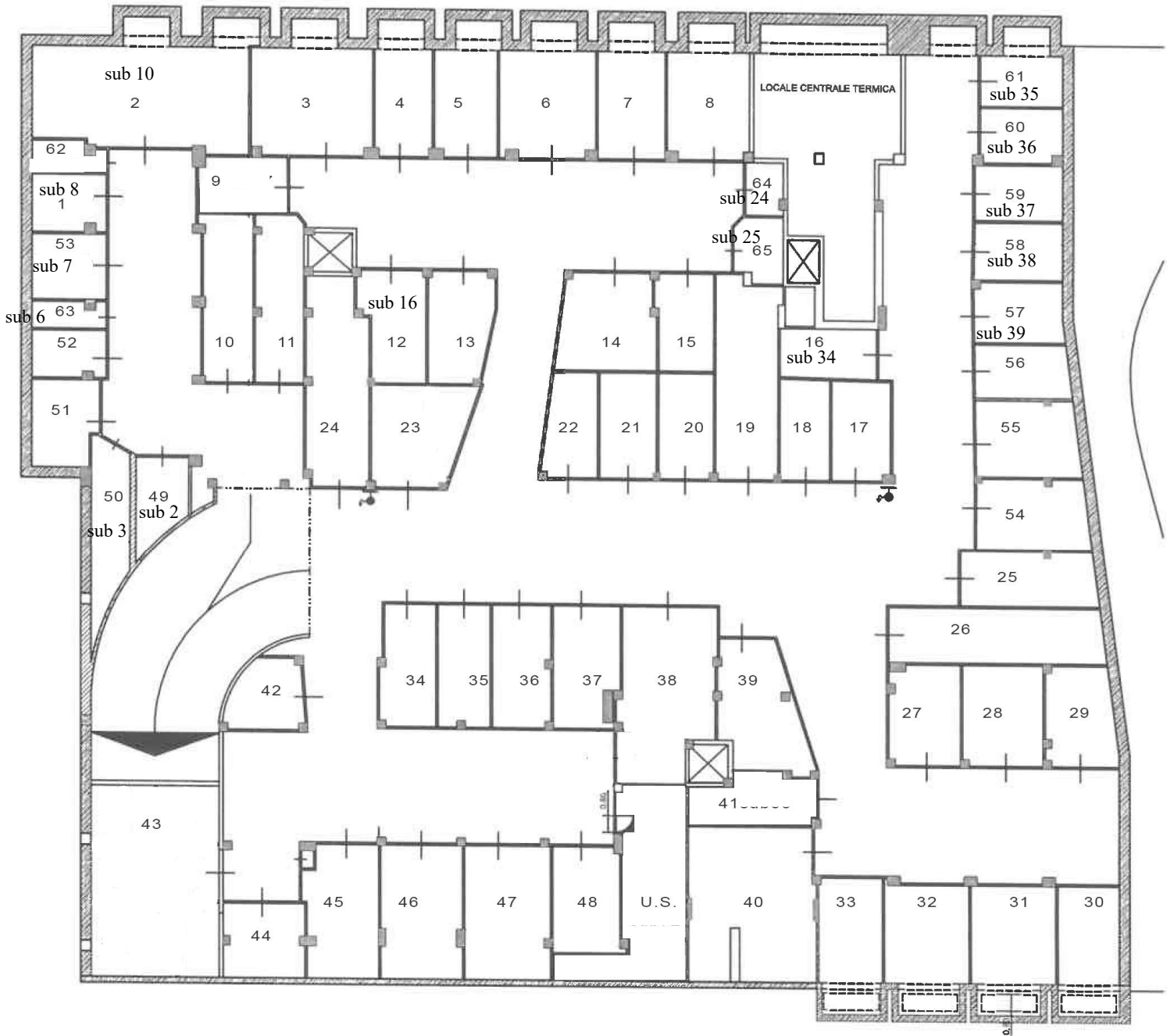
Il lotto 15 sub 35 int. 61



Materiale custodito all'interno del lotto 15



# Disposizione dei subalterni con il numero degli interni



elaborato fuori scala



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 07/04/2023

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di FOGGIA (Codice:D643)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di FOGGIA</b> <b>Foglio: 94 Particella: 704</b>

#### Area di enti urbani e promiscui dal 08/03/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	94	704		-	ENTE URBANO	00 00			VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 08/03/2006 Pratica n. FG0052647 in atti dal 08/03/2006 (n. 1813.1/2006)
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>	1		
<b>Annotazioni</b>					di immobile: TRATTASI DI PLLA INTERRATA NELLA N.129				

#### Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune D643 - Foglio 94 - Particella 704/

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

MODULARIO  
F - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
50

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1989, N. 652)

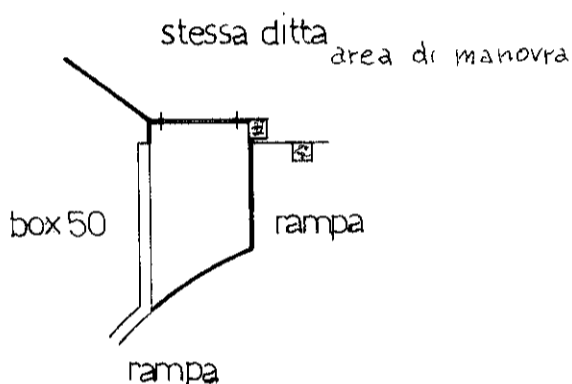
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FOGGIA Via A. RICCI

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA

CANTINATO

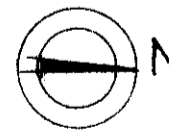
BOX n. 49 mq. 10,00  
h = 3,25



ORIENTAMENTO



03301496



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

*103/80*

Compilata dal GEOM. RAFFAELE  
CAPOCCHIANO  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di FOGGIA

DATA 23 GEN 1982

Firma:

*[Handwritten signature]*

I.P.S. OFFICINA C.V. - ROMA

MODULARIO  
F. - F. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

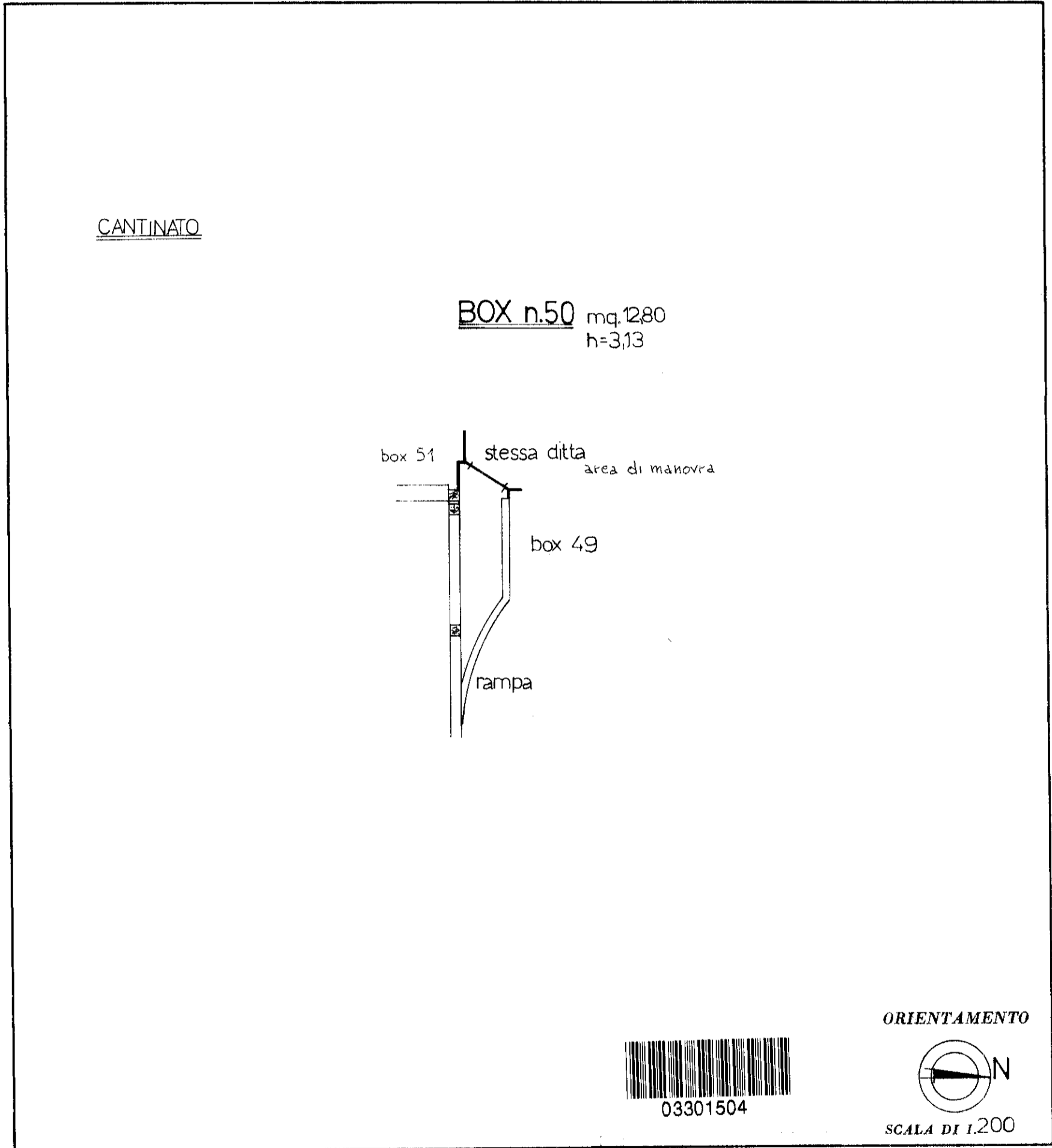
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FOGGIA Via A. RICCI

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

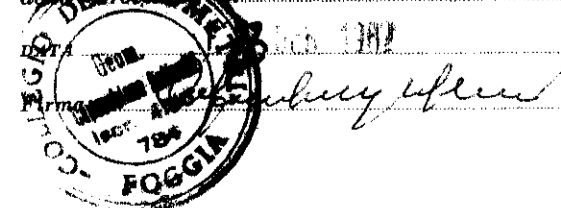
*Handwritten signature/initials*

Compilata dal GEOM. RAFFAELE  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

CAPOCCHIANO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

del Comune di FOGGIA



S.P.S. - OFFICINA C.V. - ROMA



MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 318



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

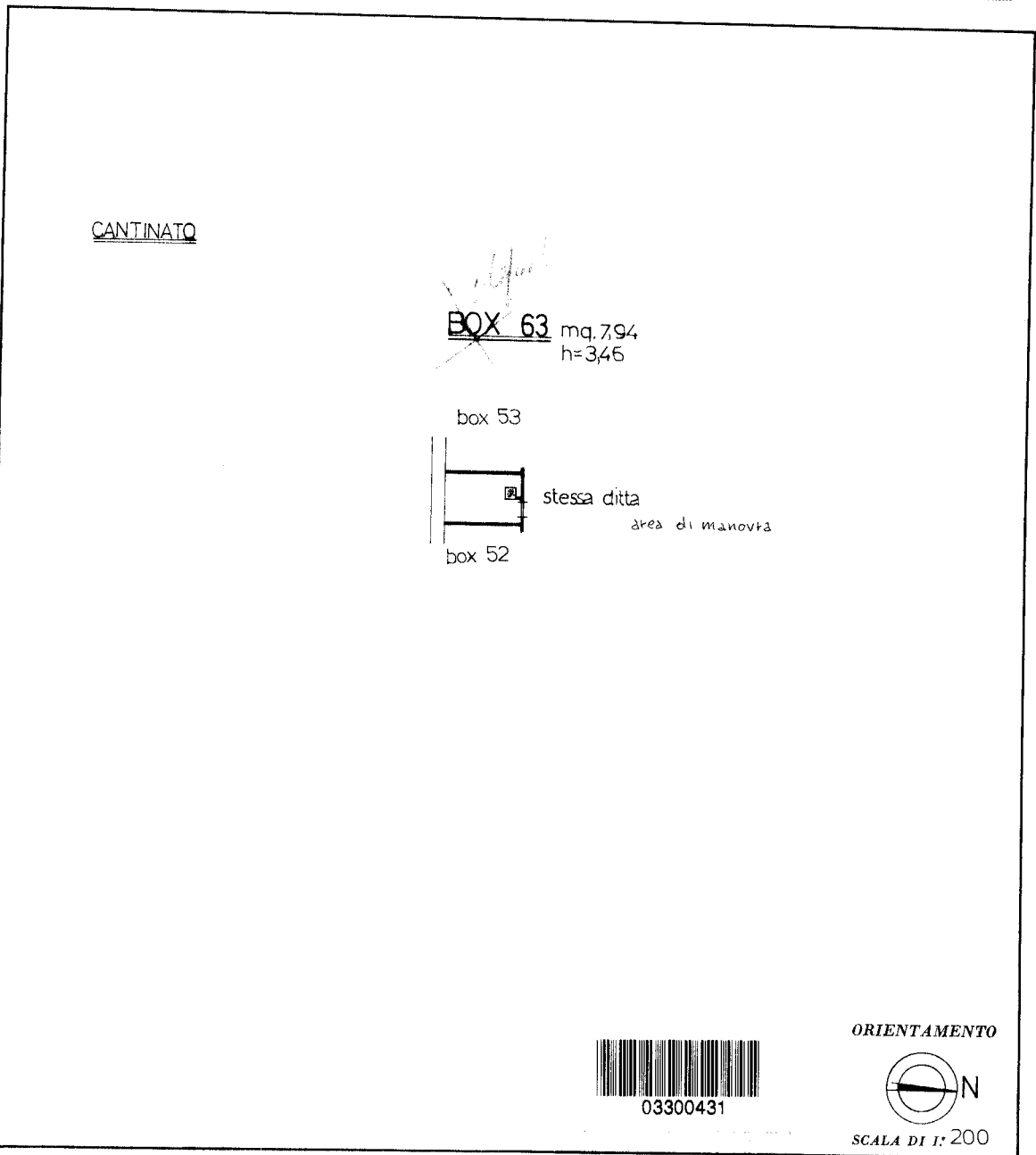
Lire  
50

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FOGGIA Via A. RICCI

Ditta [REDACTED]

Allegata una dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 175/22

da distinguere non è box  
stessa ditta: DEPOSITO

URS - OFFICINA C.V. ROMA

Compilata dal GEOM. RAFFAELE CAROCCHIANO  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Dolomina di FOGGIA

Gen 1982

FOGGIA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/03/2023 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio 94 - Particella 704 - Subalterno 6 >  
 Firmato DA GIANNI PAOLO MANFRA SAMERITANO SAPUA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 398558184e3be4b0

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
50

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FOGGIA Via A. RICCI

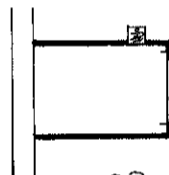
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA

CANTINATO

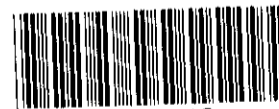
BOX 53 mq. 8,10  
h=3,45

box 1



stessa ditta  
area di manovra

ORIENTAMENTO



03300449



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

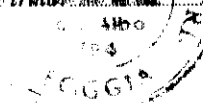
113/82

Compilata dal GEOM. RAFFAELE  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
CAPOCCHIANO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di FOGGIA

DATA 21 GEN. 1982

Firma: [Signature]



L.P.S. OFFICINA C.V. - ROMA

MODULARIO  
F. 29 sept 497

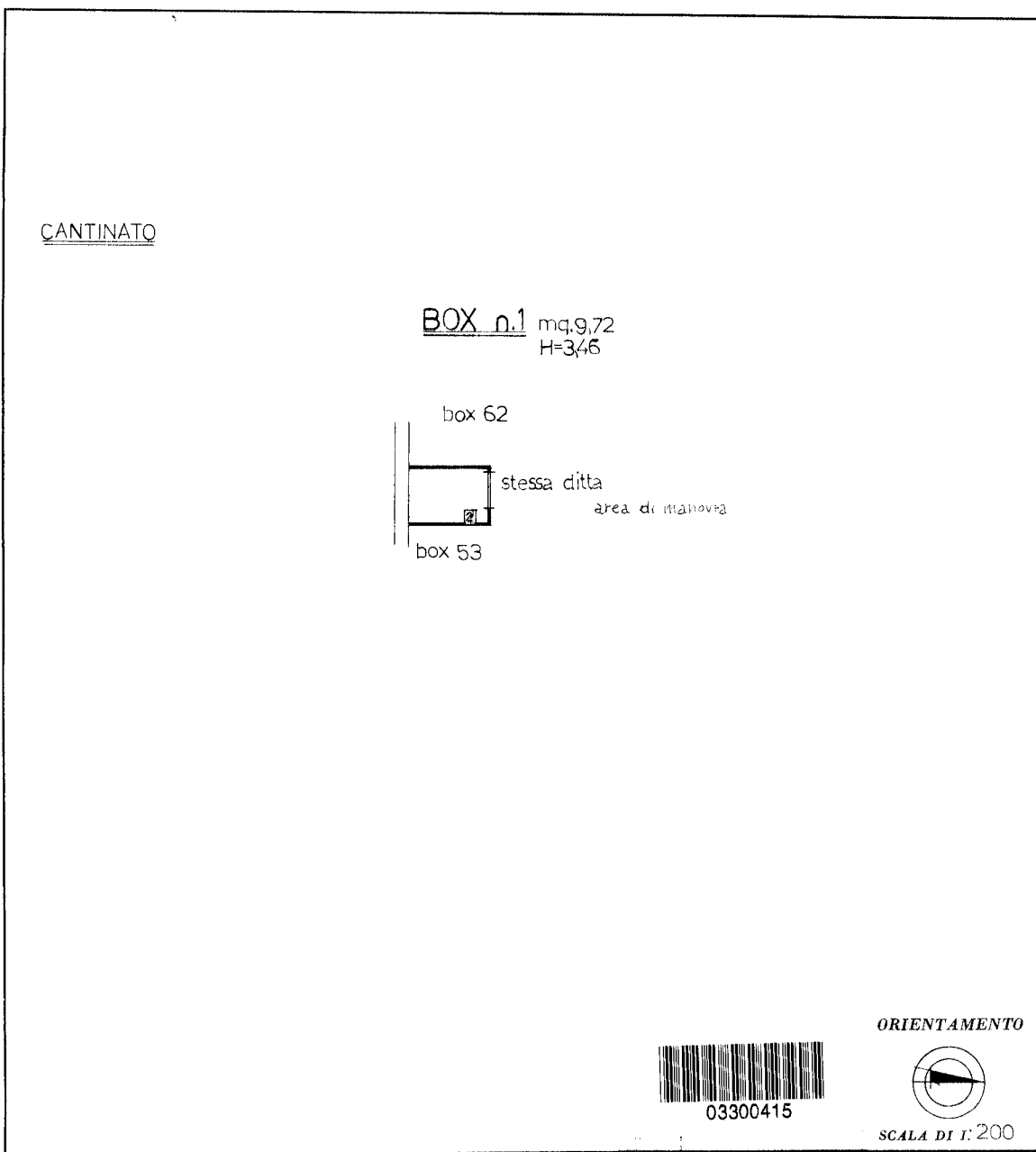


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)  
Lire 50  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO  
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1989, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FOGGIA Via A. RICCI

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

[Handwritten signature]

Compilata dal GEOM. RAFFAELE CAPOCCHIANO

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di FOGGIA



[Handwritten signature]

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FOGGIA Via A. RICCI

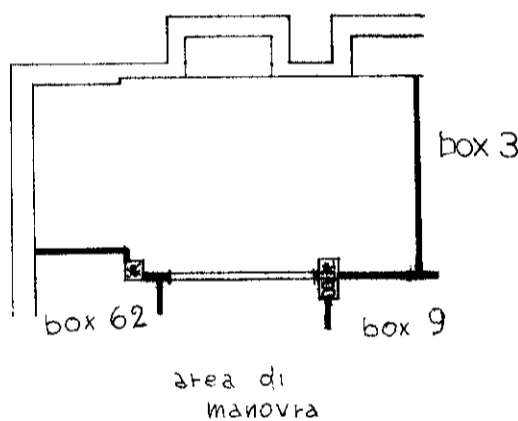
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA

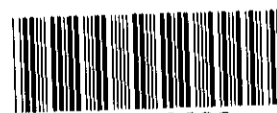
CANTINATO

BOX 2 mq.49,98  
h=3,46

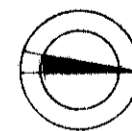
V.LE MAZZINI



ORIENTAMENTO



03300399



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

*17/3/22*

Compilata dal GEOM. RAFFAELE  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
CAPOCCHIANO

Iscritto all'Albo de L. GEOMETRI  
della Provincia di FOGGIA

DATA

Firma:

*17/3/22*  
*Raffaele Capocchiano*

L.P.S. - OFFICINA C.V. - ROMA

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

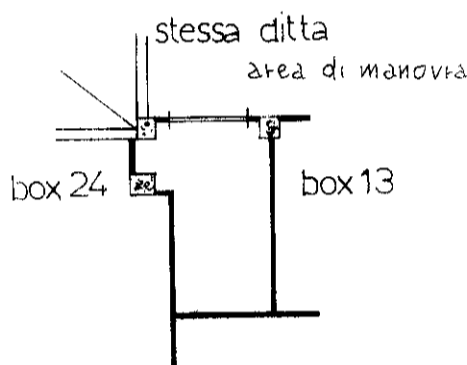
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FOGGIA Via A. RICCI

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA

CANTINATO

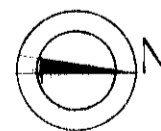
BOX 12 mq. 12,48  
h = 3,46



ORIENTAMENTO



03301769



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

103/82

Compilata dal GEOM. RAFFAELE CAPOCCHIANO  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di FOGGIA

DATA

Firma:

[Handwritten signature]

I.P.S. - OFFICINA C.V. - ROMA

MODULARIO  
F. reg. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
50

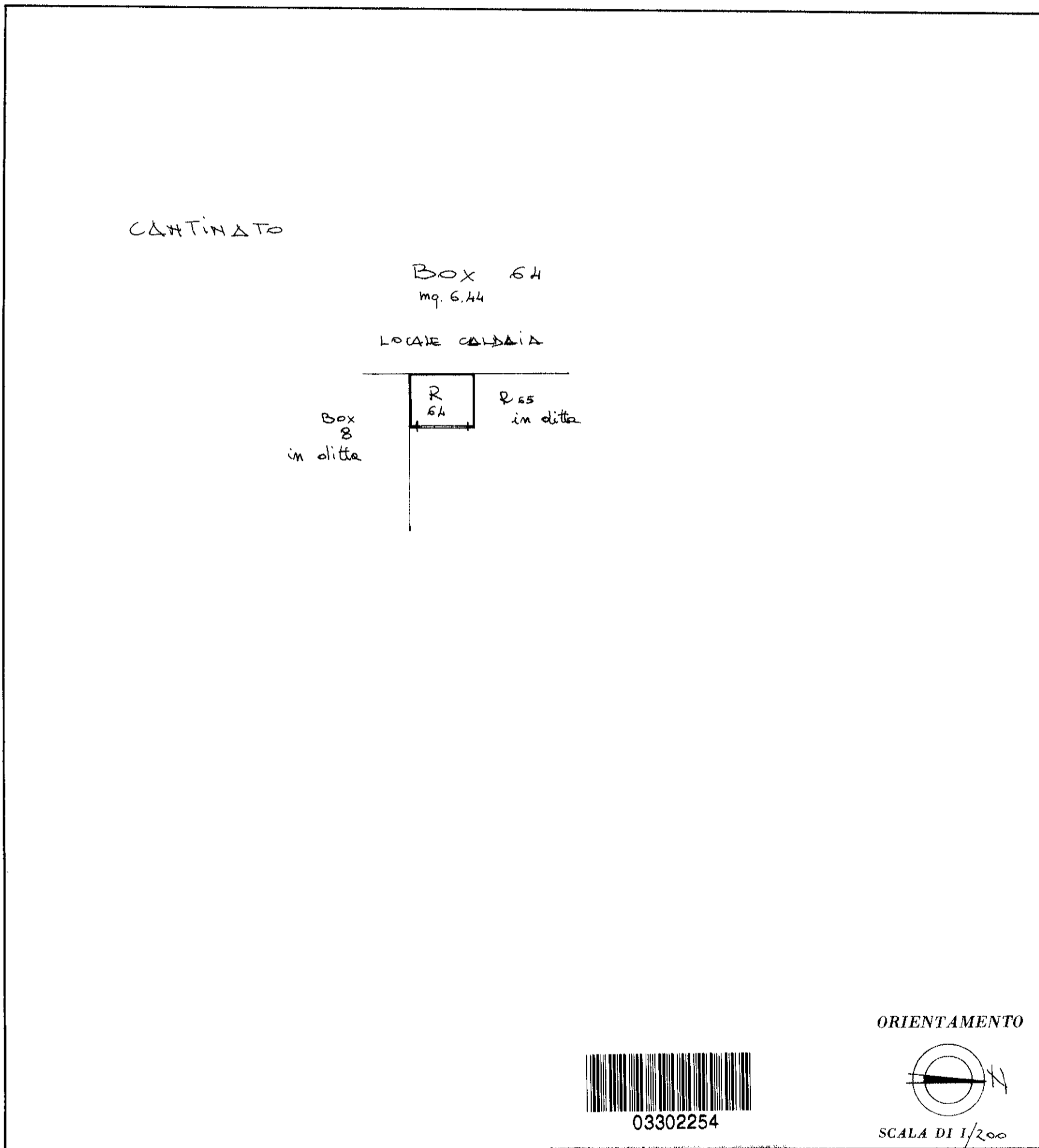
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Foggia Via A. Ricci 100

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Foggia



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	15/1/22
PROT. N°	

Compilata dal CAPOCCHIANO GEOM.  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
RAFFAELE

Iscritto all'Albo de GEOMETRI  
della Provincia di Foggia  
1-1982

*[Signature]*

MODULARIO  
F. sup. teod. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
50

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FOGGIA via A. Ricciardi

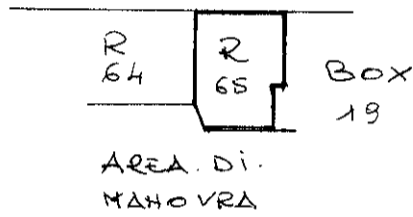
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA

CANTINATO

Box 65

mq. 731



ORIENTAMENTO



03302148



SCALA DI 1/200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

112/10

Compilata dal GEOM. RAFFAELE  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

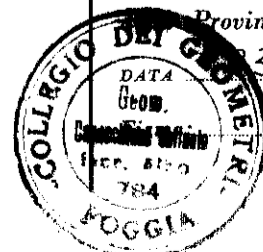
CAROCCHIANO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

Provincia di FOGGIA

3-1-1982

*Raffaele Carocchiano*



MODULARIO  
Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

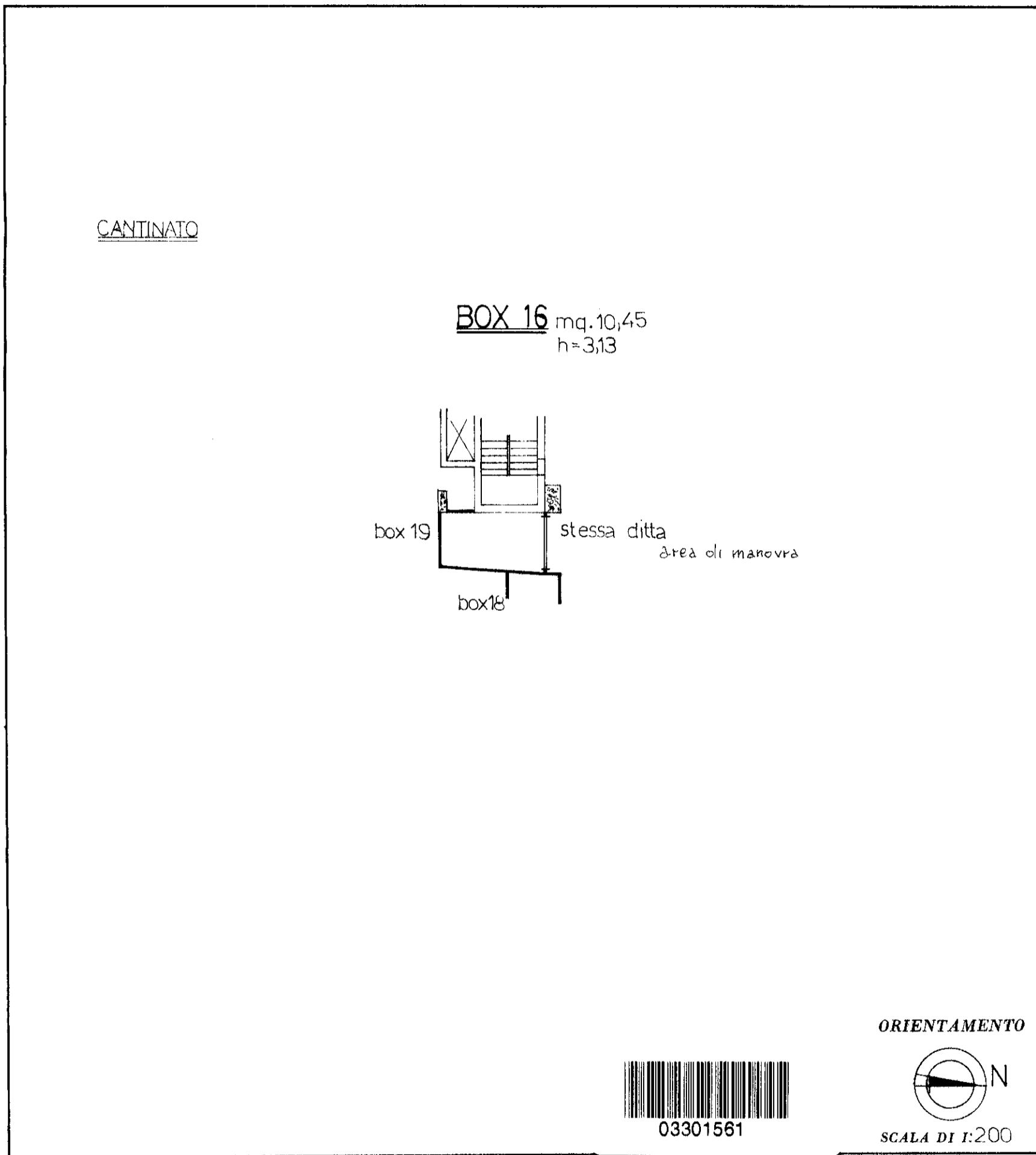
Lire  
50

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FOGGIA Via A. RICCI

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

L.P.S. OFFICINA C.V. ROMA

Compilata dal GEOM. RAFFAELE  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
CAPOCCHIANO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di FOGGIA

DATA 23 GEN 1962

Firma



MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
50

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FOGGIA Via A. RICCI

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA

CANTINATO

BOX 61 mq.8,40  
h=3,46

V. LE MAZZINI



box 60

ORIENTAMENTO



03302163



SCALA DI I:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

103/02

Compilata dal GEOM. RAFFAELE  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
CAPOCCHIANO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di FOGGIA

DATA

Firma:

*[Handwritten signature]*

I.P.S. OFFICINA C.V. ROMA

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FOGGIA Via A. RICCI

Ditta

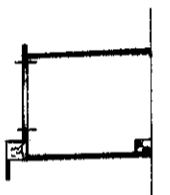
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA

CANTINATO

BOX 60 mq 9,69  
h=3,46

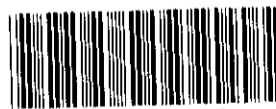
box 61

stessa ditta  
area di manovra

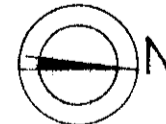


box 59

ORIENTAMENTO



03302155



SCALA DI I. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

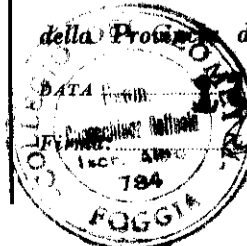
173/82

I.P.S. OFFICINA C.V. - ROMA

Compilata dal GEOM. RAFFAELE  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

CAPOCCHIANO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di FOGGIA



MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
50

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FOGGIA Via A. RICCI

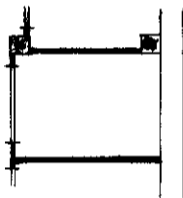
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA

CANTINATO

BOX 59 mq.10,05  
h=3,45

box 60



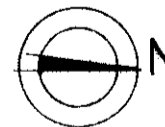
stessa ditta  
area di manovra

box 58

ORIENTAMENTO



03301785



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

113/92

Compilata dal GEOM. RAFFAELE  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

CAPOCCHIANO

Iscritto all'Albo de' GEOMETRI

della Provincia di FOGGIA

DATA

Firma

22 GEN  
*[Signature]*

I.P.S. OFFICINA C.V. ROMA

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 659)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FOGGIA Via A. RICCI

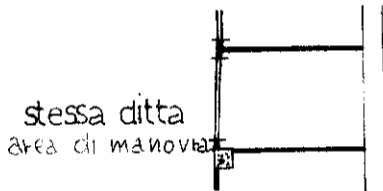
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA

CANTINATO

BOX 58 mq. 10,59  
h= 3,13

box 59



box 57

ORIENTAMENTO



03302189



SCALA DI I: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

113/20

Compilata dal GEOM. RAFFAELE  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
CAPOCCHIANO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia FOGGIA



*[Handwritten signature]*

L.P.S. - OFFICINA C.V. - ROMA

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
50

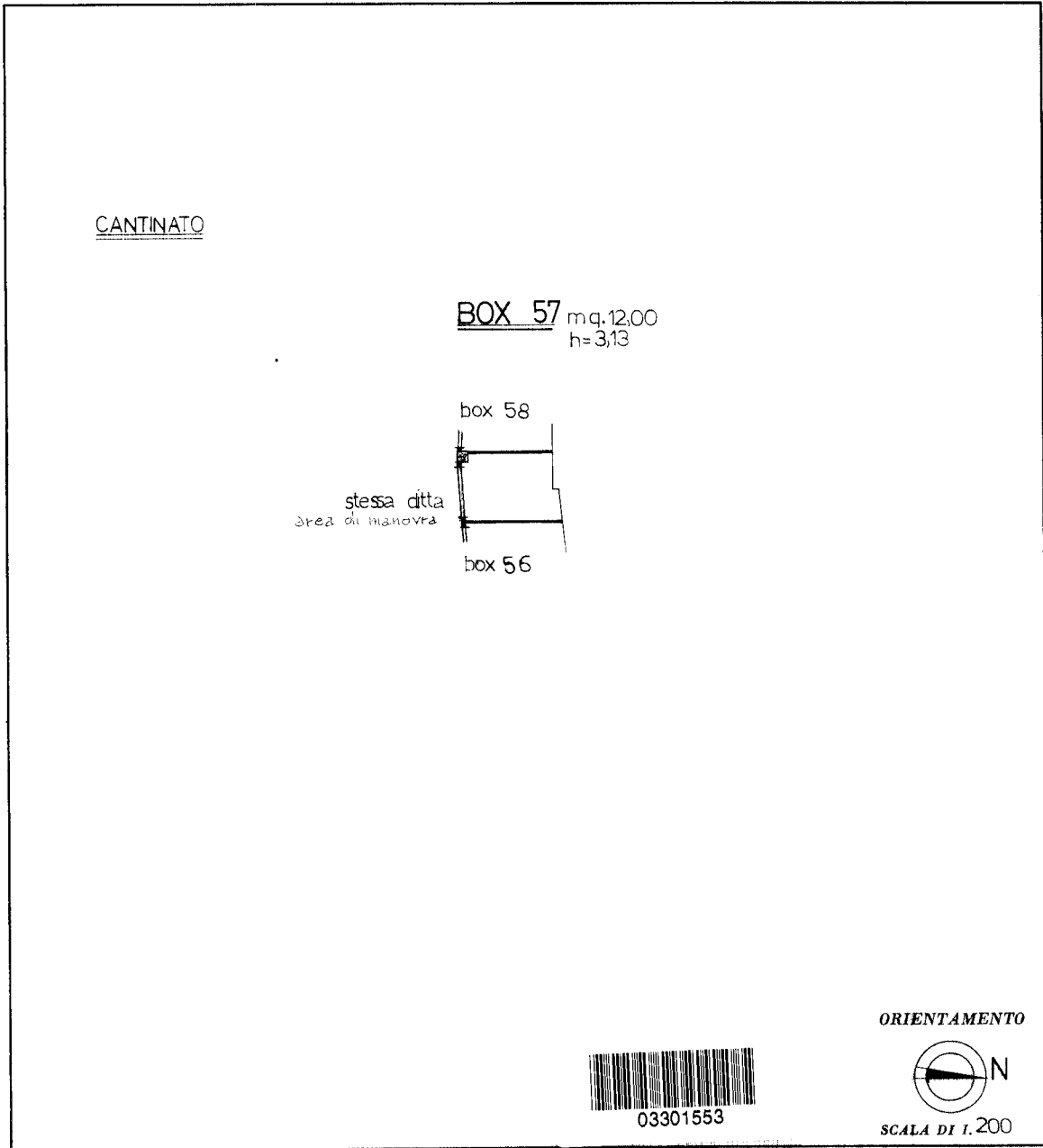
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FOGGIA Via A. RICCI

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

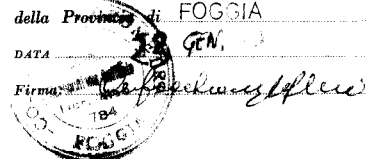
13/02

Compilata dal GEOM. RAFFAELE  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
CAPOCCHIANO

Iscritto all'Albo de GEOMETRI  
della Provincia di FOGGIA

DATA

Firma



URS-OFFICINA C.V. ROMA

Ultima planimetria in atti



N° 90006 del Repertorio

N° 16746 della Raccolta

Compravendita.-

- Repubblica Italiana -

L'anno millenovecentosettanta, il giorno sedici del mese di ot-  
tobre.-

- 16 Ottobre 1970 -

in Foggia, nel mio studio notarile alla Piazza Giordano, 20.-  
Avanti di me Avv. Gaetano Maulucci Fu Diego, notaio residente  
in Foggia, iscritto nel ruolo del Distretto notarile di Foggia;  
senza l'assistenza dei testimoni alla quale i comparenti d'ac-  
cordo tra loro e col mio consenso espressamente rinunziano.

- Sono presenti: -

[REDACTED] e domiciliato

in Foggia alla via [REDACTED] professore;

[REDACTED] possidente, nato a [REDACTED]

e domiciliato in [REDACTED]

I suddetti, della cui identità personale io notaio sono certo,  
mi fanno richiesta perché riceva il presente atto in forza del  
quale stipulano e convengono quanto segue:

il Prof. [REDACTED] [REDACTED] dichiara di vendere, come in effetti ven-

de a [REDACTED] che dichiara di acquistare, il seguente

immobile in Foggia:

la piena proprietà di un garage adibito ad autorimessa pubbli-

ca, avente accesso da via Amicangelo Ricci, 162, sito in piano semin-



terrate, della superficie di metri quadrati duemila circa;  
confinante con detta via, con Viale Mazzini, con condominio palaz  
zo Russo e sottostante a proprietà Tattauto;  
sono compresi nella vendita tutte le accessioni;

la catasto riportato alla partita 25013, foglio 26, particelle  
8530/3; 8538/2; 8437/29; 8436/45 cat. C/6 di classe 1° di mq. 2.030  
con la rendita catastale di f. 19.488.

Pervenuto tale immobile al venditore da Russo Armando e Alfon  
so con atto ricevuto dal notaio Trombetta in data 20 gennaio  
1969, registrato a Bovino nei termini, trascritto a Lucera il 30  
gennaio 1969 ai numeri 2847/199467.

La vendita dell'immobile descritto avviene per il prezzo con  
venuto tra le parti e a me dichiarato in lire trentacinquemilioni  
(f. 35.000.000); prezzo questo che per lire 25.731.000, il vendit  
re dichiara di aver ricevuto precedentemente a questo atto dallo  
acquirente e rilascia quietanza; quanto a f. 9.269.000 l'acquiran  
te si accolla il mutuo gravante sul detto immobile a favore dei  
Monti Uniti di Credito su Pegno "Domenico Siniscalchi Ceci", sede  
di Foggia, mutuo contratto per f. 10.000.000 come capitale per  
cui fu accessa ipoteca per f. 13.500.000 presso la Conservatoria  
dei Registri Immobiliari di Lucera in data 16 gennaio 1970, sot  
to il n. 13381/61.

Dalla detta somma capitale di f. 10.000.000 è stata detratta la  
somma di f. 731.000 quale capitale già scontato con il versamento  
della prima rata scaduta il 30 giugno 1970.

La prossima rata scadente il 30 dicembre e.a. 1970 sarà pagata dall'acquirente.

Dato l'accollo del mutuo da parte dell'acquirente, il venditore rilascia quietanza di saldo.

L'accollo del mutuo da parte dell'acquirente non deve considerarsi novazione.

La vendita dell'immobile descritto avviene con tutti i diritti, ragioni, azioni, dipendenze, pertinenze e servitù inerenti.

Con oggi si trasferisce la proprietà ed il possesso dell'immobile alienato conentrando l'acquirente in preciso stato e luogo del venditore, sia per il diritto di godere l'immobile, che per l'obbligo di pagare i pesi inerenti, da oggi.

Il venditore dichiara che salvo il detto mutuo, il cui importo è stato accollato da esso acquirente, l'immobile alienato è libero da qualsiasi altro vincolo ed ipoteca e promette le garanzie di legge per il caso della evizione e molestia.

Si dispensa il Conservatore dei Registri Immobiliari da qualsiasi iscrizione di ufficio.

Le spese di questo atto e dipendenti a carico dell'acquirente che dichiara di non essere parente con il venditore.

Il presente atto è stato pubblicato mediante lettura da me datane, alle parti, che l'hanno approvato dichiarandolo conforme alla loro volontà.

Scritto a macchina con nastro indelebile da persona di mia fiducia, ma da me diretto in pagine tre di un foglio di carta bollata,



viene sottoscritte dalle parti e da me notaio.

Seguono le firme in questa quarta pagina.

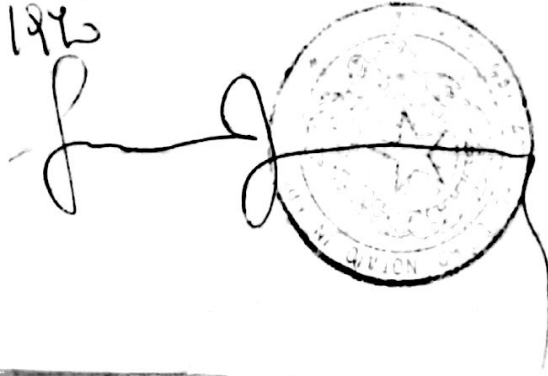
F.to: Morcia Domenico, Chiappinelli Nicola, Avv. Gaetano Maulucci  
Notaio.

Registrato a Foggia il 27.10.1970 al N 2220

Copia conforme all'originale, si rilascia


per usi consentiti

Foggia, li 3.11.1970

A handwritten signature in black ink is written over a circular notary seal. The seal features a five-pointed star in the center and the text 'NOTAIO' at the bottom. The signature is a cursive 'M' followed by a horizontal line and a loop.

## De Capua Giovanni Paolo

**Da:** tributionline [tributionline@cert.comune.foggia.it]  
**Inviato:** lunedì 17 aprile 2023 13:12  
**A:** giovannipaolodecapua  
**Oggetto:** procedura immobiliare esecutiva 174/2021

Gent.mo Dott. De Capua, in riferimento alla sua nota del 11 aprile 2023 ( pagamenti  ) si comunica che, per gli immobili indicati nella sua richiesta non risulta nessun versamento nè ai fini IMU nè ai fini TARI.  
Distinti saluti.

rif.marcob

**Servizio Politiche Fiscali**  
Via A. Gramsci 17  
71121 - FOGGIA - FG  
Tel: 0881814130



Sporno 8. Aprile 2023 alle ore 15,30  
il sottoscritto A. Giovanni Paolo DeLefere  
nominato CTO nella procedura Esentiva  
n 174/2021 con lo ~~scambio~~ telefono  
con la signora ~~\_\_\_\_\_~~,  
si è recato sul luogo oggetto di Sporno  
La signora ha procurato un ~~libro~~  
dei Box sulla quale sono rappresentati  
i numeri del Box - La signora non  
dispone delle chiavi e lo scrivente  
ha effettuato fotografie all'interno  
le porte di chiusura della stanza -  
Portando a questo punto recando quella stanza,  
lo scrivente chiede il prete verile  
L.C.S.

~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
Giovanni Paolo DeLefere

