

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

n. 419/2021 R.G. Es.

promossa da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Valentina Patti

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



A - PREMESSA

La sottoscritta Arch. Maddalena ROLLO, con studio tecnico sito in Vieste (FG) alla via S. Pertini n.15, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Milano al n.18325 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, il giorno 13/09/2022 è stata nominata dal Giudice dott.ssa Valentina PATTI, per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 419/21 R.G. Es. promossa da:

[REDACTED] con sede legale in [REDACTED] alla via V. Alfieri n.1 e P.IVA [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] elettivamente domiciliato in Foggia presso lo studio dell'avv. [REDACTED] alla via Lecce n.12,

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) residente in San Nicandro Garganico (FG) alla via [REDACTED]

Il G.E. assegnava all'esperto il termine di 90 giorni per il deposito dell'elaborato peritale; in data 19/03/2023 la sottoscritta chiedeva proroga per il deposito dell'elaborato peritale in quanto in attesa della documentazione da parte dell'Ufficio Tecnico di San Nicandro Garganico. Il Giudice concedeva in data 20/03/2023 proroga di 30 giorni.

Il G.E. affidava all'esperto 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 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 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 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'immobile²;
- 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 - *quinqies* 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 - alla identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
- 2 - *bis* alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;
- 3 - alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
- 4 - alla stima dei beni³ in base al loro 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 vicoli 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 con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni);
- 8 -** all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
- 9 -** all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dell'acquirente;
- 10 -** alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa



acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq., anche se pertinenza di fabbricati;

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

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, 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 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 dei 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 San Nicandro Garganico, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;*

NOTE: 1 In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà automaticamente integrare la documentazione ipocatastale.

2 In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.

3 L'esperto, dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa (quali borsini Immobiliari, pubblicazioni di agenzie Immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio) ed anche fornendo - al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita ed una migliore individuazione dei beni - la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli Immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.

4 Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di



assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*.

B – ESAMINA DEGLI ATTI ED EFFETTUAZIONE SOPRALLUOGO

La sottoscritta, dopo aver esaminato gli atti di causa e dopo aver effettuato il sopralluogo dei beni esecutati (All. A – Verbale di sopralluogo), ovvero:

Intero fabbricato sito in San Nicandro Garganico tra le vie dei Galli e dei Fenici composto di:

Appartamento al piano 1 avente accesso da portone pertinenziale su via dei Galli comprensivo di soprastante sottotetto in secondo piano in pertinenza esclusiva;

Vano scala di collegamento tra il piano seminterrato, il piano terra con accesso su via dei Galli, il piano primo con l'ingresso all'abitazione di cui sopra e il piano secondo con accesso al sottotetto di pertinenza dell'abitazione del piano primo;

Locale ad uso autorimessa di circa 141 mq al piano seminterrato, con accesso autonomo da via dei Fenici n.24;

Locale ad uso negozio di circa 128 mq al piano terra, con accesso autonomo da via Dei Galli n.8.

Rilevate tutte le informazioni necessarie per procedere alla stesura della relazione tecnica, presso:

- Agenzia del Territorio di Foggia;
- Ufficio Anagrafe del Comune di San Nicandro Garganico;
- Ufficio Tecnico del Comune di San Nicandro Garganico;

Stante quanto sopra, la sottoscritta procedeva alla redazione della presente relazione.

C – BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

IMMOBILE A:

Appartamento facente parte di un edificio di tre livelli fuori terra sito al piano primo, con accesso da via dei Galli n.10.

Riportato al N.C.E.U. del Comune di San Nicandro Garganico (FG):

- al Foglio 55, particella 2127, subalterno 3, cat.A/3

Proprietà per 1/1 [REDACTED]

IMMOBILE B:

Vano scala facente parte di un edificio di tre livelli fuori terra che funge da collegamento tra piano seminterrato e secondo, con accesso da via dei Galli n.10.

Riportato al N.C.E.U. del Comune di San Nicandro Garganico (FG):



- al Foglio 55, particella 2127, subalterno 1, bene comune non censibile

Proprietà per 1/1 [REDACTED]

IMMOBILE C:

Locale ad uso autorimessa facente parte di un edificio di tre livelli fuori terra sito al piano seminterrato, con accesso da via dei Fentici n.24.

Riportato al N.C.E.U. del Comune di San Nicandro Garganico (FG):

- al Foglio 55, particella 2127, subalterno 4, cat. C/6

Proprietà per 1/1 [REDACTED]

IMMOBILE D:

Locale ad uso negozio facente parte di un edificio di tre livelli fuori terra sito al piano terra, con accesso da via dei Galli n.8.

Riportato al N.C.E.U. del Comune di San Nicandro Garganico (FG):

- al Foglio 55, particella 2127, subalterno 2, cat.C/1

Proprietà per 1/1 [REDACTED]

D - RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n.1:

La certificazione notarile in atti, ai sensi dell'art. 567, comma 2 del c.p.c. redatta dal Notaio dott. [REDACTED] di Perugia, riporta iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al bene pignorato nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (24/11/2021), di cui si fornisce un elenco di formalità al 21/12/2021:

- Il suolo edificatorio sul quale è stato edificato il fabbricato, censito al Fg.55, particelle 2127, 2128, 2129 e 2135, risulta in piena proprietà a [REDACTED] [REDACTED] (nata a San Nicandro Garganico (FG) il [REDACTED], C.F. [REDACTED]), in virtù di Atto di donazione trascritto il 06/12/1989 al nn.9333/40810 presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia-Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare, a rogito del notaio [REDACTED] del 23/11/1989, rep.n.457;
- **Ipoteca volontaria** – derivante da contratto di finanziamento iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 11/09/2002 al nn.7603/870 a favore di [REDACTED] con sede in Milano (C.F. [REDACTED]) e domicilio ipotecario eletto in Milano, piazza Meda n.45, contro [REDACTED] (nata a San Nicandro Garganico (FG) il [REDACTED], C.E. [REDACTED]), a rogito del notaio [REDACTED] di Carpino del 04/09/2002, rep.n.21729; Capitale di euro 72.000,00, durata anni 10, Ipoteca di euro 144.000,00, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;



N.B. Debitore non datore di ipoteca risulta [redacted]
[redacted] nato a San Severo (FG) il [redacted] C.F.
[redacted]

- **Ipoteca volontaria - derivante da contratto di mutuo** iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 21/10/2005 ai nn.8754/1457 a favore di [redacted] contro [redacted] (nata a San Nicandro Garganico (FG) il [redacted] C.F. [redacted]), a rogito del notaio [redacted] di Carpino del 12/10/2005, rep.n.31546/14386; Capitale di euro 150.000,00, ipoteca di euro 300.000,00, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

N.B. Debitore non datore di ipoteca risulta [redacted]
[redacted] nato a San Severo (FG) il [redacted] C.F.
[redacted]

- **Ipoteca legale al sensi dell'art.77 dpr 602/73 e s.m.l.** iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 28/10/2008 ai nn.10232/2355 a favore di [redacted] sede di Foggia (C.F. [redacted] e domicilio ipotecario eletto in via [redacted] contro [redacted] (nata a San Nicandro Garganico (FG) il [redacted] C.F. [redacted]), per [redacted] di Foggia del 27/10/2008, rep.n.55573/2008; Capitale di euro 12.976,82, ipoteca di euro 25.953,64, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;
- **Ipoteca giudiziale** iscritta in data 26/10/2010 ai nn.8793/1256 a favore di [redacted] sede di Milano (C.F. [redacted] e domicilio ipotecario eletto presso [redacted], via Fiume n.19 Lucera (FG), contro [redacted] (nata a San Nicandro Garganico (FG) il [redacted] [redacted]), in virtù di decreto ingiuntivo, Tribunale sede di Milano del 08/02/2008, rep.n.7484/2008; Capitale di euro 3.638,08, ipoteca di euro 5.000,00, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;
- **Ipoteca legale al sensi dell'art.77 dpr 602/73 e s.m.l.** iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 30/05/2011 ai nn.4761/733 a favore di [redacted] sede di Cosenza (CS) e domicilio ipotecario eletto in Foggia alla via [redacted]; contro [redacted] (nata a San Nicandro Garganico (FG) il [redacted] C.F. [redacted]), derivante da ruolo di Pubblico Ufficiale [redacted]



██████████ sede di Cosenza del 26/05/2011, rep.n.319/4311; Capitale di euro 20.017,77, ipoteca di euro 40.035,54, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

- **Verbale di pignoramento Immobiliare** trascritto a Foggia il 02/12/2013 ai nn.9485/7655 a favore di ██████████, sede di Napoli (C.F. ██████████), e contro ██████████ (nata a San Nicandro Garganico (FG) il ██████████, C.F. ██████████) e ██████████ (nato a San Severo (FG) il ██████████), ciascuno per la quota di ½ di piena proprietà degli immobili in oggetto, in virtù di atto di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia del 24/10/2013 Rep.n.5157;
- **Verbale di pignoramento Immobiliare** trascritto a Foggia il 16/12/2021 ai nn.1712/9966 a favore di ██████████ sede Conegliano (TV) (C.F. ██████████), e contro ██████████ (nata a San Nicandro Garganico (FG) il ██████████, C.F. ██████████) per la piena proprietà degli immobili in oggetto, in virtù di atto di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia del 24/11/2021.

Quesito n.1-bis:

In base alla documentazione agli atti, si riportano nel prosieguo le vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento:

Dal 16/12/2021 al 23/11/1989:

I beni in oggetto sono stati edificati su terreno di piena proprietà di ██████████ (nata a San Nicandro Garganico (FG) il ██████████, C.F. ██████████), in virtù di **Atto di donazione** trascritto il 06/12/1989 ai nn.9333/40810 presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia-Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare, a rogito del notaio ██████████ del 23/11/1989, rep.n.457.

Quesito n.1-ter:

I dati catastali degli immobili corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e non sono state rilevate discordanze. I beni, censiti al N.C.E.U. del Comune di San Nicandro Garganico al **Fg. 55, p.lla 2127, sub. 3, Categoria A/3 (IMMOBILE A)** risulta al **Fg. 55, p.lla 2127, sub. 1, bene comune non censibile (IMMOBILE B)**, e al **Fg. 55, p.lla 2127, sub. 2, Categoria C/1 (IMMOBILE D)** risultano localizzati alla via dei Galli, mentre il bene censito al **Fg. 55, p.lla 2127, sub. 4, Categoria C/6 (IMMOBILE C)** risulta localizzato alla via dei Fenici, come riportato in atti. In sede di sopralluogo non è stato possibile riscontrare la corretta numerazione civica in quanto mancante.



Quesito n.1-quater:

I beni staggiti non risultano essere gravati da altre procedure esecutive in essere diverse da quelle riportate nel certificato ipotecario in atti (All. B).

Quesito n.1-quinquies:

Dall'estratto dell'atto di matrimonio prodotto dal CTU presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di San Nicandro Garganico (FG) (All.C – Estratto atto di matrimonio) risulta che:

- La sig.ra [redacted] (nata a San Nicandro Garganico (FG) il [redacted], il giorno [redacted] alle ore 11:30 in San Nicandro Garganico (FG), ha contratto matrimonio con il sig. [redacted] (nato a San Severo (FG) il [redacted] come risulta dal Registro degli Atti di Matrimonio Anno 1992 Numero 11 Parte II Serie A Ufficio 1.

Annotazioni:

Nessuna

Quesito n.2:

IMMOBILE A:

Appartamento facente parte di un edificio su tre livelli fuori terra sito tra via dei Galli e via dei Fenici. Il bene è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Nicandro Garganico (FG) come di seguito (All.D – Visura catastale storica IMMOBILE A):

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Sup.Catastale	Rendita
55	2127	3		A/3	4	8	208 m ² Totale escluse aree scoperte: 190 m ²	€ 384,24
Indirizzo:		Via dei Galli n.6 – piano 1-2						
Proprietà:		[redacted] nata a San Nicandro Garganico il [redacted] proprietà per 1/1						

L'appartamento è posto al primo e secondo piano dello stabile di cui fanno parte tutti i beni staggiti, interamente di proprietà dei debitori. L'abitazione, a cui si accede dal vano scala (Fg.55, p.la 2127, sub.1), è caratterizzata al piano primo da quattro vani utili, due bagni, un disimpegno, un corridoio e due balconi, e al piano secondo da un ampio vano, due ambienti sottotetto e un terrazzo scoperto. L'appartamento confina con vano scala di proprietà e con altra proprietà, inoltre ha affacci su via dei Galli e via dei Fenici. Trattandosi di una abitazione unifamiliare non vi è condominio.

IMMOBILE B:

Vano scala posto all'interno dell'edificio di proprietà della debitrice, caratterizzato da



tre livelli fuori terra ubicato tra via dei Galli e via dei Fenici. Il bene è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Nicandro Garganico (FG) come di seguito (All.D.1 – Visura catastale storica *IMMOBILE B*):

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.Catastale	Rendita
55	2127	1						
Indirizzo:		Via dei Galli n.24 – piano T-1-2						
Proprietà:		[redacted] nata a San Nicandro Garganico [redacted] – proprietà per 1/1						

Il bene è caratterizzato da un vano scale di collegamento tra il piano seminterrato, dove si trova il locale uso autorimessa, il piano terra con accesso su via dei Galli, il piano primo con l'ingresso all'abitazione di cui sopra e il piano secondo con accesso al sottotetto di pertinenza dell'abitazione del piano primo. Il vano confina con la strada via dei Galli, con altra proprietà e con i subalterni 2, 3 e 4 del fg.55, p.la 2127.

IMMOBILE C:

Locale autorimessa/deposito posto al piano seminterrato dell'edificio di proprietà della debitrice, caratterizzato da tre livelli fuori terra ubicato tra via dei Galli e via dei Fenici. Il bene è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Nicandro Garganico (FG) come di seguito (All.D.2 – Visura catastale storica *IMMOBILE C*):

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.Catastale	Rendita
55	2127	4		C/6	1	141 mq	136 m ²	€ 320,41
Indirizzo:		Via dei Fenici n.24 – piano S1						
Proprietà:		[redacted] nata a San Nicandro Garganico il [redacted] – proprietà per 1/1						

Il locale autorimessa è posto al piano seminterrato dello stesso stabile di cui fa parte l'appartamento. Al deposito si accede dalla via dei Fenici ed è caratterizzato da un ampio spazio con all'interno ricavati due vani più piccoli (vano tecnico caldaia e altro vano) e da un secondo ambiente deposito dal quale si accede alla scala che conduce ai livelli superiori. Il deposito confina con altre proprietà e ha affacci su via dei Fenici.

IMMOBILE D:

Negoziato posto al piano terra dell'edificio di proprietà della debitrice, caratterizzato da tre livelli fuori terra ubicato tra via dei Galli e via dei Fenici. Il bene è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Nicandro Garganico (FG) come di seguito (All.D.3 – Visura catastale storica *IMMOBILE D*):

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.Catastale	Rendita
55	2127	4		C/1	4	128 mq	125 m ²	€ 1.084,15



Indirizzo:	Via dei Galli n.8 – piano T
Proprietà:	nata a San Nicandro Garganico [redacted] proprietà per 1/1

Il negozio è posto al piano terra dello stesso stabile di cui fa parte l'appartamento. Ad esso si accede dalla via dei Galli ed è caratterizzato da due ambienti e un servizio igienico, provvisti di finestre e porte vetrate. Il negozio confina con altre proprietà e ha affacci su via dei Fenici e via dei Galli.

La scrivente, da quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo e rilievo metrico-fotografico ed essendo in possesso delle visure catastali storiche, degli estratti di planimetrie catastali presenti in atti al 24/01/2023, ha riscontrato che i confini degli immobili pignorati sono conformi alle planimetrie catastali depositate (All. D – E) e alle risultanze nell'atto di pignoramento. Per quanto concerne la localizzazione, non è stato possibile verificare la correttezza della numerazione civica in quanto mancante.

Quesito n.2-bis:

Per l'esatta individuazione dei beni staggiti, si allegano alla presente relazione lo stralcio di mappa catastale con l'individuazione della particella riguardante il bene, l'ortofoto con l'individuazione dell'immobile, la sovrapposizione dell'ortofoto con mappa catastale, reperiti sullo Sportello telematico unificato della Provincia di Foggia-consultazione cartografica (All. F)

Quesito n.3:

Gli immobili oggetto della presente relazione sono collocati all'interno dello stesso edificio di proprietà della debitrice sig. [redacted] costruito negli anni 90, come da Concessioni Edili rilasciate dal Comune di San Nicandro Garganico (All.J- Documentazione tecnica).

Il fabbricato, composto da tre livelli fuori terra e un piano seminterrato, è situato tra via dei Galli e via dei Fenici in un contesto per lo più residenziale periferico. L'accesso allo stabile avviene dalla via pubblica e ciascun bene è dotato di accesso indipendente.

Le finiture esterne del fabbricato sono in buono stato manutentivo (All.H - Rilievo Fotografico).

IMMOBILE A:

L'appartamento è collocato al piano primo e secondo dello stabile sopra descritto e vi si accede attraverso un vano scala interno di proprietà (IMMOBILE B) con accesso diretto dalla strada via dei Galli. L'unità immobiliare presenta una distribuzione interna per lo più conforme alla planimetria catastale estratta. L'abitazione è caratterizzata al piano primo da un disimpegno all'ingresso, un salone, una zona pranzo con cucina, un



ripostiglio, due servizi igienici e due camere da letto (All.H - Rilievo Fotografico); al piano secondo invece è presente un ampio vano stenditoio/lavatoio dal quale si accede ai due sottotetti e al terrazzo.

Gli ambienti principali risultano tutti areati e illuminati da finestre e/o portefinestre che danno anche accesso ai balconi del piano primo e al terrazzo del piano secondo.

L'appartamento al piano primo ha una altezza utile interna di circa mt. 2,90, mentre al secondo piano il vano posto all'ingresso ha un'altezza utile interna di circa mt 2,45 e i sottotetti hanno una altezza media di circa mt 1,60.

Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione differente nei vari ambienti in gres di colore chiaro. Le pareti sono intonacate a civile e pitturate per lo più di bianco. I bagni hanno pavimenti e rivestimenti a tutta altezza in gres di colore differente. Nella zona pranzo/cucina è presente un rivestimento in piastrelle di colore beige.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in alluminio doppio vetro con tapparelle in pvc.

In generale l'appartamento ha finiture e stato manutentivo molto buoni.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico-fognante allacciati alla rete cittadina. L'impianto idrico sanitario è collegato a un boiler elettrico, mentre l'impianto di riscaldamento è collegato ad una caldaia a pellet collocata all'interno di un vano del locale autorimessa al piano seminterrato. Per gli impianti non è stato possibile recuperare la Dichiarazione di Conformità.

IMMOBILE B:

Il bene è caratterizzato da un vano scala di collegamento tra il piano terra con accesso su via dei Galli, il piano primo dove c'è l'ingresso all'abitazione di cui sopra e il piano secondo con accesso al sottotetto di pertinenza dell'abitazione del piano primo. Detto vano inoltre è direttamente collegato con il piano seminterrato, dove si trova il locale uso autorimessa, mediante una ulteriore rampa di scale riportata nella planimetria del locale autorimessa (All.E.1 - Planimetria catastale *IMMOBILE C*) Il vano è caratterizzato da pareti intonacate e tinteggiate e da pavimentazione in pietra di colore chiaro. Il vano è dotato di finestre in corrispondenza dei pianerottoli intermedi e di portone in legno in corrispondenza dell'ingresso dalla strada via dei Galli. Il vano è dotato di impianto di illuminazione collegato all'appartamento. Per gli impianti non è stato possibile recuperare la Dichiarazione di Conformità. In generale le finiture e il livello manutentivo sono molto buoni (All.H - Rilievo Fotografico).

IMMOBILE C:

Il locale autorimessa è collocato al piano seminterrato del medesimo stabile con accesso carrabile direttamente dalla strada via dei Fenici e collegamento, tramite il vano scala (*IMMOBILE B*), con l'appartamento del piano primo e secondo. L'unità



immobiliare presenta una distribuzione interna parzialmente difforme dalla planimetria catastale estratta e dagli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia estratti presso l'ufficio tecnico del Comune di San Nicandro Garganico (FG), per la presenza all'interno dell'ampio vano autorimessa di due piccoli ambienti. Nello specifico l'unità immobiliare è suddiviso in due ambienti principali: uno ad uso autorimessa e uno ad uso deposito. All'interno del vano autorimessa, come sopra anticipato, sono presenti un vano caldaia dove è collocata la caldaia a pellet collegata all'impianto di riscaldamento dell'appartamento soprastante, e un vano deposito. Il locale è caratterizzato da una pavimentazione ceramica di colore chiaro e di pareti intonacate a civile di colore bianco. Gli infissi esterni sono in alluminio (finestre) e in ferro (portone d'ingresso). In generale il locale ha uno stato manutentivo buono. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, invece è privo di impianto di riscaldamento. Per gli impianti non è stato possibile recuperare la Dichiarazione di Conformità (All.H - Rilievo Fotografico).

IMMOBILE D:

Il locale negozio è collocato al piano terra del medesimo stabile con accesso direttamente dalla strada via dei Galli. L'unità immobiliare presenta una distribuzione interna per lo più conforme alla planimetria catastale estratta e agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia, fatta eccezione per la presenza di una porzione di muro che separa lo spazio in due ambienti. Nel secondo ambiente è presente un servizio igienico. Nella prima parte il locale è caratterizzato da pavimentazione in pietra di colore chiaro, mentre nella seconda parte, rialzata di circa 18 cm, è presente una pavimentazione in ceramica e rivestimento di circa mt 2,20 di altezza. Le pareti intonacate a civile di colore bianco e azzurro. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro (finestre e portefinestre) e le saracinesche in ferro. In generale il locale ha uno stato manutentivo buono. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico sanitario, invece è privo di impianto di riscaldamento. Per gli impianti non è stato possibile recuperare la Dichiarazione di Conformità (All.H - Rilievo Fotografico).

Quesito n.4:

Per valore di mercato dell'immobile si intende il suo più probabile prezzo di trasferimento in una libera compravendita. Il metodo adottato è il comparativo basato sul raffronto fra il bene oggetto di stima e altri simili, offerti sul mercato locale; nello specifico si adopera il procedimento sintetico per valori unitari, al fine di colmare la scarsità di beni simili presenti sul mercato; tale valore unitario di confronto è la superficie espressa in mq. La stima è rivolta ad individuare quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore e acquirente) nell'ipotesi di una vendita in un clima non alterato da nessuna particolare tensione



negoziale. Più in particolare si terrà conto della situazione urbanistica, della qualificazione ambientale ed infrastrutturale, delle condizioni di conservazione, delle tipologie e delle superfici.

In modo particolare ai fini della stima, all'IMMOBILE B non verrà assegnato valore di mercato in quanto, trattandosi di un bene comune non censibile, per sua natura stessa è privo di autonomia funzionale e reddituale. Tali peculiarità sono la ragione che sta alla base della loro speciale disciplina, tanto è vero che, ad esempio, la Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 3 del 10 agosto 2010, prot. 42436 ha ritenuto che essi non siano soggetti alla disciplina sulla conformità catastale prevista dal D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito con l. 30 luglio 2010, n. 122. La conseguenza di questo è che, non potendo essere identificati come beni autonomi, non sono suscettibili di costituire l'oggetto di un autonomo pignoramento. Ciò stante il trasferimento dell'IMMOBILE A e dell'IMMOBILE C comporterà il trasferimento della comproprietà indivisa del bene comune non censibile (IMMOBILE B), bene comune ai lotti 1 e 2 come di seguito individuati.

Il CTU, dopo aver condotto ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari di zona (All.1.6-9), e consultato i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (All.1.1-2), e dal Borsino Immobiliare (All.1.3-4-5), ritiene congruo assumere i seguenti valori di mercato diversificati per i due beni:

IMMOBILE A (+ bene comune IMMOBILE B):

(1) Valore di mercato al mq = 570,00 €/mq

(2) Superficie commerciale vendibile = 206,00 mq

Valore di mercato complessivo = (1) x (2) = 570,00 €/mq x 206,00 mq = 117.420,00€

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Sulla base del sopralluogo effettuato presso l'immobile, si ritiene di applicare una riduzione del valore di mercato pari al 3%; ciò al fine di tener conto: a) dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto; b) dell'impossibilità di reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008, pertanto eventuali costi di adeguamento degli impianti saranno a carico esclusivo dell'acquirente;
- Non si evince la presenza di rifiuti tossici o nocivi, pertanto non vi è necessità di operazioni di bonifica;
- Non si rileva l'esistenza di vincoli e oneri giuridici, attinenti l'immobile in esame, ad esclusione del pignoramento oggetto del presente procedimento.

Riduzione per assenza di garanzia di vizi del bene e per mancanza conformità impianti e relativi oneri di adeguamento, pari al 3%

€ 3.522,60



Sommano € 3.522,60

Prezzo base IMMOBILE A (+ bene comune IMMOBILE B) = Valore di mercato – adeguamenti e correzioni = € (117.420,00 - 3.522,60) = € 113.897,40 (Euro centotredicimilaottocentonovantasette/40)

IMMOBILE C (+ bene comune IMMOBILE B):

(1) Valore di mercato al mq = 430,00 €/mq

(2) Superficie commerciale vendibile = 136,00 mq

Valore di mercato complessivo = (1) x (2) = 430,00 €/mq x 136,00 mq = 58.480,00€

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Sulla base del sopralluogo effettuato presso l'immobile, si ritiene di applicare una riduzione del valore di mercato pari al 3%; ciò al fine di tener conto: a) dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto; b) dell'impossibilità di reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008, pertanto eventuali costi di adeguamento degli impianti saranno a carico esclusivo dell'acquirente;
- Per quanto riguarda la regolarizzazione a livello urbanistico (diversa distribuzione planimetrica) si stima un costo di € 1.500,00;
- Non si evince la presenza di rifiuti tossici o nocivi, pertanto non vi è necessità di operazioni di bonifica;
- Non si rileva l'esistenza di vincoli e oneri giuridici, attinenti l'immobile in esame, ad esclusione del pignoramento oggetto del presente procedimento.

Riduzione per assenza di garanzia di vizi del bene e per mancanza conformità impianti e relativi oneri di adeguamento, pari al 3%	€ 1.754,40
Pratica di aggiornamento urbanistico per regolarizzazione	€ 1.500,00
<u>Sommano</u>	€ 3.254,40

Prezzo base IMMOBILE C (+ bene comune IMMOBILE B) = Valore di mercato – adeguamenti e correzioni = € (58.480,00 - 3.254,40) = € 55.225,60 (Euro cinquantacinquemiladuecentoventicinque/60)

IMMOBILE D:

(1) Valore di mercato al mq = 650,00 €/mq

(2) Superficie commerciale vendibile = 125,00 mq

Valore di mercato complessivo = (1) x (2) = 650,00 €/mq x 125,00 mq = 81.250,00€

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Sulla base del sopralluogo effettuato presso l'immobile, si ritiene di applicare una riduzione del valore di mercato pari al 3%; ciò al fine di tener conto: a) della



difformità della divisione interna rispetto al titolo abilitativo; b) dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto; c) dell'impossibilità di reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008, pertanto eventuali costi di adeguamento degli impianti saranno a carico esclusivo dell'acquirente;

- Per quanto riguarda la regolarizzazione a livello urbanistico (diversa distribuzione planimetrica) si stima un costo di € 1.500,00;
- Non si evince la presenza di rifiuti tossici o nocivi, pertanto non vi è necessità di operazioni di bonifica;
- Non si rileva l'esistenza di vincoli e oneri giuridici, attinenti l'immobile in esame, ad esclusione del pignoramento oggetto del presente procedimento.

Riduzione per assenza di garanzia di vizi del bene e per mancanza conformità impianti e relativi oneri di adeguamento, pari al 3%	€ 2.437,50
Pratica di aggiornamento urbanistico per regolarizzazione	€ 1.500,00
<u>Somma</u>	€ 3.937,50

Prezzo base IMMOBILE D = Valore di mercato – adeguamenti e correzioni = € (81.250,00 – 3.937,50) = € 77.312,50 (Euro settantasettemilatrecentododici/50)

Quesito n.4-bis:

Per il calcolo del valore di mercato del compendio pignorato, ci si è riferiti, alla banca dati delle quotazioni immobiliari stabilite dall'OMI (osservatorio mercato immobiliare) per l'ultimo semestre/annualità disponibile, determinati secondo il principio adottato che fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Gli immobili di stima sono compresi nella categoria abitazioni di tipo civile (IMMOBILE A), autorimesse (IMMOBILE C) e negozi (IMMOBILE D).

La superficie commerciale è stata arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

- o della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- o della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, giardini) e/o di servizio (cantine, posti auto, box);

La misurazione della superficie considera:

- *Vani principali e accessori diretti per abitazioni*

La superficie dell'unità principale è stata determinata misurando la superficie di ogni vano al lordo delle murature interne ed esterne. I muri interni e quelli perimetrali esterni



sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre gli eventuali muri in comunione tra due diverse proprietà sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm.

- Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per balconi, terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; a questi si applicano i coefficienti di omogeneizzazione per cui la superficie va computata nella misura del 30% fino a 25 mq, nel caso in cui le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori.

- Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie (soffitte, lavatoi, ecc), la stessa si computa nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo.

Di seguito si definisce:

Superficie netta: si intende la superficie calpestabile interna al netto quindi dei muri esterni e interni;

Superficie commerciale vendibile: si intende la superficie calcolata come sopra.

IMMOBILE A - Stato di consistenza:

	<u>Destinazione</u>	<u>Sup. netta</u>	<u>Altezza Int.</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Sup. Commerciale</u>
APPARTAMENTO PIANO PRIMO					
1	Disimpegno	Mq 5,27	Mt 2,90	1,00	
2	Salone	Mq 23,53	Mt 2,90	1,00	
3	Pranzo/K	Mq 19,33	Mt 2,90	1,00	
4	Corridoio	Mq 18,55	Mt 2,90	1,00	
5	Letto 1	Mq 19,87	Mt 2,90	1,00	
6	Letto 2	Mq 15,34	Mt 2,90	1,00	
7	Ripostiglio	Mq 4,30	Mt 2,90	1,00	
8	Bagno 1	Mq 10,27	Mt 2,90	1,00	
9	Bagno 2	Mq 5,76	Mt 2,90	1,00	
10	Balconi	Mq 23,00		0,30	Mq 6,90
VANI ACCESSORI PIANO SECONDO					
11	Stenditoio/Lavatoio	Mq 29,50	Mt 2,45		
12	Sottotetto	Mq 33,18	Mt 1,60	0,50	
13	Sottotetto	Mq 31,54	Mt 1,60	0,50	



14	Wc sottotetto	Mq 6,45	Ml 1,60	0,50	
15	Terrazzo	Mq 47,90		0,30-0,10	Mq 9,80

Si considera la Superficie commerciale vendibile arrotondata pari a **mq 206,00**.

IMMOBILE C - Stato di consistenza:

	<u>Destinazione</u>	<u>Sup. netta</u>	<u>Altezza int.</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Sup. Commerciale</u>
1	Autorimessa	Mq 65,54	Mt 3,10	1,00	
2	Deposito	Mq 10,00	Mt 3,10	1,00	
3	Varo caldaia	Mq 5,20	Mt 2,10	1,00	
4	Deposito	Mq 22,20	Mt 3,10	1,00	

Si considera la Superficie commerciale vendibile arrotondata pari a **mq 136,00**.

IMMOBILE D - Stato di consistenza:

	<u>Destinazione</u>	<u>Sup. netta</u>	<u>Altezza int.</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Sup. Commerciale</u>
1	Attività commerciale	Mq 84,50	Mt 3,40	1,00	
2	Bagno	Mq 2,50	Mt 3,20	1,00	
3	Retrobottega	Mq 36,40	Mt 3,20	0,50	

Si considera la Superficie commerciale vendibile arrotondata pari a **mq 125,00**.

Quesito n.5:

I beni oggetto della presente relazione non rientrano nel caso di "pignoramento di bene indiviso", infatti è stata pignorata l'intera quota della proprietà, pertanto gli immobili verranno venduti per l'intera proprietà 1/1.

Quesito n.6:

La scrivente, data la consistenza del bene interessato dal pignoramento, ha ritenuto opportuno procedere con la formazione di tre lotti: **LOTTO 1**, caratterizzato dal bene **IMMOBILE A**, **LOTTO 2** coincidente con l'**IMMOBILE C** e il **LOTTO 3** coincidente con l'**IMMOBILE D**.

I lotti individuati soddisfano il principio della comoda separabilità in quanto dotati di ingressi indipendenti. Come già anticipato, nel caso di vendita distinta così come proposto dalla scrivente, il singolo trasferimento dell'**IMMOBILE A** e dell'**IMMOBILE C** comporterà anche il trasferimento della comproprietà indivisa del *bene comune non censibile (IMMOBILE B)*, in quanto bene comune ai lotti 1 e 2.

LOTTO 1 (IMMOBILE A + quota bene comune IMMOBILE B)



Ubicazione: Appartamento facente parte di un edificio su tre livelli fuori terra sito in Via dei Galli n.6 al piano primo e secondo e vano scala interno di collegamento tra il piano terra (via dei Galli), piano primo (ingresso appartamento) e piano secondo (ingresso locali sottotetto).

Dati catastali: Il bene è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Nicandro Garganico al Foglio 55, particella 2127, subalterno 3, Categoria A/3, Classe 1, vani 8, superficie catastale totale mq 206 (escluse aree scoperte mq 190), Rendita Euro 384,24 – via dei Galli n.6, piano 1-2. Inoltre è considerato anche il bene IMMOBILE B, al catasto fabbricati al Foglio 55, particella 2127, subalterno 1, bene comune non censibile.

Intestati: [redacted] nata a San Nicandro Garganico il [redacted] [redacted] – proprietà per 1/1 (AII.D)

Consistenza: L'appartamento ha una consistenza catastale di 8 vani, una superficie interna netta calpestabile rilevata (piano primo e sottotetto al piano secondo) di circa mq 190 e una superficie commerciale di 206 mq. All'interno è stata considerata anche la superficie del vano scala finestrato.

Prezzo base LOTTO 1: € 113.897,40 (Euro centotredicimilaottocentonovantasette/40))

LOTTO 2 – (IMMOBILE C+ quota bene comune IMMOBILE B)

Ubicazione: Autorimessa/deposito facente parte di un edificio su tre livelli sito con ingresso su via dei Fenici n.10 al piano terra e vano scala interno di collegamento con il piano terra (via dei Galli).

Dati catastali: Il bene è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Nicandro Garganico al Foglio 55, particella 2127, subalterno 4, Categoria C/6, consistenza 141 mq, superficie catastale totale mq 136, Rendita Euro 320,41 – via dei Fenici n.24, piano S1. Inoltre è considerato anche il bene IMMOBILE B, al catasto fabbricati al Foglio 55, particella 2127, subalterno 1, bene comune non censibile.

Intestati: [redacted] nata a San Nicandro Garganico il [redacted] [redacted] – proprietà per 1/1 (AII.D.2 – Visura catastale storica).

Consistenza: Il locale autorimessa ha una consistenza catastale di 141mq, una superficie interna netta calpestabile rilevata di circa mq 103 (oltre alla superficie della rampa di accesso) e una superficie commerciale è di 136 mq.

Prezzo base totale LOTTO 2: € 55.225,60 (Euro cinquantacinquemiladuecentoventicinque/60)

LOTTO 3 - IMMOBILE D

Ubicazione: Magazzino/deposito facente parte di un edificio su due livelli sito in Via



dei Galli n.10 al piano terra.

Dati catastali: Il bene è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Nicandro Garganico al Foglio 55, particella 2127, subalterno 2, Categoria C/1, consistenza 128 mq, superficie catastale totale mq 125, Rendita Euro 1.084,15 – via dei Galli n.8, piano T.

Intestati: [REDACTED] nata a San Nicandro Garganico il [REDACTED] [REDACTED] – proprietà per 1/1 (All.D.3 – Visura catastale storica).

Consistenza: il locale negozio ha una consistenza catastale di 128 mq, una superficie interna netta calpestabile rilevata di circa mq 127 e una superficie commerciale è di 125 mq.

Prezzo base totale LOTTO 3: € 77.312,50 (Euro settantasettemilatrecentododici/50)

Quesito n.7:

L'appartamento (*IMMOBILE A*), alla data del sopralluogo, risultava occupato dalla debitrice con la famiglia come abitazione principale, così come l'*IMMOBILE B* (vano scala) in quanto accesso unico e indipendente dell'abitazione dalla strada. Le utenze relative alla fornitura di energia elettrica e acqua risultano intestate a [REDACTED]

Il locale autorimessa (*IMMOBILE C*) al piano seminterrato, alla data del sopralluogo, era anche esso utilizzato dalla debitrice come locale annesso all'abitazione principale. Anche il locale commerciale (*IMMOBILE D*) al piano terra, alla data del sopralluogo, era libero e nella disponibilità della debitrice.

Quesito n.8:

Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni

Dalle indagini svolte non è stata riscontrata l'esistenza di domande giudiziali e/o trascrizioni oltre quelle esposte nei paragrafi innanzi.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dalle indagini svolte non sono stati riscontrati atti di asservimento.

Esistenza di diritti reali

Non vi è condominio pertanto non sono presenti spese condominiali.

Quesito n.9:

Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Iscrizioni:



Ipoteca volontaria – derivante da contratto di finanziamento iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 11/09/2002 ai nn.7603/870 a favore di [REDACTED], con sede in Milano (C.F. [REDACTED]) e domicilio ipotecario eletto in Milano, piazza Meda n.45, contro [REDACTED] (nata a San Nicandro Garganico (FG) il [REDACTED]), a rogito del notaio [REDACTED] di Carpino del 04/09/2002, rep.n.21729; Capitale di euro 72.000,00, durata anni 10, ipoteca di euro 144.000,00, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

N.B. Debitore non datore di ipoteca risulta [REDACTED] nato a San Severo (FG) il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Ipoteca volontaria – derivante da contratto di mutuo iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 21/10/2005 ai nn.8754/1457 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] (nata a San Nicandro Garganico (FG) il [REDACTED]), a rogito del notaio [REDACTED] di Carpino del 12/10/2005, rep.n.31548/14386; Capitale di euro 150.000,00, ipoteca di euro 300.000,00, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

N.B. Debitore non datore di ipoteca risulta [REDACTED] nato a San Severo (FG) il [REDACTED]

Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 dpr 602/73 e s.m.l. iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 28/10/2008 ai nn.10232/2355 a favore di [REDACTED], sede di Foggia ([REDACTED]) e domicilio ipotecario eletto in via [REDACTED] contro [REDACTED] (nata a San Nicandro Garganico (FG) il [REDACTED]), per [REDACTED] di Foggia del 27/10/2008, rep.n.55573/2008; Capitale di euro 12.976,82, ipoteca di euro 25.953,64, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

Ipoteca giudiziale iscritta in data 26/10/2010 ai nn.8793/1256 a favore di [REDACTED] sede di Milano (C.F. [REDACTED]) e domicilio ipotecario eletto presso Avv. [REDACTED], via Fiume n.19 Lucera (FG), contro [REDACTED] (nata a San Nicandro Garganico (FG) il [REDACTED]), in virtù di decreto ingiuntivo, Tribunale sede di Milano del 08/02/2008, rep.n.7484/2008; Capitale di euro 3.638,08, ipoteca di euro 5.000,00, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 dpr 602/73 e s.m.l. iscritta presso la Conservatoria



dei Registri Immobiliari di Foggia in data 30/05/2011 ai nn.4761/733 a favore di [redacted] sede di Cosenza (CS) e domicilio ipotecario eletto in Foggia alla via [redacted] contro [redacted] (nata a San Nicandro Garganico (FG) il [redacted]), derivante da ruolo di Pubblico Ufficiale [redacted] sede di Cosenza del 26/05/2011, rep.n.319/4311; Capitale di euro 20.017,77, ipoteca di euro 40.035,54, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Foggia il 02/12/2013 ai nn.9485/7655 a favore di [redacted] sede di Napoli (C.F. [redacted]), e contro [redacted] (nata a San Nicandro Garganico (FG) il [redacted]) [redacted] (nato a San Severo (FG) il [redacted]) ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili in oggetto, in virtù di atto di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia del 24/10/2013 Rep.n.5157;

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Foggia il 16/12/2021 ai nn.1712/9966 a favore di [redacted] sede Conegliano (TV) (C.F. [redacted]), e contro [redacted] (nata a San Nicandro Garganico (FG) il [redacted]) [redacted] per la piena proprietà degli immobili in oggetto, in virtù di atto di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia del 24/11/2021.

Quesito n.10:

In seguito alle ricerche condotte presso l'Ufficio tecnico di San Nicandro Garganico (FG) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, come riscontrato dal detto ufficio (All.J – Documentazione tecnica):

- *Concessione edilizia n.8128 del 12/04/1990 – progetto architettonico;*
- *Concessione edilizia in sanatoria n.66 del 14/10/1997 – regolarizzazione delle variazioni alla C.E. n.8128/90.*

Non è stata reperita la presenza del certificato di agibilità.

Per quanto concerne la corrispondenza tra quanto rilevato a livello di distribuzione interna in sede di sopralluogo e quanto riportato negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia reperita presso l'Ufficio tecnico di San Nicandro Garganico, si riferisce quanto segue. L'**IMMOBILE A** e **B** sono risultati per lo più conformi alla planimetria catastale e al progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria.

Per quanto riguarda invece l'**IMMOBILE C** la divisione interna è risultata difforme al progetto allegato alla concessione edilizia e alla planimetria catastale, per la presenza di due vani ricavati all'interno dell'ampio spazio dell'autorimessa.



Anche l'**IMMOBILE D** è risultato parzialmente difforme al progetto allegato alla concessione edilizia e alla planimetria catastale, per la presenza di una porzione di divisorio all'interno dello spazio commerciale e per la maggiore superficie del servizio igienico.

Quesito n.11:

Verifica della sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica:

IMMOBILE A

L'appartamento è risultato sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto, con gli elementi raccolti in sede di sopralluoghi, si è provveduto a redigerlo.

Nello specifico per poter redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, conforme alla normativa in materia d.lgs. 192/05 s.m.i. e agli aggiornamenti normativi, art. 12 del D.L. 63/2013, norme UNI TS 11300-1 e UNI TS 11300-2, si è fatto riferimento al calcolo del volume lordo riscaldato residenziale, della superficie disperdente, di tutti i relativi dati di input necessari all'intera unità abitativa.

L'unità immobiliare risulta classificata in **Classe Energetica "A1"** (All. K). In sede di secondo sopralluogo si è riscontrato il non funzionamento della caldaia.

IMMOBILE B

Il bene essendo un vano scala comune e non interno all'appartamento non è soggetto alla redazione dell'APE.

IMMOBILE C

Il locale autorimessa non è soggetto alla redazione dell'APE in quanto rientrante nei casi di esclusione come previsto dal DM 26 giugno 2015 – Appendice A.

IMMOBILE D

Il negozio è risultato sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto, con gli elementi raccolti in sede di sopralluoghi, si è provveduto a redigerlo.

L'unità immobiliare risulta classificata in **Classe Energetica "D"** (All. K.1). In sede di secondo sopralluogo si è riscontrato il non funzionamento della caldaia.

a) Accertamento del regolare accatastamento:

I beni staggi risultano regolarmente accatastati e individuati al NCEU del Comune di San Nicandro Garganico (FG) al:

- **Fg 55, p.IIIa 2127, sub. 3, piano 1-2 - (IMMOBILE A);**
- **Fg 55, p.IIIa 2127, sub. 1, piano T-1-2 - (IMMOBILE B);**
- **Fg 55, p.IIIa 2127, sub. 4, piano S1 - (IMMOBILE C);**
- **Fg 55, p.IIIa 2127, sub. 2, piano T - (IMMOBILE D);**

b) Verifica della conformità tra rilievo e planimetrie catastali:

Dal sopralluogo effettuato è stata riscontrata:



IMMOBILE A e IMMOBILE B: conformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale estratta presso l'Agenzia del Territorio di Foggia.

IMMOBILE C: parziale difformità rispetto alla planimetria catastale estratta presso l'Agenzia del Territorio di Foggia, per la presenza di due ambienti ricavati all'interno del locale autorimessa, di cui uno adibito a vano tecnico della caldaia a pellet, caratterizzato da muri alti circa 2,20 m; e uno adibito a deposito con pareti a tutta altezza.

IMMOBILE D: parziale difformità per la presenza di una divisione all'interno del locale e per la maggiore superficie del bagno esistente rispetto alla planimetria catastale estratta presso l'Agenzia del Territorio di Foggia.

c) Accertamento dell'epoca di costruzione:

I beni staggiti in oggetto fanno parte di un complesso edilizio costruito con regolari concessioni edilizie rilasciate dal Comune di San Nicandro Garganico negli anni '90. Nello specifico sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi (Al.J – Documentazione tecnica):

- Concessione edilizia n.8128 del 12/04/1990 – progetto architettonico;
- Concessione edilizia in sanatoria n.66 del 14/10/1997 – regolarizzazione delle variazioni alla C.E. n.8128/90.

d) Verifica del rispetto delle norme edilizie:

I beni staggiti in oggetto fanno parte di un edificio costruito negli anni 90 a seguito di regolari concessioni edilizie rilasciate dal Comune di San Nicandro Garganico. Dalla disamina degli atti reperiti presso l'Ufficio Tecnico si evince che le opere sono state eseguite nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ed è stata riscontrata la coincidenza tra quanto assentito e quanto realizzato rispetto ai volumi realizzati. Non è stato reperito tra gli incartamenti messi a disposizione dell'Ufficio Tecnico certificato di abitabilità o agibilità. Per quanto riguarda la distribuzione planimetrica dell'autorimessa al piano seminterrato (**IMMOBILE C**) e del negozio al piano terra (**IMMOBILE D**), in sede di sopralluogo sono state rilevate modifiche interne (diversa distribuzione interna) rispetto agli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia, per le quali non è stato reperito presso l'Ufficio Tecnico il relativo titolo abilitativo.

e) Descrizione delle opere abusive, ove presenti:

Il fabbricato in cui sono ubicati i beni staggiti, è stato costruito con regolari concessioni edilizie rilasciate dal Comune di San Nicandro Garganico (FG).

Le uniche irregolarità sono state riscontrate all'interno degli immobili (diversa distribuzione interna) come innanzi esposto.

f) Accertamento della proprietà del suolo nel caso di edilizia convenzionata:



I beni in oggetto non ricadono nel caso di edilizia convenzionata.

La proprietà del suolo su cui sorge il fabbricato, in base a quanto riportato all'interno del certificato notarile in atti e in base alla documentazione trasmessa dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicandro Garganico (FG), risulta di proprietà della debitrice [REDACTED] in virtù di Atto di donazione trascritto il 06/12/1989 ai nn.9333/40810 presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia-Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare, a rogito del notaio [REDACTED] del 23/11/1989, rep.n.457.

Quesito n.12:

Il bene in oggetto non ricade nel caso di edilizia convenzionata.

D - TABELLA RIEPILOGATIVA

IMMOBILE A

Tipologia	Abitazione di tipo economico Vano scala (bene comune non censibile)
Descrizione sommaria	Appartamento facente parte di un edificio su tre livelli sito in via dei Galli al piano primo e secondo, e vano scala (IMMOBILE B) con accesso su via dei Galli, di collegamento tra piano terra, primo e secondo. L'abitazione si compone al piano primo di disimpegno, salone, cucina/pranzo, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio e due balconi; al secondo piano è presente un vano lavatoio/stenditoio, due sottotetti, di cui uno dotato di servizio igienico e un terrazzo.
Comune di ubicazione	San Nicandro Garganico (FG)
Indirizzo	via dei Galli
Confini	L'appartamento confina con vano scala (IMMOBILE B) e altra proprietà, inoltre ha affacci su via dei Galli e via dei Fenici.
Estensione	Superficie commerciale vendibile mq 206,00
Dati Catastali	Foglio 55, particella 2127, subalterno 2, Categoria A/3, Classe 4, vani 8, superficie catastale totale mq 206 (escluse aree scoperte mq 190), Rendita Euro 384,24 – via dei Galli n.6, piano 1-2. Vano scala bene comune non censibile Fg 55, p.la 2127, sub. 1, piano T-1-2 (IMMOBILE B)
Attuali proprietari	[REDACTED] nata a San Nicandro Garganico il



	██████████ (GF. ██████████) – proprietà per 1/1
Titolo di provenienza	Il suolo edificatorio sul quale è stato edificato il fabbricato, censito al Fg.55, particelle 2127, 2128, 2129 e 2135, risulta in piena proprietà a ██████████ (nata a San Nicandro Garganico (FG) il ██████████ ██████████), in virtù di Atto di donazione trascritto il 06/12/1989 ai nn.9333/40810 presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, a rogito del notaio ██████████ ██████████ del 23/11/1989, rep.n.457;
Stato di comproprietà	Debitrice unica proprietaria
Iscrizioni e trascrizioni	<p>Ipoteca volontaria – derivante da contratto di finanziamento iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 11/09/2002 ai nn.7603/870 a favore di ██████████ con sede in Milano (C.F. ██████████) e domicilio ipotecario eletto in Milano, piazza Meda n.45, contro ██████████ (nata a San Nicandro Garganico (FG) il ██████████), a rogito del notaio ██████████ di Carpino del 04/09/2002, rep.n.21729; Capitale di euro 72.000,00, durata anni 10, ipoteca di euro 144.000,00, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;</p> <p>N.B. Debitore non datore di ipoteca risulta ██████████ nato a San Severo (FG) il ██████████ C.F. ██████████</p> <p>Ipoteca volontaria – derivante da contratto di mutuo iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 21/10/2005 ai nn.8754/1457 a favore di ██████████, contro ██████████ (nata a San Nicandro Garganico (FG) il ██████████), a rogito del notaio ██████████ di Carpino del 12/10/2005, rep.n.31546/14386; Capitale di euro 150.000,00, ipoteca</p>



di euro 300.000,00, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

N.B. Debitore non datore di ipoteca risulta [redacted] nato a San Severo (FG) il [redacted] C.F. [redacted]

Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 dpr 602/73 e s.m.f. iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 28/10/2008 al nn.10232/2355 a favore di [redacted] sede di Foggia (C.F. 01594070714) e domicilio ipotecario eletto in via [redacted] contro [redacted] (nata a San Nicandro Garganico (FG) il [redacted]), per [redacted] di Foggia del 27/10/2008, rep.n.55573/2008; Capitale di euro 12.976,82, ipoteca di euro 25.953,64, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

Ipoteca giudiziale iscritta in data 26/10/2010 ai nn.8793/1256 a favore di [redacted] sede di Milano (C.F. [redacted]) e domicilio ipotecario eletto presso Avv. [redacted] via Fiume n.19 Lucera (FG), contro [redacted] (nata a San Nicandro Garganico (FG) il [redacted]), in virtù di decreto ingiuntivo, Tribunale sede di Milano del 08/02/2008, rep.n.7484/2008; Capitale di euro 3.638,08, ipoteca di euro 5.000,00, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 dpr 602/73 e s.m.f. iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 30/05/2011 ai nn.4761/733 a favore di [redacted] sede di Cosenza (CS) e domicilio ipotecario eletto in Foggia alla via [redacted], contro [redacted] (nata a San Nicandro Garganico (FG) [redacted] derivante da ruolo di [redacted] sede di [redacted]



	<p>Cosenza del 26/05/2011, rep.n.319/4311; Capitale di euro 20.017,77, ipoteca di euro 40.035,54, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;</p> <p>Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Foggia il 02/12/2013 ai nn.9485/7655 a favore di [REDACTED] [REDACTED] sede di Napoli (C.F. [REDACTED]), e contro [REDACTED] (nata a San Nicandro Garganico (FG) il [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] (nato a San Severo (FG) il [REDACTED] ciascuno per la quota di ½ di piena proprietà degli immobili in oggetto, in virtù di atto di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia del 24/10/2013 Rep.n.5157;</p> <p>Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Foggia il 16/12/2021 ai nn.1712/9966 a favore di [REDACTED] [REDACTED] sede Conegliano (TV) (C.F. [REDACTED]), e contro [REDACTED] (nata a San Nicandro Garganico (FG) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la piena proprietà degli immobili in oggetto, in virtù di atto di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia del 24/11/2021.</p>
Stato di occupazione	Occupato dalla debitrice come abitazione principale
Regolarità edilizio-urbanistica	Concessione edilizia n.8128 del 12/04/1990 Concessione edilizia in sanatoria n.66 del 14/10/1997
Conformità catastale	Conforme alla planimetria catastale estratta
Abitabilità	Non rintracciata
Valore a base d'asta	€ 113.897,40 (Euro centotredicimilaottocentonovanasette/40)

IMMOBILE C

Tipologia	Autorimessa/deposito Vano scala (bene comune non censibile)
Descrizione sommaria	Autorimessa/deposito facente parte di un edificio su tre livelli sito in via dei Fenici al piano seminterrato e vano scala (IMMOBILE B) con accesso su via dei Galli, di



	collegamento con il piano terra. L'unità immobiliare è caratterizzata da un ampio ambiente autorimessa con vano deposito e vano caldaia e un ulteriore ambiente separato ad uso deposito dove è presente la scalinata di accesso ai piani superiori: piano terra via dei galli, piano primo e secondo (appartamento e sottotetto)
Comune di ubicazione	San Nicandro Garganico (FG)
Indirizzo	via dei Fenici n.24
Confini	Il deposito confina con altra proprietà e con via dei Fenici
Estensione	Superficie commerciale vendibile mq 136,00
Dati Catastali	Foglio 55, particella 2127, subalterno 4, Categoria C/6, consistenza 141 mq, superficie catastale totale mq 136, Rendita Euro 320,41 – via dei Fenici n.24, piano S1. Vano scala bene comune non censibile Fg 55, p.lla 2127, sub. 1, piano T-1-2 (IMMOBILE B)
Attuali proprietari	██████████ nata a San Nicandro Garganico il ██████████ – proprietà per 1/1
Titolo di provenienza	Il suolo edificatorio sul quale è stato edificato il fabbricato, censito al Fg.55, particelle 2127, 2128, 2129 e 2135, risulta in piena proprietà a ██████████ (nata a San Nicandro Garganico (FG) il ██████████, in virtù di Atto di donazione trascritto il 06/12/1989 ai nn.9333/40810 presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia-Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare, a rogito del notaio ██████████ del 23/11/1989, rep.n.457;
Stato di comproprietà	Debitrice unica proprietaria
Iscrizioni e trascrizioni	Ipoteca volontaria – derivante da contratto di finanziamento iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 11/09/2002 ai nn.7603/870 a favore di ██████████ con sede in Milano (C.F. ██████████ e domicilio ipotecario eletto in Milano, piazza Meda n.45, contro ██████████ (nata a San Nicandro Garganico (FG) ██████████ a rogito del notaio ██████████ di Carpino del



04/09/2002, rep.n.21729; Capitale di euro 72.000,00, durata anni 10, ipoteca di euro 144.000,00, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

N.B. Debitore non datore di ipoteca risulta [redacted] nato a San Severo (FG) il [redacted]

Ipoteca volontaria – derivante da contratto di mutuo iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 21/10/2005 al nn.8754/1457 a favore di

[redacted] contro [redacted]

[redacted] (nata a San Nicandro Garganico (FG) il [redacted]

[redacted]; a rogito del

notaio [redacted] di Carpino del 12/10/2005,

rep.n.31546/14386; Capitale di euro 150.000,00, ipoteca

di euro 300.000,00, gravante su tutti gli immobili oggetto

della presente procedura esecutiva;

N.B. Debitore non datore di ipoteca risulta [redacted] nato a San Severo (FG) il [redacted] C.F. [redacted]

Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 dpr 602/73 e s.m.i.

iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Foggia in data 28/10/2008 ai nn.10232/2355 a favore di

[redacted] sede di Foggia (C.F.

01584070714) e domicilio ipotecario eletto in via

[redacted] contro [redacted] (nata a San

Nicandro Garganico (FG) il [redacted]

[redacted] per [redacted]

[redacted] di Foggia del 27/10/2008,

rep.n.55573/2008; Capitale di euro 12.976,82, ipoteca di

euro 25.953,64, gravante su tutti gli immobili oggetto

della presente procedura esecutiva;

Ipoteca giudiziale iscritta in data 26/10/2010 ai

nn.8793/1256 a favore di [redacted]

[redacted] sede di Milano (C.F. [redacted] e domicilio



ipotecario eletto presso Avv. [redacted] via Fiume n.19 Lucera (FG), contro [redacted] (nata a San Nicandro Garganico (FG) il [redacted]

[redacted] in virtù di decreto ingiuntivo, Tribunale sede di Milano del 08/02/2008, rep.n.7484/2008; Capitale di euro 3.638,08, ipoteca di euro 5.000,00, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 dpr 602/73 e s.m.i. iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 30/05/2011 ai nn.4761/733 a favore di [redacted] sede di Cosenza (CS) e domicilio ipotecario eletto in Foggia alla [redacted] contro [redacted] (nata a San Nicandro Garganico (FG) il [redacted] derivante da ruolo di [redacted] sede di Cosenza del 26/05/2011, rep.n.319/4311; Capitale di euro 20.017,77, ipoteca di euro 40.035,54, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Foggia il 02/12/2013 ai nn.9485/7655 a favore di [redacted] [redacted] sede di Napoli (C.F. [redacted], e contro [redacted] (nata a San Nicandro Garganico (FG) il [redacted] —G.F. [redacted] e [redacted] (nato a San Severo (FG) [redacted], ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili in oggetto, in virtù di atto di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia del 24/10/2013 Rep.n.5157;

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Foggia il 16/12/2021 ai nn.1712/9966 a favore di [redacted] [redacted] sede Conegliano (TV) (C.F. [redacted]), e contro [redacted] (nata a San Nicandro Garganico (FG) il [redacted] C.F. [redacted] per la piena proprietà degli immobili in oggetto, in virtù di atto di pignoramento



	emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia del 24/11/2021.
Stato di occupazione	Occupato dalla debitrice come vano accessorio alla abitazione principale
Regolarità edilizia-urbanistica	Concessione edilizia n.8128 del 12/04/1990 Concessione edilizia in sanatoria n.66 del 14/10/1997
Conformità catastale	Difforme dalla planimetria catastale estratta
Abitabilità	Non rintracciata
Valore a base d'asta	€ 55.225,60 (Euro cinquantacinquemiladuecentoventicinque/60)

IMMOBILE D

Tipologia	Negoziò
Descrizione sommaria	Negoziò facente parte di un edificio su tre livelli sito in via dei Galli al piano terra. L'unità immobiliare è caratterizzata da un ampio ambiente "zona vendita" e da un retrobottega con servizio igienico.
Comune di ubicazione	San Nicandro Garganico (FG)
Indirizzo	via dei Galli n.8
Confini	il negoziò confina con altra proprietà, con sub.1 (IMMOBILE B), con via dei Fenici e via dei galli
Estensione	Superficie commerciale vendibile mq 125,00
Dati Catastali	Foglio 55, particella 2127, subalterno 2, Categoria C/1, consistenza 128 mq, superficie catastale totale mq 125. Rendita Euro 1.084,15 – via dei Galli n.8, piano T.
Attuali proprietari	[REDACTED] nata a San Nicandro Garganico il [REDACTED] – proprietà per 1/1
Titolo di provenienza	Il suolo edificatorio sul quale è stato edificato il fabbricato, censito al Fg.55, particelle 2127, 2128, 2129 e 2135, risulta in piena proprietà a [REDACTED] (nata a San Nicandro Garganico (FG) il [REDACTED] , in virtù di Atto di donazione trascritto il 08/12/1989 ai nn.9333/40810 presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia-Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare, a rogito del notaio [REDACTED] del 23/11/1989, rep.n.457;



Stato di comproprietà	Debitrice unica proprietaria
Iscrizioni e trascrizioni	<p>Ipoteca volontaria – derivante da contratto di finanziamento iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 11/09/2002 ai nn.7603/870 a favore di [REDACTED] con sede in Milano (C.F. [REDACTED]) e domicilio ipotecario eletto in Milano, piazza Meda n.45, contro [REDACTED] (nata a San Nicandro Garganico (FG) il [REDACTED] a rogito del notaio [REDACTED] di Carpino del 04/09/2002, rep.n.21729; Capitale di euro 72.000,00, durata anni 10, ipoteca di euro 144.000,00, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;</p> <p>N.B. Debitore non datore di ipoteca risulta [REDACTED] nato a San Severo (FG) il [REDACTED] C.F. [REDACTED]</p> <p>Ipoteca volontaria – derivante da contratto di mutuo iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 21/10/2005 ai nn.8754/1457 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] (nata a San Nicandro Garganico (FG) il [REDACTED], a rogito del notaio [REDACTED] di Carpino del 12/10/2005, rep.n.31546/14386; Capitale di euro 150.000,00, ipoteca di euro 300.000,00, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;</p> <p>N.B. Debitore non datore di ipoteca risulta [REDACTED] nato a San Severo (FG) il [REDACTED]</p> <p>Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 dpr 602/73 e s.m.i. iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 28/10/2008 ai nn.10232/2355 a favore di [REDACTED] sede di Foggia (C.F. [REDACTED] e domicilio ipotecario eletto in via [REDACTED]</p>



[redacted], contro [redacted] (nata a San Nicandro Garganico (FG) il [redacted]; per [redacted]; del 27/10/2008, rep.n.55573/2008; Capitale di euro 12.976,82, ipoteca di euro 25.953,64, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

Ipoteca giudiziale iscritta in data 26/10/2010 ai nn.8793/1256 a favore di [redacted] [redacted] sede di Milano (C.F. [redacted] e domicilio ipotecario eletto presso [redacted], via Fiume n.19 Lucera (FG), contro [redacted] (nata a San Nicandro Garganico (FG) il [redacted] C.F. [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo, Tribunale sede di Milano del 08/02/2008, rep.n.7484/2008; Capitale di euro 3.638,08, ipoteca di euro 5.000,00, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 dpr 602/73 e s.m.l. iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 30/05/2011 ai nn.4761/733 a favore di [redacted], sede di Cosenza (CS) e domicilio ipotecario eletto in Foggia alla via [redacted] contro [redacted] (nata a San Nicandro Garganico (FG) il [redacted]), derivante da ruolo di [redacted] sede di Cosenza del 26/05/2011, rep.n.319/4311; Capitale di euro 20.017,77, ipoteca di euro 40.035,54, gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva;

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Foggia il 02/12/2013 ai nn.9485/7655 a favore di [redacted] [redacted] sede di Napoli (C.F. [redacted]), e contro [redacted] (nata a San Nicandro Garganico (FG) il [redacted] e [redacted] (nato a San Severo (FG) [redacted] ciascuno per la quota di



	<p>½ di piena proprietà degli immobili in oggetto, in virtù di atto di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia del 24/10/2013 Rep.n.5157;</p> <p>Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Foggia il 16/12/2021 ai nn.1712/9966 a favore di [REDACTED] [REDACTED] sede Conegliano (TV) (C.F. [REDACTED]), e contro [REDACTED] (nata a San Nicandro Garganico (FG) il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la piena proprietà degli immobili in oggetto, in virtù di atto di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia del 24/11/2021.</p>
Stato di occupazione	Libero e nella disponibilità della debitrice
Regolarità edilizio-urbanistica	Concessione edilizia n.8128 del 12/04/1990 Concessione edilizia in sanatoria n.66 del 14/10/1997
Conformità catastale	Parzialmente difforme dalla planimetria catastale estratta
Abilitabilità	Non rintracciata
Valore a base d'asta	€ 55.225,60 (Euro cinquantacinquemiladuecentoventicinque/60)

La sottoscritta CTU, con la presente relazione che si compone di n. 38 pagine dattiloscritte e di n. 30 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto; ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria tramite deposito telematico con i seguenti allegati:

- Allegato A: Verbale di sopralluogo;
- Allegato B: Iscrizioni e trascrizioni a favore e contro
- Allegato C: Estratto dell'atto di matrimonio e certificato storico di residenza;
- Allegato D: Visura catastale storica *IMMOBILE A*;
D.1: Visura catastale storica *IMMOBILE B*;
D.2: Visura catastale storica *IMMOBILE C*;
D.3: Visura catastale storica *IMMOBILE D*;
- Allegato E: Planimetria catastale *IMMOBILE A*;
E.1: Planimetria catastale *IMMOBILE C*;
E.2: Planimetria catastale *IMMOBILE D*;
E.3: Elaborato planimetrico Fg.55 p.IIa 2127 (tutti i sub);



- Allegato F: Altre mappe
 - F.1: Ortofoto con individuazione dell'immobile
 - F.2: Catasto;
 - F.3: Catasto con ortofoto.
- Allegato G: Rilievo planimetrico dello stato di fatto *IMMOBILE A e B*;
 - G.1: Rilievo planimetrico dello stato di fatto *IMMOBILE C*;
 - G.2: Rilievo planimetrico dello stato di fatto *IMMOBILE D*;
- Allegato H: Rilievo fotografico;
- Allegato I: Estratto quotazioni immobiliari
 - I.1-2: Osservatorio Mercato Immobiliare;
 - I.3-4-5: Borsino Immobiliare;
 - I.6-9: Agenzie immobiliari
- Allegato J: Documentazione tecnica;
 - Concessione edilizia n.8128 del 12/04/1990*
 - Concessione edilizia in sanatoria n.66 del 14/10/1997*
 - Atto di donazione con trascrizione*
- Allegato K: Attestato di prestazione energetica *IMMOBILE A*;
 - K.1: Attestato di prestazione energetica *IMMOBILE D*

Con osservanza

Vieste, 17/04/2023

