

Ing. Vincenzo Moffa
Via Pastrengo n°26
71017 Torremaggiore (FG)
Telefax 0882 – 382271
E-mail: moffaenzo@libero.it
Pec: vincenzo.moffa@ingpec.eu
Cell. 339/1859915

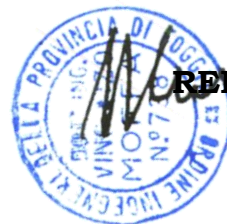


TRIBUNALE DI FOGGIA

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA: INTESA SAN PAOLO S.P.A. C/

██████████ E ██████████ ████████ DI ██████████
██████████ E ██████████ +2 - AL R.G.E. N°32/2021/EI.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



RELAZIONE



INDICE

1) Premessa.	pag. 1
2) Operazioni tecniche.	pag.13
3) Metodo estimativo	pag.14
4) Legittimità urbanistica degli immobili pignorati	pag.20
5) Risposte ai quesiti	pag.21



di rate mensili posticipate a partire dal 31.3.2020 comprensive di una porzione crescente di capitale e decrescente di interessi.

A garanzia dei rimborso della somma concessa in mutuo, la “**██████████**
██████████ E **██████████** s.c.n. DI **██████████** E **██████████**
concedeva ipoteca volontaria, per l'importo di € 258.228,00 sul seguente bene immobile di sua proprietà esclusiva e precisamente: a – pianterreno, sito in Apricena (FG), alla Piazza della Repubblica, già Vico 1° Maggio n. 31 – 31/A, composto da due locali comunicanti, di cui uno adibito a forno e relativi laboratorio e bagno, e l'altro a sala vendite, sottoposto a proprietà di **██████████** e cortile dell'edificio scolastico, salvo altri, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Apricena (FG) al foglio 39 – p.lla 880 – sub 2 – vico 1° Maggio n. 31 – P.T. – Cat. D/1.

Sempre a garanzia del rimborso della somma concessa in mutuo, i signori **██████████** e il signor **██████████**, concedevano ipoteca volontaria, per l'importo di 258.228,00, sul seguente bene immobile di loro proprietà esclusiva nella misura di ½ ciascuno e precisamente: b – casa al pianterreno, con sovrastante area libera, sita in Apricena (FG) alla via Cervi n. 3/ A – 3/B , di vani catastali 6,5, con annessi antistante atrio e retrostante cortile, confinante con detta via, proprietà **██████████**
██████████ salvo altri, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Apricena (FG) al foglio 39 – p.lla 2800 – via Cervi n. 3/A- 3/B – P.T. – Cat. A/7 – vani 6,5; all'attualità foglio 39 – p.lla. 4937 giusta variazione del 22.02.2005 protocollo n. FG0040862: Iscrizione del 15.02.2002 – Registro Generale n. 1364 – Registro Particolare n. 133.

A garanzia del rimborso della somma concessa in mutuo, i suindicati signori **██████████**, e **██████████**, con il medesimo contratto di mutuo, rilasciavano – ciascuno – fideiussione fino alla concorrenza di € 103.291,00, oltre interessi accessori, premi di assicurazione, spese

Pag.2



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



giudiziarie ed oneri tributari e propriamente per tutti gli obblighi assunti con il contratto di mutuo fino alla completa estinzione del debito, espressamente esonerando la Banca dall'osservanza dell'art. 1957 c.c..

In data 16.7.2015, Banca Apulia S.p.A., risultando non pagate n. 47 rate dal 31.8.2011 al 30.06.2015, classificava la posizione a sofferenza, per l'importo complessivo di € 54.714,80.

Alla data del 21.2.2020 la società "██████████ E ██████████ s.c.n. DI ██████████ E ██████████" (parte mutuataria e datrice di ipoteca), nonché, i sigg. ██████████ e ██████████, nella loro qualità di fideiussori, risultavano debitori delle seguenti somme: € 48.788,60 per esposizione a sofferenza in linea capitale, valuta al 7.4.2018; € 5.926,00 per esposizione a sofferenza in linea interessi, valuta 7.4.2018; e quindi complessivamente € 54.714,60, oltre interessi di mora contrattualmente maturati, fatto salvo il rispetto della soglia usura via via vigente.

In data 18.11.2020, il creditore notificava atto di precetto alla società mutuataria ingiungendo il pagamento della complessiva somma di € 55.006,85, oltre interessi di mora nella misura pattuita nel contratto nei limiti della L. 108/96, nonché spese di precetto e competenze successive, con espresso avvertimento ai terzi datori di ipoteca sigg. ██████████ e ██████████ che, in mancanza di pagamento, si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata anche in loro danno.

In forza del titolo sopra indicato e del precetto notificato il creditore, in data 25.1.2021 sottoponeva a pignoramento:

- 1) il diritto di piena ed esclusiva proprietà della "██████████ E ██████████ s.c.n. DI ██████████ E ██████████ dell'immobile pianterreno, sito in Apricena (FG) alla Piazza della Repubblica, già Vico 1° Maggio n. 31 - 31/A, composto da due locali comunicanti, di cui uno adibito a forno e relativi laboratorio

Pag.3



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



e bagno, e l'altro a sala vendite, sottoposto a proprietà di Pizzicoli Carla, proprietà Pizzicoli Elvira e cortile dell'edificio scolastico, salvo altri e migliori confini, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Apricena (FG) al foglio 39 – p.lla 880 – sub 2 - Vico 1° Maggio n. 31 – P.T – Cat. D/1, rendita E 2.324,06, con tutte le pertinenze, dipendenze, accessori e proporzionali diritti di condominio, nulla escluso ed eccettuato;

- 2) Il diritto di piena proprietà dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], in quota parte pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'immobile casa al pianterreno, con sovrastante area libera, sita in Apricena (FG) alla Via Cervi n. 3/A-3/B, di vani catastali 6,5, con annessi antistante atrio e retrostante cortile, confinante con detta via, proprietà [REDACTED] [REDACTED], salvo altri, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Apricena (FG) al foglio 39 – p.lla 4937, Via Cervi n. 3/A-3/B – P.T – Cat. A/7 – vani 6,5, superficie catastale mq. 138, rendita € 621,04, (già foglio 39 – p.lla, cat. A/7, classe 2, consistenza vani 6,5)), con tutte le pertinenze, dipendenze, accessori e proporzionali diritti di condominio, nulla escluso ed eccettuato.

Detto pignoramento veniva trascritto in data 22.02.3021 – R.g.n. 1389 – R.P.n.1191.

Pertanto, il creditore chiedeva al Tribunale l'autorizzazione alla vendita dei beni immobili così come sopra pignorati.

Nella procedura esecutiva si inseriva il Sig. Iannone Giovanni Antonio, residente in Cagnano Varano alla Via C. Battisti, 14, titolare della omonima ditta con sede in Cagnano Varano alla SS 89 Km 50,400, p.iva 03499130718 in quanto creditore della Coccia Lidia e [REDACTED] S.n.c. di [REDACTED] e [REDACTED], con sede in Apricena (FG), P.zza della Repubblica 31, in persona dei legali rappresentanti, della



somma di € 17.138,36 portata dall'atto di precetto notificato in data 12.07.2021.

Il credito è fondato su Decreto Ingiuntivo n. 974/21 emesso da questo Tribunale, giudice dott.ssa Lazzara Caterina, in data 14.05.2021, provvisoriamente esecutivo, notificato in data 12.07.2021, rimasto non opposto e diventato definitivamente esecutivo con provvedimento del 02.01.2022.

Più precisamente, il Tribunale di Foggia, con il richiamato Decreto monitorio, ingiungeva alla [REDACTED] e [REDACTED] S.n.c., in persona dei legali rappresentanti, di pagare in tutto la somma di € 17.138,36.

Nonostante l'atto di precetto notificato la debitrice non ha provveduto al pagamento delle somme dovute, neppure parzialmente.

Pertanto il Sig. Iannone Giovanni Antonio interveniva nella procedura esecutiva immobiliare N. 32/2021 R.G.E. del Tribunale di Foggia per il credito di Euro 17.138,36.

Si inseriva, inoltre, nella procedura esecutiva la SO.G.E.T. – Società di Gestione Entrate e Tributi S.p.A, creditrice nei confronti di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] E [REDACTED] S.N.C. della somma pari ad € 18.757,01, in virtù di ruoli compilati e resi esecutivi dagli Enti impositori così come previsto dall'art. 24 del D.P.R. 602/1973 e dal successivo D.lgs. 46/1999, con atto d'intervento del 01/06/2022 ed ancora per un credito di € 34.960,16 con atto d'intervento del 10/01/2022.

Con apposita istanza il creditore precedente faceva istanza di vendita al Tribunale di Foggia.

Iniziava l'esecuzione forzata e durante l'iter procedurale il Giudice dell'esecuzione dott. Michele Palagano, nominava C.T.U. lo scrivente ing. Vincenzo Moffa a cui nell'udienza del 19/07/2022, dopo il giuramento di rito, poneva i seguenti quesiti:

Pag.5



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed 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) 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;

Pag.6



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



- 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 SOGET, 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

Pag.7



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



quella commerciale, del valore per metro quadrato 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

Pag.8



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio.

Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

- 8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che 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'inquirente;
- 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

Pag.9



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



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

Pag.10



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



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.

Pag.12



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



2) Operazioni tecniche

Il giorno 27/09/2022 alle ore 11.00 in Apricena (FG) sui luoghi oggetto di pignoramento venivano eseguiti i rilievi agli immobili pignorati.

Era presente il sig. [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED].

Si chiudevano i lavori peritali alle ore 12.00.

Pag.13



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



3) Metodo estimativo

Prima di procedere alla stima dei beni è opportuno richiamare alcuni principi di estimo.

Preliminarmente si deve evidenziare che il metodo estimativo è il procedimento logico per giungere ad esprimere un giudizio di stima, esso è sempre basato su una comparazione. Va fatto rilevare che non esiste una netta separazione tra giudizio estimativo e giudizio economico. Per giungere alla formulazione di un valore di stima attendibile, il perito deve passare attraverso un procedimento logico che si estrinseca nelle seguenti fasi:

- 1) Individuazione dello scopo o ragione pratica della stima la quale farà nascere l'aspetto economico più idoneo con cui valutare il bene, affinché la ragione pratica sia logicamente risolta;
 - 2) Rilevazione dei prezzi di mercato di beni più simili possibile a quelli oggetto di stima;
 - 3) Scelta del parametro tecnico od economico:
 - tecnico: mq, mc, vani, q.li, ecc...
 - economico: Beneficio fondiario (Bf), Canone di affitto (Ca), Reddito dominicale (RD), Reddito netto (Rn), Produzione lorda vendibile (Plv), ecc... Di questi parametri economici i più utilizzati sono il (Bf) ed il (Ca).
 - 4) Individuazione del valore medio unitario del bene oggetto di stima;
 - 5) Infine si faranno le aggiunte o le detrazioni al valore trovato. Le aggiunte o le detrazioni al valore trovato servono per "personalizzare" il valore e renderlo più rispondente al caso in esame.
- È importante assumere un parametro (P) che mantenga un grado di proporzionalità con il bene cui si riferisce. Inoltre affinché la proporzione sia la più obiettiva possibile si devono riscontrare le seguenti condizioni:

Pag.14



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



- 1) i beni presi a confronto dovranno essere molto simili al bene da stimare;
- 2) i prezzi devono essere recenti;
- 3) i prezzi dovrebbero riferirsi al mercato della zona.

Nell'esprimere un giudizio di stima si deve giudicare in base alle condizioni ordinarie.

Determinato il valore ordinario o normale si apporteranno eventuali aggiunte e detrazioni, per adeguare il valore alle reali condizioni dell'immobile.

Se ad esempio, si deve stimare un appartamento che presenta caratteristiche simili a quelli presi a confronto, ma senza la pavimentazione, dovrà essere valutato come se fosse in condizioni ordinarie e poi dal valore determinato si apporterà la detrazione relativa al costo per la pavimentazione. Se invece avesse avuto delle condizioni superiori a quelle ordinarie si apporterebbero le relative aggiunte.

Il metodo di stima è unico ed è sempre basato sulla comparazione. La comparazione si può attuare con procedimento sintetico od analitico. La stima sintetica è basata su comparazioni immediate con l'assunzione dei parametri di riferimento secondo i seguenti criteri:

- a) ad impressione o a vista;
- b) per comparazione (in base a parametri tecnici od economici);
- c) per valori tipici e per coefficienti di valutazione;
- d) storica.

Il procedimento analitico si identifica con l'aspetto economico della capitalizzazione. Si considera stima analitica anche quella in cui si risolve il quesito con un altro aspetto economico come è il costo e la trasformazione del bene.

Pag.15



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Tale metodo è poco adatto alla presente perizia estimativa per cui esaminiamo nel dettaglio i vari aspetti di una stima sintetica per la quale si è propensi.

Stima a vista.

È una stima comparativa nella quale il confronto matura nella mente del perito, senza documentazione di dati tecnici ed economici.

Il perito esamina il bene da stimare, e lo confronta mentalmente con altri beni simili, dei quali conosce il prezzo di mercato, e tenuto conto di tutte le caratteristiche che lo distinguono, formula il suo giudizio di stima. È evidente che un tale procedimento richiede una profonda conoscenza tecnica ed economica del bene da stimare, acquisita attraverso una lunga esperienza.

Stima complessiva in base a parametri tecnici.

Per i fabbricati di civile abitazione il parametro tecnico più usato è il metro quadrato (mq), per i fabbricati industriali si usa il metro cubo (mc).

Al valore trovato poi si apporteranno eventuali aggiunte e detrazioni.

Stima comparativa in base a parametri economici

I parametri economici più usati sono: Canone d'affitto (Ca), Beneficio fondiario (Bf), Produzione lorda vendibile (Plv), Reddito netto (Rn).

Il canone d'affitto (Ca) si usa per i fondi ed anche per i fabbricati.

Il metodo scelto dallo scrivente è quello sintetico in base a parametri tecnici per i seguenti motivi: trasparenza, oggettività ed obiettività.

Il più probabile valore di mercato di un bene viene determinato tenendo conto dei prezzi di compravendita realizzati per lo stesso bene in passate contrattazioni.



Perché possa adottarsi tale procedimento è necessario:

- che il bene sia stato oggetto di recenti contrattazioni di compravendita;
- che il perito possa venire a conoscenza in modo certo dei prezzi effettivamente pattuiti e corrisposti nelle precedenti contrattazioni;
- che le condizioni economiche del momento siano all'incirca le stesse dell'epoca delle precedenti vendite (potere di acquisto della moneta, volume della domanda e dell'offerta. ecc.).

La stima per valori tipici e quella storica non vengono applicate quasi mai e risultano poco attendibili, specie in periodi di instabilità economica.

Per tutto quanto sopra detto è stata privilegiata la fonte dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che oggi è molto più affidabile rispetto al passato.

Vediamo ora più dettagliatamente le caratteristiche degli immobili definiti come fabbricati civili:

- Caratteristiche estrinseche:
 - L'esistenza o meno in zona di un mercato, uffici, scuole, asili, servizi pubblici, ecc...;
 - I collegamenti esistenti con le altre zone della città;
 - Vicinanza di zone verdi, salubrità della zona (vicinanza di raffinerie, industrie chimiche, ecc...);
 - Intensità del traffico e dei rumori della zona;
 - Zona popolare o residenziale.
- Caratteristiche intrinseche (cioè proprie del fabbricato):
 - Esposizione;
 - Panoramicità;
 - Orientamento delle facciate principali;
 - Luminosità;

Pag.17



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



- Tipologia dell'edificio (civile, economico, popolare, ecc...);
- Superficie coperta e cubatura;
- Esistenza di servitù (attive e passive);
- Numero dei vani ed ampiezza;
- Il grado di rifinitura del fabbricato e delle singole unità immobiliari;
- L'età del fabbricato;
- Caratteristiche degli impianti esistenti;
- Accorgimenti tecnici (isolamento acustico e termico, ecc...);
- Caratteristiche delle fondazioni e delle strutture portanti;
- Lo stato di conservazione e manutenzione al momento della stima;
- Vincoli giuridici e possibili trasformazioni;
- Vincoli del piano regolatore con possibilità imminente di esproprio, ecc...

Se il fabbricato da valutare presenta caratteristiche particolari in confronto a quello medio ordinario, si procederà ad attribuire un valore maggiore o minore per tener conto delle caratteristiche che influiscono sul valore dell'immobile.

La valutazione di tali caratteristiche è sempre molto ardua ed estremamente soggettiva, così ad esempio il valore di appartamenti in zona di villeggiatura con veduta panoramica può essere aumentato del 10-15% in più rispetto alla media; negozi ubicati in vantaggiose posizioni il cui valore può aumentare del 30% o più di quello medio... ecc...

Le condizioni influenti sul valore dei terreni.

Vi sono condizioni intrinseche ed estrinseche che contribuiscono in senso positivo o negativo a determinare il valore di un terreno.

Si dicono condizioni intrinseche quelle che sono del fondo ed influiscono esclusivamente su quel fondo.

Pag.18



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Tra le più importanti abbiamo:

- la natura geologica ed agronomica del terreno;
- la giacitura: se in pianura, collina o montagna;
- l'ampiezza e la conformazione dell'immobile;
- la sistemazione del terreno ed i miglioramenti vari;
- la posizione (se vicina o lontana dai centri abitati, al mercato, a scali ferroviari);
- le servitù gravanti sul fondo;
- la presenza di falde freatiche e pozzi artesiani, ecc...

Le condizioni estrinseche sono invece quelle esterne al fondo oggetto di stima, esse influiscono sul valore di molti fondi o di un intero comprensorio.

Fra queste sono da ricordare:

- i fattori climatici;
- la presenza di industrie che inquinano l'ambiente;
- le vie di comunicazione o mezzi di collegamento con i centri più importanti di mercato.



4) Legittimità urbanistica degli immobili pignorati

Dalla documentazione urbanistica reperita al Comune di Apricena e riportata a pag.73 e seguenti dell'Allegato "A" risulta che nessuna delle pratiche edilizie intestate agli esecutati riguarda gli immobili pignorati.

L'immobile in Piazza della Repubblica n°31-31/A ha una vetustà superiore a 60 anni. Questo si desume dall'esame complessivo del contesto edilizio in cui è inserito e dal fatto che l'ultimo trasferimento nel ventennio risale al 1974 (vedi certificazione notarile a pag.29 dell'Allegato "A").

La costruzione in via Alcide Cervi ha una vetustà superiore a 60 anni.

Questo si desume dal fatto che l'ultimo atto di trasferimento risultante dalla certificazione del ventennio risale al 1963. (vedi certificato notarile a pag.29 – Allegato "A").

Pertanto i fabbricati essendo stati realizzati prima del 1967, anno di entrata in vigore della legge urbanistica, sono regolari.

Pag.20



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



5) Risposte ai quesiti

Quesito n°1 ed 1-bis:

- 1) *Proceda al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, 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) *Proceda alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*

Risposta n°1 ed 1-bis:

Sulla base della documentazione in atti si procede alla ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento quindi dal 01/01/2001 al 25/01/2021 vengono rilevate le seguenti provenienze e formalità:

Pag.21



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



febbraio 2002 ai NN. 1361/1149 di formalità dai signori [REDACTED]
[REDACTED] e
[REDACTED], quanto alienato, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Cassano Enrico il 06 giugno 1974, Repertorio 157608/14272, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 20 giugno 1974 ai NN. 4006/322472 di formalità;

- Quanto all'immobile descritto nell'unità negoziale 2, con atto di compravendita rogato dal Notaio Orsi Aleardo il 09 ottobre 2001, Repertorio 37600, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il 11 ottobre 2001 ai NN. 8497/7074 di formalità dai signori [REDACTED]
[REDACTED] Ai signori [REDACTED] e [REDACTED], quanto alienato, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Paolicelli il 09 febbraio 1963, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA – territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il 26 febbraio 1963 ai NN. 50695/4829 di formalità.



Quesito n°1-ter:

1-ter) *Proceda 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;*

Risposta 1-ter:

Dal confronto fra l'atto di pignoramento n° 1389 del 22/02/2021 e le visure catastali effettuate è stato verificato che i dati catastali dei beni pignorati non hanno subito nel tempo variazioni risultando rispettivamente:

U. I. n° 1: fg 39, part. 880, sub 2 categoria D/1

U.I. n° 2: fg 39, part. 4937, cat.A/7, vani 6,5. (Vedi pag.39 e pag.42 - 46 dell' Allegato "A").

Quesito n°1-quater:

1-quater) *Proceda 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) *Proceda 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;*

Pag.24



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Risposta 1-quater:

Dalla visura ipotecaria effettuata a carico degli esecutati e riportata a pag.39 dell'Allegato "A" e dal certificato notarile riportato a pag.24 dello stesso Allegato "A" non risultano altre procedure esecutive in atto sugli stessi beni oggetto della presente procedura.

Risposta 1-quinquies:

Il sig. [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Apricena riportato a pag.71 dell'Allegato "A".

Il sig. [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] i [REDACTED] come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Apricena riportato a pag.72 dell'Allegato "A".

Quesito n°2:

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

Risposta n°2:

I beni oggetto di pignoramento sono due come di seguito specificato:

A) Immobile in Piazza della Repubblica, 31 – 31 A, piano terra adibito a forno e rivendita di prodotti da forno

- Dati catastali: Foglio 39 p.lla 888 sub.2 di vani 2 cat.D/1;
- Confini: Foglio 39 p.lla 888 sub.4, P.zza del Repubblica, 38, intestata a Lombardi Angela Nata a San Severo il 08/03/1971 Vedi pag.59 Allegato "A".

P.zza della Repubblica (vedi ortofoto

Pag.25



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



pag.51 - Allegato "A"

- Tipologia del bene: Piano terra per negozi e laboratorio artigianale composto da due vani rispettivamente destinati a forno e rivendita prodotti da forno.
- Ubicazione Apricena in p.zza della Repubblica 31 e 31/A.
- Destinazione Urbanistica: Zona "A"
- Accesso: Diretto da piazza della Repubblica n°31 e 31/A

B) Immobile a piano terra, catastalmente con destinazione residenziale ma di fatto adibito a rivendita di motocicli alla Via Alcide Cervi n° 3- 3B

- Dati catastali: Foglio 39 p.lla 4937 di vani 6,5- cat.A/7;
- Confini: Foglio 39 p.lla 2537 sub.1-2 intestata a Di Carlo Incoronata Immacolata nata a San Giovanni Rotondo (FG) il 08/12/1985 alla Via Alcide Cervi, n°5
Foglio 39 p.lla 2538 sub.1 intestato a [REDACTED]
[REDACTED] Via Alcide Cervi; (Vedi pag.61-64 Allegato "A").
- Tipologia del bene: Vani a piano terra per negozio ed esposizione motocicli da vendere;
- Ubicazione Periferia di Apricena alla via Alcide Cervi n°3/A
- Destinazione Urbanistica: Zona "B"
- Accesso: da via Alcide Cervi, n°3/A

Pag.26



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



2-bis) *Proceda 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;*

Risposta n°2-bis:

Alle pag.51 e pag.52 dell'Allegato "A" sono riportate l'ortofoto dei fabbricati dei beni oggetto di pignoramento. In tale elaborato, reperito dal sito della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio, si vede la sovrapposizione della situazione catastale con la foto satellitare dei fabbricati oggetto della procedura esecutiva.

Quesito n°3:

Proceda alla analitica descrizione del bene, 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;

Pag.27



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Risposta n°3:

Si riporta la descrizione analitica dei beni pignorati come segue:

A) Trattasi di un immobile costituito da due ampi locali a piano terra in Piazza della Repubblica, n° 31 e 31/A in Apricena (FG).

Esso è identificato catastalmente al foglio 39 p.lla 880 sub 2 del Catasto Fabbricati. L'intestataria dell'immobile è la società [REDACTED] Lidia e [REDACTED] i [REDACTED] e [REDACTED].

L'immobile è nella titolarità della società [REDACTED] E [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari ad 1/1, cui è pervenuto in virtù del seguente titolo: atto di compravendita rogato dal Notaio Follieri Luciano Mattia il 11 febbraio 2002, Repertorio 44899, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 15 febbraio 2002 ai NN. 1361/1149 di formalità dai signori

[REDACTED] n [REDACTED] [REDACTED] Ai signori

[REDACTED] e [REDACTED], quanto alienato, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Cassano Enrico il 06 giugno 1974, Repertorio 157608/14272, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il 20 giugno 1974 ai NN. 4006/3222472 di formalità.

Dalla visura catastale riportata a pag.42 dell'Allegato "A" si evince che l'immobile è identificato dalla particella 880, sub 2. Esso è ubicato in Piazza della Repubblica 31, 31/A, di Apricena (FG).

Lo stabile è situato nel centro storico del Comune di Apricena a pochi passi del fulcro economico e commerciale della cittadina.

La sua condizione catastale è documentata dalla piantina riportata a pag.45 dell'Allegato "A" mentre la condizione attuale



dell'immobile risulta dal rilievo planimetrico riportato alla pag.67 dello stesso allegato.

Il fabbricato ha una vetustà di oltre 60 anni.

Regolarità urbanistica: l'immobile è stato costruito prima del 1967 e quindi è antecedente all'entrata in vigore della legge urbanistica.

Trattasi di due ampi locali con altezza interna di 3,72 mt. ed una superficie netta rispettiva di mq.30,00 e mq 47.50. Sono attualmente utilizzati per panificio e vendita di prodotti da forno.

Le strutture sono in muratura portante con volte ad archi. L'immobile è parte di un complesso più ampio che costituisce un comparto edilizio tipico delle costruzioni dei centri storici o nelle zone edificate del secolo scorso.

Le coibentazioni sono date dallo spessore dei muri portanti.

I serramenti sono in parte in legno ed in parte in alluminio anodizzato senza risparmio energetico.

I pavimenti sono in una stanza in ceramica e nell'altra in graniglia di cemento.

I rivestimenti esistenti sono in ceramica.

Le pitturazioni sono in ducotone semplice.

I sanitari sono di tipo economico.

L'impianto elettrico è ridotto all'essenziale ed è funzionale all'attività di panificio.

L'impianto sanitario è ridotto all'essenziale così come l'impianto di riscaldamento.

C'è l'impianto telefonico.

Lo stato generale delle finiture e la loro manutenzione è sufficiente.

La zona in cui si trova l'immobile è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi.

Pag.29



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



B) Trattasi di un bene accatastato come appartamento residenziale ma utilizzato per rivendita di motocicli.

Esso è ubicato in Via Alcide Cervi, n°3, 3B, al piano terra in Apricena (FG).

Esso è identificato catastalmente al fg. 39, particella 4937 con la consistenza di vani 6,5, categoria A/7 (vedi pag.46 Allegato "A").

Intestatari del fabbricato sono i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED].

Provenienza: l'immobile è nella titolarità dei signori [REDACTED] o [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti pari ad 1/2 di proprietà di ciascuno, cui sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli: con atto di compravendita rogato dal Notaio Orsi Aleardo il 09 ottobre 2001, Repertorio 37600, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il 11 ottobre 2001 ai NN. 8497/7074 di formalità dai signori [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] Ai signori [REDACTED] E

[REDACTED], quanto alienato, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Paolicelli il 09 febbraio 1963, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di LUCERA il 26 febbraio 1963 ai NN: 50695/4829 di formalità.

Dalla visura catastale riportata a pag.46 dell'Allegato "A" si evince che l'immobile è identificato al fg. 39 dalla particella 4937. Esso è ubicato in Via Alcide Cervi n° 3 A – 3 B di Apricena (FG).

Lo stabile è situato nella periferia del Comune di Apricena a pochi passi dalla circonvallazione.

Pag.30



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



La sua condizione catastale è documentata dalla piantina riportata a pag.50 dell'Allegato "A" mentre la condizione attuale dell'immobile risulta dal rilievo planimetrico riportato alla pag. 69 dello stesso allegato.

Regolarità urbanistica: l'immobile è stato costruito prima del 1967 e quindi è antecedente alla entrata in vigore della legge urbanistica.

Trattasi di una costruzione caratterizzata da un cortile antistante ed uno retrostante. Catastalmente risulta una abitazione a piano terra con cinque vani comunicanti fra di loro in successione e con un corridoio laterale. Di fatto sono stati eliminati i muri divisorii ed ampliati gli ambienti in modo da adibirli a deposito e rivendita di motocicli in particolare per "moto-cross".

La differenza tra il precedente e l'attuale si può vedere dalle planimetrie a pag.50 e pag.69 dell'allegato "A".

Le strutture sono in muratura e costituiscono parte di una più ampia costruzione del comparto delimitato dalle strade pubbliche. Il cortile retrostante l'edificio è stato coperto da una struttura prefabbricata in acciaio e lamina zincata sicuramente abusiva pertanto il cortile viene escluso dalla vendita.

La coibentazione è costituita dallo spessore dei muri portanti.

I serramenti sono in parte in legno ed in parte in alluminio anodizzato senza risparmio energetico.

I pavimenti sono in in graniglia di cemento.

I rivestimenti esistenti sono in ceramica.

Le pitturazioni sono in ducotone semplice.

I sanitari sono di tipo economico.

L'impianto elettrico è ridotto all'essenziale.

L'impianto sanitario è ridotto all'essenziale così come l'impianto di riscaldamento.

Pag.31



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Non c'è l'impianto telefonico.

Lo stato generale delle finiture e la loro manutenzione è mediocre.

La zona in cui si trova l'immobile è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi.

Gli impianti elettrico e di riscaldamento di entrambi gli immobili non sono muniti di attestazione di conformità al D.M. 37/08 da parte di un'impresa artigiana specializzata. I presumibili costi di adeguamento con il rilascio delle certificazioni predette ammontano in totale ad € 15.000,00.

Per una esposizione più esaustiva dello stato dei luoghi è stato redatto un repertorio fotografico riportato nell'Allegato "B" e costituito dalle seguenti foto:

- Foto n°1: vista dei locali a piano terra in Piazza della Repubblica, 31 e 31/A;
- Foto n°2: ingresso al locale rivendita dei prodotti da forno;
- Foto n°3-4: insegna dell'attività produttiva e commerciale;
- Foto n°5: edificio in cui è inserito l'immobile pignorato;
- Foto n°6-7: vista degli interni del locale adibito a rivendita;
- Foto n°8-9-10: locale adibito laboratorio per la produzione del pane, biscotti ed altro;
- Foto n°11-12: altra vista dei locali di Piazza della Repubblica 31-31/A;
- Foto n°13: ingresso dell'immobile in Via Alcide Cervi n° 3A e 3B. Si vede l'ampio spazio antistante;
- Foto n°14-15: si osserva che l'appartamento riportato nella planimetria catastale è stato trasformato in un unico ampio salone per l'esposizione delle moto-cross;
- Foto n°16-17-18: altre viste del locale rivendita motocicli;
- Foto n°19: ampliamento nella zona del cortile posteriore con

Pag.32



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



pannelli in acciaio zincato

Foto n°20-21: vista del cortile posteriore.

Quesito n°4:

Gli accapi richiamati nel quesito si riferiscono alla numerazione dei punti riportati nell'incarico peritale.

L'esperto proceda:

- 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) *Proceda 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*

Pag.33



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

- 6) Proceda alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 7) Proceda 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) Proceda all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico- artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che 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) Proceda all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non apponibili all'acquirente;*

Pag.34



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



10) *Proceda 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) *Proceda 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° settembre 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;*

Pag.36



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



12) *Proceda 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;*

Risposta n°4:

I beni oggetto di pignoramento, formano due lotti da porre in vendita. Essi sono bene identificati nelle ortofoto di pag.51 e pag.52, negli estratti di mappa catastale alle pag.30-31 e dalle planimetrie alle pag.67 e pag.69 dell'Allegato "A".

Per i lotti in questione sono individuate le caratteristiche richieste nel quesito soprariportato secondo quanto di seguito specificato

Lotto n°1:

E' costituito dal seguente bene pignorato:

A) Immobile costituito da due ampi locali a piano terra in Piazza della Repubblica n° 31 e 31/A in Apricena (FG).

Esso è identificato catastalmente al foglio n°39 p.lla 880 sub. 1 del Catasto Fabbricati. L'intestataria dell'immobile è la società [REDACTED] e [REDACTED] s.n.c. di [REDACTED] e [REDACTED].

Dall' estratto di mappa riportato a pag.31 dell'Allegato "A" si evince che l'immobile, inserito nella particella 880, è ubicato in Piazza della Repubblica n° 31 e31/A..

Lo stabile è situato nel centro storico del Comune di Apricena fulcro economico e commerciale della cittadina.

Pag.37



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Il bene identificato al precedente punto "A" costituisce il lotto n°1 ed è esaustivamente individuato nel fascicoletto separato indicato come "FASCICOLETTO N°1".

In esso sono date tutte le risposte richieste nel quesito n°4.

Lotto n° 2:

E' costituito dal seguente bene pignorato:

B) Immobile accatastato come appartamento residenziale ma modificato ed utilizzato per rivendita di motocicli.

Esso è identificato catastalmente al foglio n. 39, p.lla 4937 del Catasto Fabbricati. Gli intestatari dell'immobile sono [REDACTED] nato il 03/01/1970 e [REDACTED] nato il 24/08/1963.

Dall'estratto di mappa catastale riportato a pag.30 dell'Allegato "A" si evince che l'immobile, identificato dalla particella 4937, è ubicato alla Via Alcide Cervi n° 3° - 3B in piano terra.

Lo stabile è situato nella periferia del comune di Apricena a pochi passi dalla circonvallazione.

IL bene identificato al precedente punto "B" costituisce il lotto n° 2 che è esaustivamente individuato nel fascicoletto separato indicato come "FASCICOLETTO N° 2".

In esso sono date tutte le risposte al quesito n° 4

Quesito n°5:

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;

Pag.38



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



la regolarità edilizie ed urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

Risposta n°5:

SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO DEI LOTTI IN VENDITA:

SPECCHIETTO RIEPOLOGATIVO – LOTTO N° 1	
Il bene del lotto è identificato con la sigla “A” ed è esaustivamente individuato nel FASCICOLETTO N°1 e nel paragrafo n°5 - risposta n°3/A della presente relazione. Di seguito viene riportato uno specchietto riepilogativo dello stesso.	
BENE “A”	
Tipologia del bene:	due vani a piano terra per uso commerciale;
Sommara descrizione:	due ampi locali a piano terra attualmente destinati a panificio e rivendita di prodotti da forno;
Comune di ubicazione:	Apricena, Piazza della Repubblica n° 31 e n° 31/A;
Confini:	Foglio 39 p.lla 888 sub.4 intestata a Lombardi Angela Nata a San Severo il 08/03/1971 (vedi pag.59 – Allegato “A”); P.zza della Repubblica
Dati catastali:	F. 39 p.lla 880 sub.2
Per i fabbricati: (foglio, particella, sub, n°vani)	Fg. 39 p.lla 880 sub 2 Apricena – Piazza della Repubblica 31 – 31/A
Attuale proprietario	Società [REDACTED] e [REDACTED] S.n.c. di [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]

Pag.39



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Titolo di provenienza del bene	Atto di compravendita
Stato di compravendita	/
Stato di occupazione	Occupato dal proprietario
Regolarità urbanistica	si
Valore del bene da porre a base d'asta precisandone diritto e quota	Intera quota proprietà 100/100

Il valore del Lotto n°1 da porre a base d'asta è di € 106.000,00

Esso è completamente in proprietà della esecutata pertanto va venduto per intero.

SPECCHIETTO RIEPOLOGATIVO – LOTTO N°2	
Il bene del lotto è identificato con la sigla “B” ed è esaustivamente individuato nel FASCICOLETTO N°2 e nel paragrafo n°5- risposta n°3/B della presente relazione. Di seguito viene riportato uno specchietto riepilogativo dello stesso.	
BENE “A”	
Tipologia del bene:	locale per esposizione di motocicli
Sommara descrizione:	ampio locale a piano terra utilizzato per esposizione motocicli. E' caratterizzato da uno spazio antistante e da un cortile retrostante.
Comune di ubicazione:	Apricena, Via Alcide Cervi n.3A-3B
Confini:	Foglio 39 p.lla 2538 sub.1 intestato a [REDACTED] [REDACTED] F.39 p.lle 2537 sub.1-2 intestato a Di Carlo Incoronata Immacolata nata a S.G. Rotondo (FG) il

Pag.40



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



	08/11/1985 alla via Alcide Cervi, n°5
Dati catastali:	F. 39 p.lla 4937
Per i fabbricati: (foglio, particella, sub, n°vani)	Fg. 39 p.lla 4937 classe 2 6,5 vani
Attuale proprietario	██████████ e ██████████
Titolo di provenienza del bene	Atto di compravendita
Stato di compravendita	/
Stato di occupazione	Occupato dai proprietari
Regolarità urbanistica	si
Valore del bene da porre a base d'asta precisandone diritto e quota	Intera quota proprietà 100/100

Il valore del Lotto n°2 da porre a base d'asta è di € 88.000,00.

Esso è completamente in proprietà degli esecutati pertanto va venduto per intero.

Per maggiori detteghi si rinvia al Fascicoletto n°2 ed ai precedenti paragrafi.

Costituisce parte integrante e sostanziale della presente relazione la seguente documentazione:

- Allegato "A": Verbali, grafici, planimetrie, documentazione catastale, OMI e varie;
- Allegato "B": Repertorio fotografico;
- Fascicoletto n°1
- Fascicoletto n°2

Torremaggiore, li 26/11/2022

Il C.T.U.
(ing. Vincenzo Moffa)



Pag.41



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



Dott. Ing. Vincenzo Moffa
Via Pastrengo n°26
71017 Torremaggiore (FG)
Telefax 0882 – 382271
E-mail: moffaenzo@libero.it
Pec: vincenzo.moffa@ingpec.eu
Cell. 339/1859915

Ill.mo sig. Giudice
Dott. Palagano Michele
Tribunale di Foggia
71122 – Foggia

Spett. avv. Maria Assunta Di Giovine
Via dei Giardini, 17
71036 LUCERA (FG)

Pec: digiovine.mariaassunta@avvocatilucera.legalmail.it

Oggetto: Tribunale di Foggia: Procedura esecutiva: Intesa Sanpaolo S.P.A. c/ [REDACTED]
[REDACTED] E [REDACTED] S.N.C. di [REDACTED] E [REDACTED] +2 - Al R.G.E.
n°32/2021/EI. – Adempimento alle disposizioni del G.E. dell'udienza del
16/04/2024.

SUPPLEMENTO DI C.T.U.

In relazione a quanto disposto dal G.E. nell'udienza del 16/04/2024 ed in seguito a quanto concordato con il P.D. per una migliore definizione del bene oggetto di vendita identificato come lotto n°2 è stato predisposto il frazionamento della particella catastale n°4937 del fg.39 nel catasto fabbricati di Apricena nei due subalterni n°1 e n°2.

Pertanto la suddivisione in lotti sarà la seguente:

Lotto "2": catastalmente p.lla 4937 sub.1;

Lotto "3": catastalmente p.lla 4937 sub. 2

Nello specifico avremo:

Sub.1: Comprende l'immobile identificato come lotto 2. Esso è meglio identificato nella planimetria a pag.11 dell'allegato a margine con la indicazione delle seguenti parti:

- 1) Volume edificato regolarizzato catastalmente;
- 2) Aree di pertinenza antistante e retrostante (Atrio e cortile);
- 3) Volumi da demolire;
- 4) Muri di chiusura che delimitano l'area esclusa dalla vendita

Sub.2: Corrisponde al Lotto "3" Comprende la parte della particella n°4937 che ricade nel vano accessibile dall' atrio antistante il fabbricato e nel possesso dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] come si vede nella planimetria a pag.12 dell'Allegato a margine.

Nella stessa planimetria è indicata la superficie rappresentata catastalmente come sub.2 e che costituisce un lotto 3 ineditabile.

I costi di cui sarà gravata la vendita ammontano ad € 17.200,00 che vengono di seguito specificati:

- 1) Demolizione delle opere abusive e costruzione di muri di delimitazione di aree escluse dalla vendita (vedi c.m.e. a pag.13 Allegato a margine): € 8.200,00;
 - 2) Costi per DIA e variazione catastale in seguito alla demolizione di cui al punto 1: € 1.500,00
 - 3) Adeguamento impianto: € 7.500,00
- TOTALE: € 17.200,00

Il valore del bene esecutato individuato come Lotto "2" è stimato in € 88.000,00.

Esso comprende l'area di pertinenza retrostante il fabbricato così come sopra specificato nella indicazione dei beni costituenti il sub.1

A pag.1-5-6-10 dell'Allegato è riportato il frazionamento catastale prodotto, le visure e le planimetrie conseguenti.

Torremaggiore, li 19/06/2024

Il C.T.U.

(ing. Vincenzo Moffa)



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. FG0101331 del 14/06/2024

Comune di Apricena

Via Alcide Cervi

civ. 3/A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 39

Particella: 4937

Subalterno: 2

Compilata da:
Moffa Vincenzo

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Foggia

N. 738

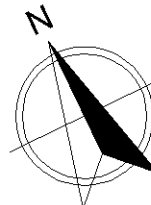
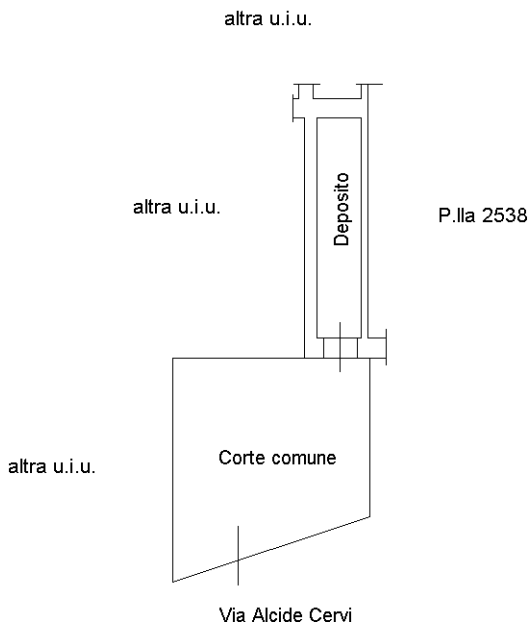
Planimetria

Scheda n. 1

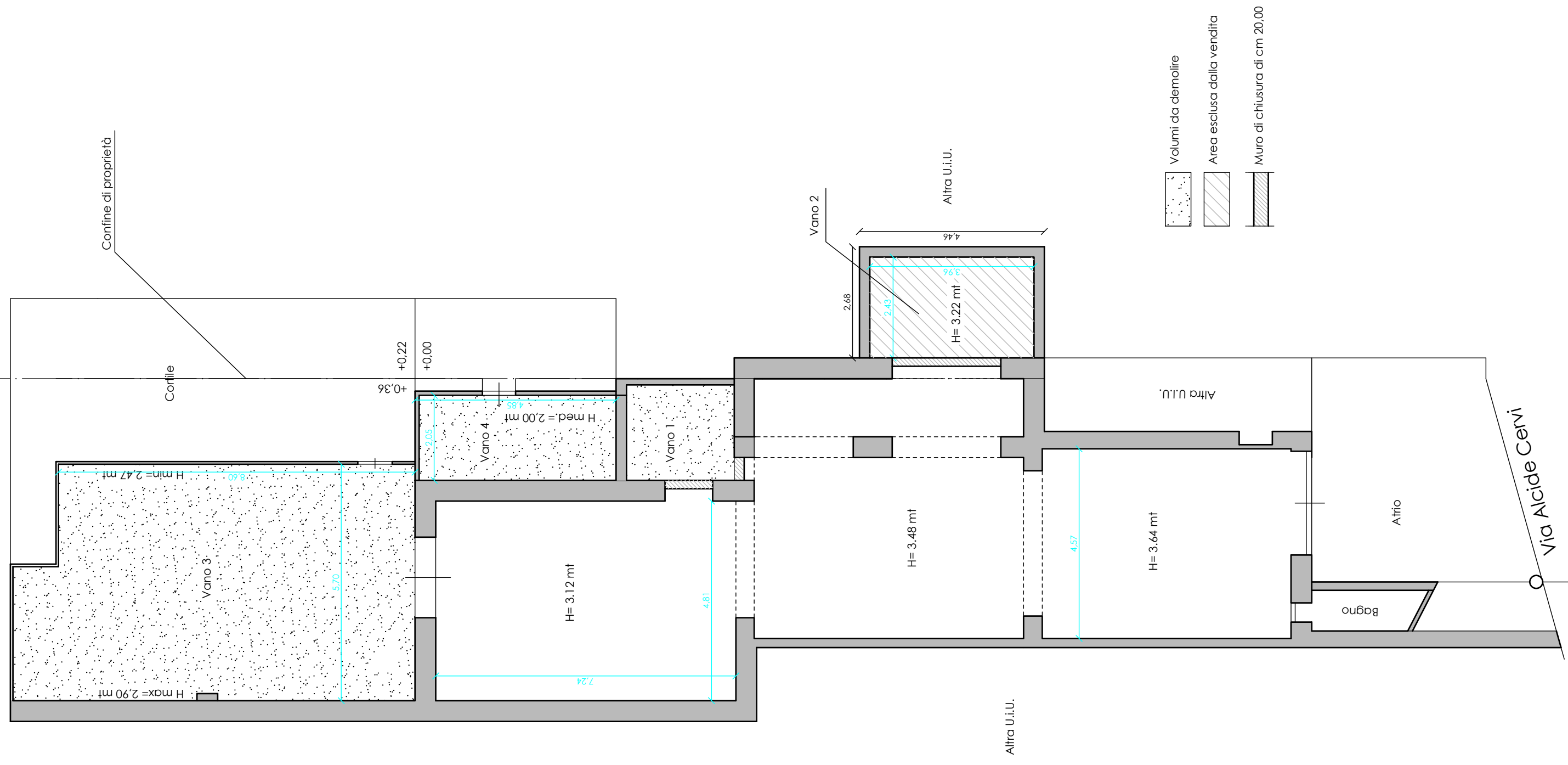
Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

H= 3,50 mt



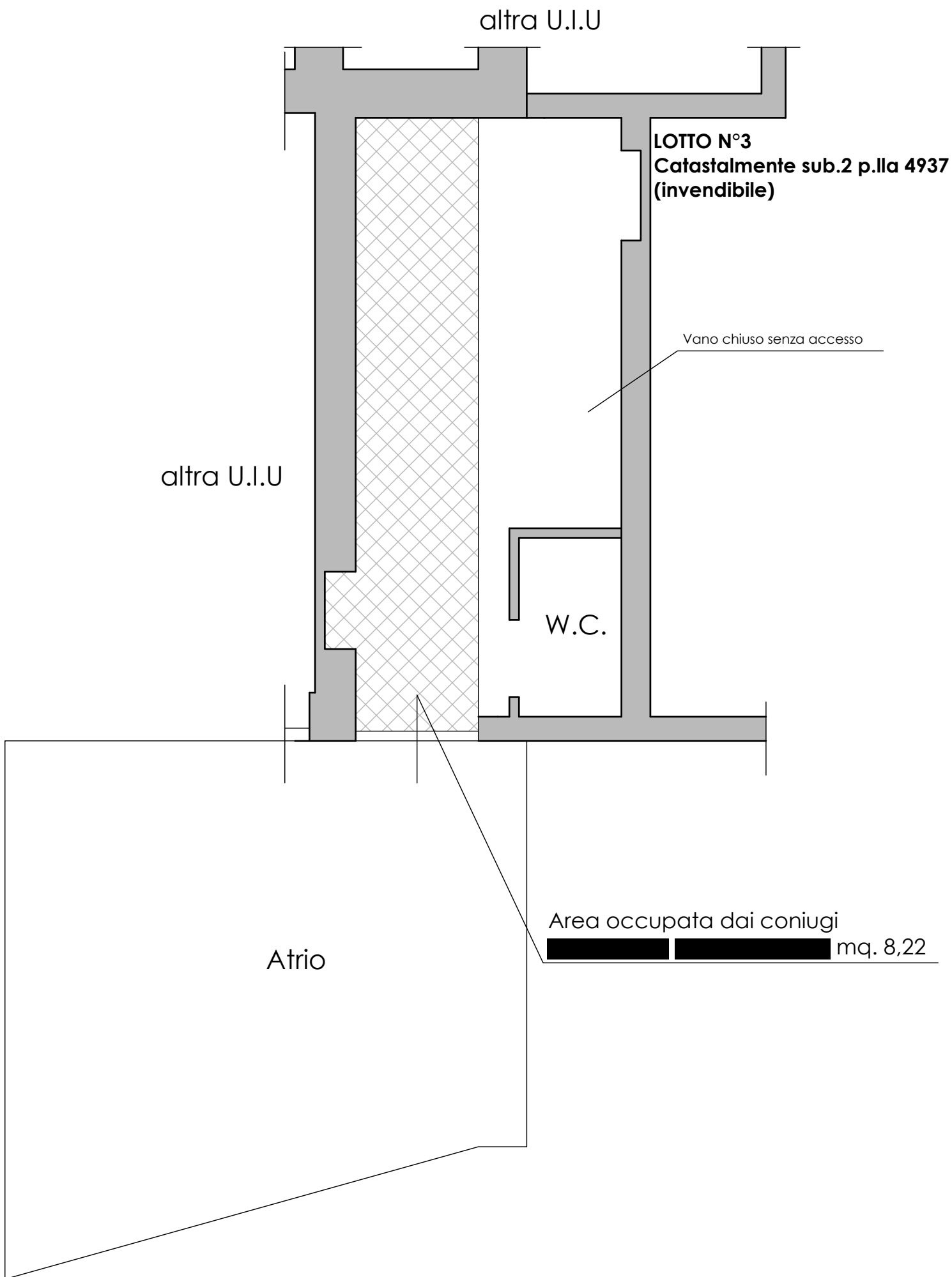
Ultima planimetria in atti



Legend for the floor plan:

- Volumi da demolire
- Area esclusa dalla vendita
- Muro di chiusura di cm 20,00

LOTTO N°3 - scala 1:50



altra U.I.U

LOTTO N°3
Catastalmente sub.2 p.lla 4937
(invendibile)

Vano chiuso senza accesso

altra U.I.U

W.C.

Atrio

Area occupata dai coniugi
mq. 8,22

Tribunale di Foggia
Provincia di Foggia

pag. 1

COMPUTO METRICO

OGGETTO: Procedura esecutiva: Intesa Sanpaolo S.P.A. c/ [REDACTED] E [REDACTED]
[REDACTED] di [REDACTED] E [REDACTED] +2 - Al R.G.E. n°32/2021/EI

COMMITTENTE:

Data, 03/02/2024

IL TECNICO
ing. Vincenzo Moffa

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							
	LAVORI A MISURA							
	LAVORI DI ABBATTIMENTO LOCALI ABUSIVI E REALIZZAZIONE MURO VANO 2 (Cat 1)							
1 A25019a	Demolizione totale di fabbricati civili, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, compreso e ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati in legno, muratura e acciaio, vuoto per pieno Vano 1 Vano 3 Vano 4		2,30 2,00	2,600 4,850	3,120 2,700 2,000	18,66 143,10 19,40		
	SOMMANO mc	53,00				181,16	17,52	3'173,92
2 E.001.031	Trasporto con qualunque mezzo a discarica autorizzata di materiale di risulta di qualunque natura e specie purché esente da amianto, anche se bagnato, fino ad una distanza di km 10, compreso il carico e lo scarico, lo spianamento e l'eventuale configurazione del materiale scaricato, con esclusione degli oneri di conferimento a discarica. Vano 1 Vano 3 *(lung.=3,3+1,1+2,47+8,66) Vano 4		2,30 2,60 2,30 15,53	3,120 2,600 2,600 2,700	0,200 3,120 0,250 0,080 0,100 0,100 0,100 0,100	1,44 21,09 1,50 3,35 5,30 0,40 0,97 0,97		
	SOMMANO mc	53,00				35,02	12,50	437,75
3 E.001.034.b	Compenso alle discariche autorizzate e realizzate secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36, per conferimento di materiale di risulta proveniente da scavi o demolizioni, escluso il costo relativo alla caratterizzazione del rifiuto: rifiuti non ammissibili in discarica per rifiuti inerti (art. 5 DM 27 settembre 2010) ma ammissibili in discarica per rifiuti non pericolosi (art. 6 e 7 DM 27 settembre 2010) Vedi voce n° 2 [mc 35.02]				0,150	5,25		
	SOMMANO t					5,25	100,00	525,00
4 E.006.027.d	Muratura in blocchi forati in conglomerato di argilla espansa, rispondenti ai CAM (Criteri Ambientali Minimi), 20 x 50 cm, a superficie piana, eseguita con malta bastarda, a qualsiasi altezza, compreso ogni onere e magistero per fornire l'opera eseguita a perfetta regola d'arte: spessore 20 cm Chiusura vano 2			2,620	3,220	8,44		
	SOMMANO mq					8,44	66,83	564,05
5 E.016.004	Intonaco premiscelato di fondo per interni ed esterni di pura calce idraulica naturale NHL 3.5 conforme alla norma EN 459-1 ed inerti, ad alta traspirabilità ed igroscopicità, reazione al fuoco classe A1 applicato a mano su supporto in laterizio, in spessore di 2 cm, livellato e frattazzato Vedi voce n° 4 [mq 8.44]	2,00				16,88		
	SOMMANO mq					16,88	24,03	405,63
6 E.016.040.a	Tinteggiatura con idropittura murale opaca liscia, a basso contenuto di solventi, a base di resine sintetiche in emulsione acquosa, pigmenti e							
	A R I P O R T A R E							5'106,35

COMMITTENTE:



TRIBUNALE DI FOGGIA

**OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA: INTESA SANPAOLO S.P.A. C/
[REDACTED] E [REDACTED] S.N.C. DI [REDACTED]
E [REDACTED] +2 - AL R.G.E. N°32/2021/EI.**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Allegato "B": Repertorio fotografico

**Il C.T.U.
(ing. Vincenzo Moffa)**



Pag. 1



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)





Foto n°1





Foto n°2



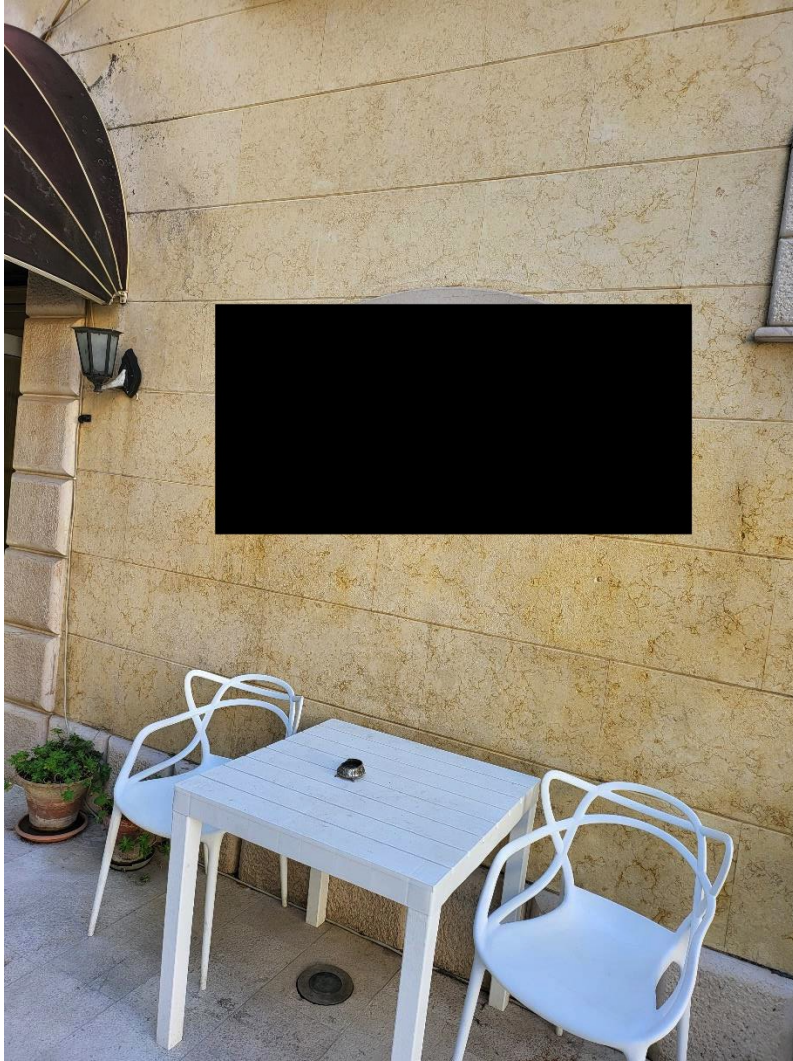


Foto n°3



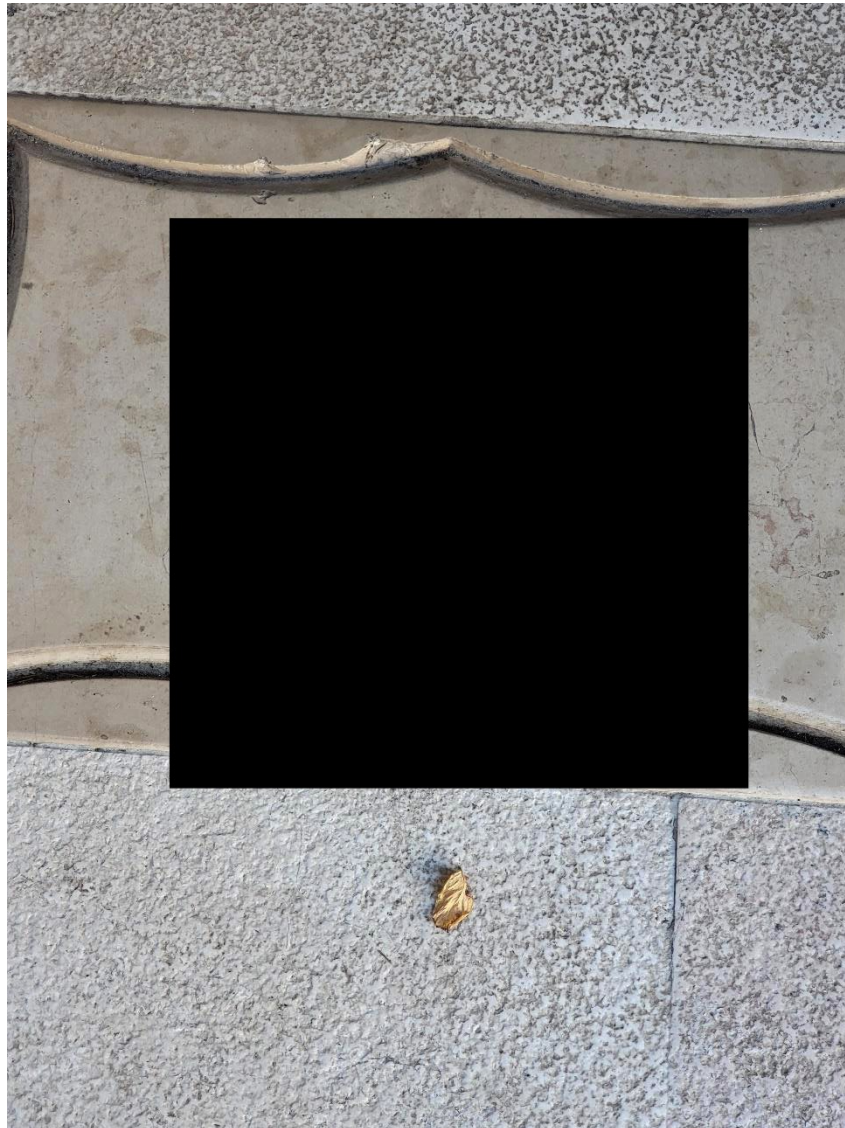


Foto n°4





Foto n°5



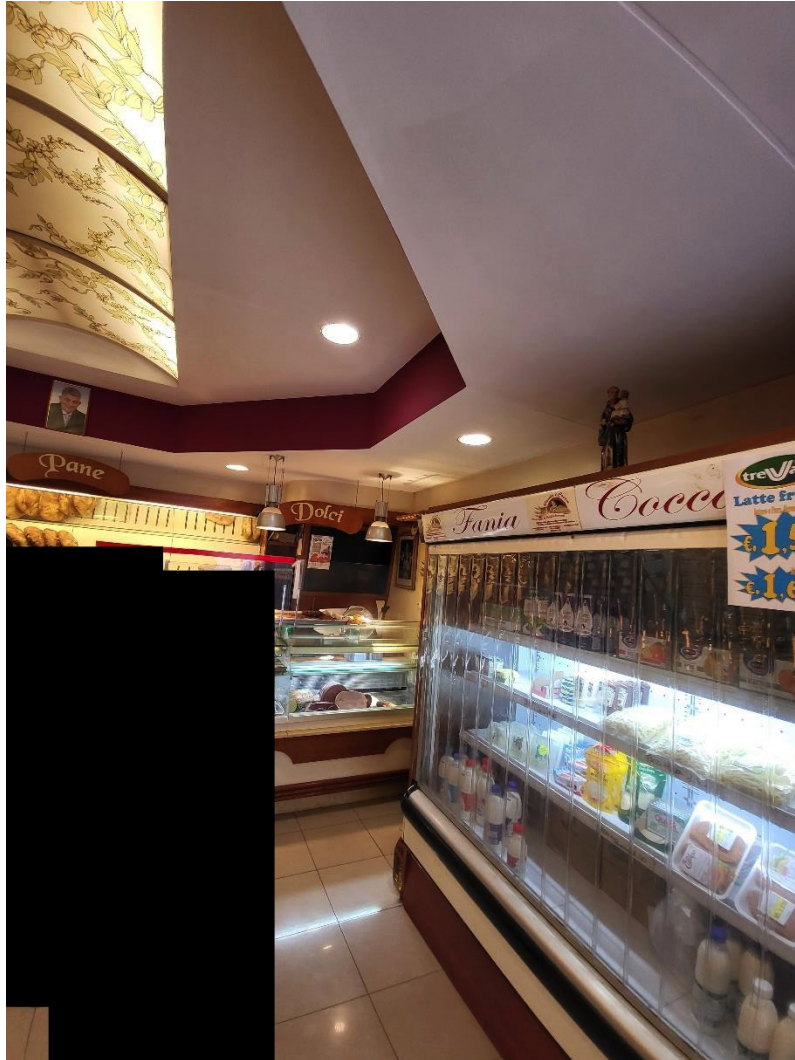


Foto n°6





Foto n°7





Foto n°8





Foto n°9





Foto n° 10





Foto n° 11





Foto n°12





Foto n° 13





Foto n°14





Foto n°15





Foto n°16





Foto n°17





Foto n°18





Foto n°19





Foto n°20

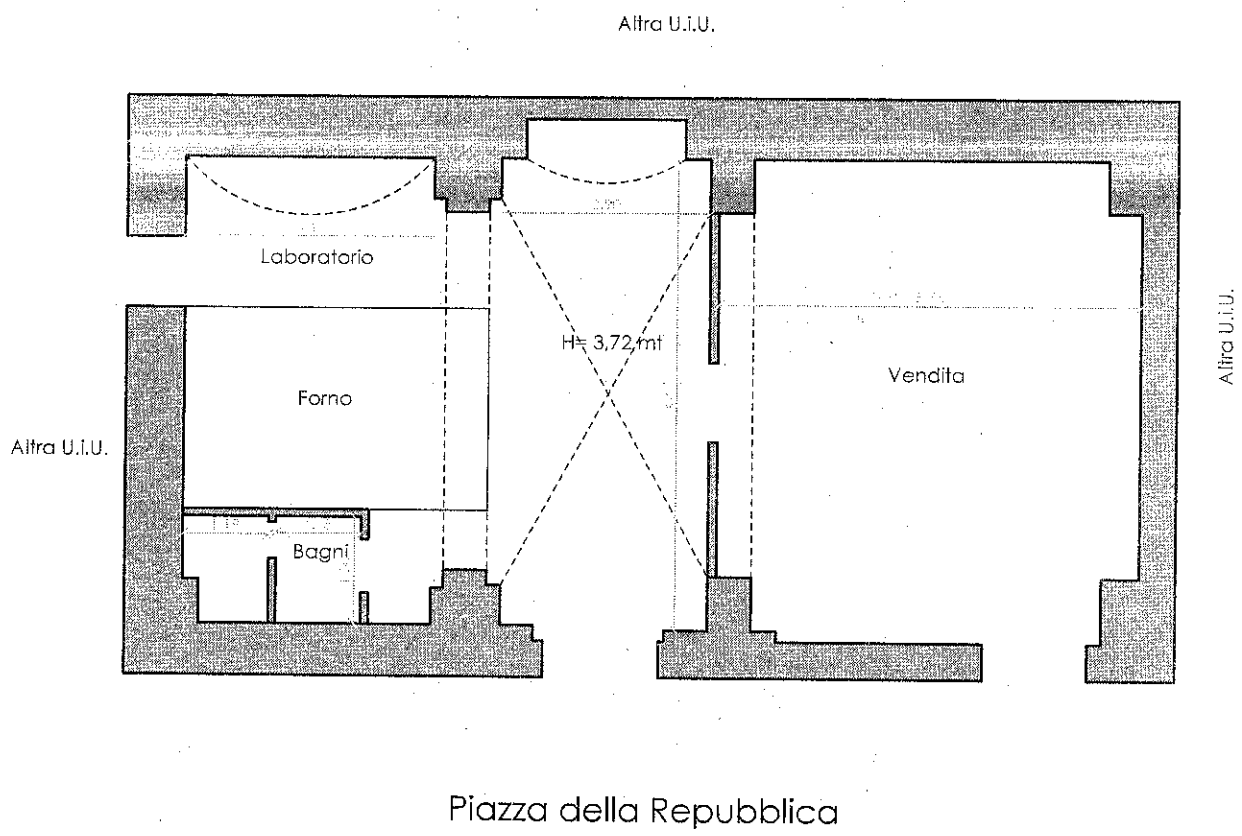




Foto n°21



Pianta piano terra - scala 1:100 -
 immobile via I° Maggio



superficie	sup. netta (mq)	sup. lorda (mq)
Vendita	30,00	
Laboratorio	44,00	
W.C	3,50	
sup. totale (mq)	77,50	110,00

