

*Pasquale Tomaiuolo*  
*ingegnere*  
*via Luigi Treggiari, 8 – 71121 Foggia*  
*tel. 0881 20.47.58 – mob. 338 96.47.511*  
*p.e.c.: pasquale.tomaiuolo@ingpec.eu*  
*p.e.o.: tomaiuolo\_pasquale@libero.it*

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 430/2019 R.G.Es.**

Creditore Procedente:

**AMCO ASSET**

**GIÀ BANCA MONTE PASCHI DI SIENA EX ART. 111 C.P.C.**

Debitore:

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Michele PALAGANO

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*L'esperto incaricato*

*Dott. Ing. Pasquale TOMAIUOLO*

Foggia, 04 maggio 2024

# INDICE

○ Premessa	pag. 4
○ Accertamenti	pag. 9
○ Risposta al quesito n. 1	pag. 12
○ Risposta al quesito n. 1bis	pag. 12
○ Risposta al quesito n. 1ter	pag. 16
○ Risposta al quesito n. 1quater	pag. 16
○ Risposta al quesito n. 1quinques	pag. 16
○ Risposta ai quesiti nn. 2-3-4bis	pag. 17
○ Risposta al quesito n. 2bis	pag. 27
○ Risposta al quesito n. 4	pag. 29
○ Risposta al quesito n. 5	pag. 33
○ Risposta al quesito n. 6	pag. 34
○ Risposta al quesito n. 7	pag. 35
○ Risposta al quesito n. 8	pag. 36
○ Risposta al quesito n. 9	pag. 36
○ Risposta al quesito n. 10	pag. 37
○ Risposta al quesito n. 11	pag. 39
○ Risposta al quesito n. 11a	pag. 40
○ Risposta al quesito n. 11b	pag. 41
○ Risposta al quesito n. 11c	pag. 42
○ Risposta al quesito n. 11d	pag. 44
○ Risposta al quesito n. 11e	pag. 44
○ Risposta al quesito n. 11f	pag. 46
○ Risposta al quesito n. 12	pag. 47
○ Prospetto riepilogativo	pag. 48

## **Documentazione allegata:**

- Verbale delle operazioni peritali;
- All. 1 – estratto dell’atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Foggia;
- All. 2 – visura storica catastale dell’appartamento (p.lla 1082, sub. 24, f. 79);
- All. 3 – planimetria catastale dell’appartamento (p.lla 1082, sub. 24, f. 79);
- All. 4 – visura storica catastale del ripostiglio 1 (p.lla 1082, sub. 25, f. 79);
- All. 5 – planimetria catastale del ripostiglio 1 (p.lla 1082, sub. 25, f. 79);

- All. 6 – visura storica catastale del ripostiglio 2 (p.lla 1082, sub. 26, f. 79);
- All. 7 – planimetria catastale del ripostiglio 2 (p.lla 1082, sub. 26, f. 79);
- All. 8 – visura storica catastale del box auto n. 10 (p.lla 1082, sub. 37, f. 79);
- All. 9 – planimetria catastale del box auto n. 10 (p.lla 1082, sub. 37, f. 79);
- All. 10 – visura storica catastale del box auto n. 11 (p.lla 1090, sub. 13, f. 79);
- All. 11 – planimetria catastale del box auto n. 11 (p.lla 1090, sub. 13, f. 79);
- All. 12 – elaborato planimetrico con suddivisione in subalterni (p.lla 1082, f. 79);
- All. 13 – estratto di mappa catastale con individuazione dei fabbricati di cui gli immobili pignorati ne costituiscono parte (p.lle 1082 e 1087, f. 79);
- All. 14 – planimetria dello stato attuale dell'appartamento (p.lla 1082, sub. 24, f. 79);
- All. 15 – ortofoto con individuazione del fabbricato di cui gli immobili pignorati costituenti il lotto 1 ne costituiscono parte (p.lla 1082, f. 79);
- All. 16 – ortofoto con individuazione del fabbricato di cui uno degli immobili pignorati ne costituisce parte (p.lla 1087, f. 79);
- All. 17 – planimetria dello stato attuale dell'appartamento con evidenziati gli ampliamenti volumetrici (p.lla 1082, sub. 24, f. 79);
- Documentazione fotografica composta da n. 60 stampe.

## PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione competente, Dott. Michele Palagano, con proprio provvedimento del 14.12.2023, ha nominato il sottoscritto Ing. Pasquale Tomaiuolo, quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., fissando l'udienza del 21.12.2023 per il giuramento e la formulazione dei quesiti.

Alla suddetta udienza, adempiute le formalità di rito, il G.E. ha conferito al sottoscritto l'incarico di dare risposta ai seguenti quesiti:

*Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto dell'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 riportare 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;*
- 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 di 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 sovrapposizioni delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/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 indiche 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 loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti 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 sup. 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta sola.*
- 6) *alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 7) *alla individuazione dello stato di possesso dei beni (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU), con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio.*

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

- 8) all'accertamento dell'esistenza delle 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'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 m<sup>2</sup>, anche se di pertinenza;*
- 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 esse 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 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 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o 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 la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*
- f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

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

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

- 12) *alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 – quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza 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 - urbanistica; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.*

## **ACCERTAMENTI**

Dopo aver esaminato la documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, effettuato il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e acquisita ogni altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, allegata al presente elaborato peritale, ho dato regolare corso agli accertamenti peritali.

Alla presenza del Sig., in qualità di legale rappresentante della società debitrice esecutata, del Custode Giudiziario, Avv. Fabrizio De Meo, e del mio tecnico certificatore energetico, Geom. Francesco Masciocca, ho effettuato l'ispezione degli immobili pignorati, annotato le loro caratteristiche, acquisito tutti gli elementi utili per poter dare risposta ai quesiti formulatimi e, dopo aver effettuato i rilievi fotografici raffiguranti lo stato attuale dei luoghi, ho redatto il verbale di sopralluogo, letto e sottoscritto dalla parte intervenuta, che allego al presente elaborato peritale.

Ulteriori accertamenti ho effettuato presso:

- *l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia (FG)* per verificare la regolarità urbanistica degli immobili pignorati interessati dalla presente procedura esecutiva ed acquisire tutta la documentazione tecnica necessaria per adempiere all'incarico conferitomi;
- *l'Agenzia delle Entrate di Foggia* per acquisire le visure storiche e le planimetrie catastali degli immobili pignorati;
- *Agenzie ed operatori del settore immobiliare di Foggia*, per confrontare i prezzi di mercato praticati in libere contrattazioni di compravendita, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli pignorati interessati dalla presente procedura esecutiva.

## **RISPOSTA AI QUESITI**

I beni immobili pignorati, oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare sono i seguenti:

BENE 1: Quota di proprietà di 1/1 dell'appartamento a uso civile abitazione in quinto piano (piano attico), ubicato in Foggia alla Via Luigi Rovelli n. 2/D, interno 19, Lotto "B", censito nel Catasto Fabbricati al foglio 79, p.lla 1082, sub. 24, categoria A/3;

BENE 2: Quota di proprietà di 1/1 del box auto n. 11 in piano interrato, ubicato in Foggia alla Via Luigi Rovelli, Lotto "A", con accesso carrabile dal Viale Candelaro snc, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 79, p.lla 1090, sub. 13, categoria C/6;

BENE 3 Quota di proprietà di 1/1 del ripostiglio n. 1 in sesto piano (piano copertura), ubicato in Foggia alla Via Luigi Rovelli n. 2/D, interno 21, Lotto “B”, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 79, p.lla 1082, sub. 25, categoria C/2;

BENE 4 Quota di proprietà di 1/1 del ripostiglio n. 2 in sesto piano (piano copertura), ubicato in Foggia alla Via Luigi Rovelli n. 2/D, interno 22, Lotto “B”, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 79, p.lla 1082, sub. 26, categoria C/2;

BENE 5: Quota di proprietà di 1/1 del box auto n. 10 in piano interrato, ubicato in Foggia alla Via Luigi Rovelli n. 2/D, interno 10, Lotto “B”, con accesso carrabile dal Viale Candelaro snc, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 79, p.lla 1082, sub. 37, categoria C/6;

Dopo aver effettuato il sopralluogo peritale presso i predetti immobili pignorati, per la loro futura vendita, atteso il vincolo pertinenziale che, di fatto, lega tra di loro i beni nn. 1, 3, 4 e 5, ritengo opportuno formare i seguenti due seguenti lotti:

**LOTTO 1: Quota di proprietà di 1/1 dell'appartamento a uso civile abitazione in quinto piano (piano attico), ubicato in Foggia alla Via Luigi Rovelli n. 2/D, interno 19, “lotto B”, censito nel C.F. al foglio 79, p.lla 1082, sub. 24, cat. A/3 (BENE 1), con annessi:**

- **ripostiglio n. 1 in sesto piano (piano copertura), ubicato in Foggia alla Via Luigi Rovelli n. 2/D, interno 21, “lotto B”, censito nel C.F. al foglio 79, p.lla 1082, sub. 25, cat. C/2 (BENE 3);**
- **ripostiglio n. 2 in sesto piano (piano copertura), ubicato in Foggia alla Via Luigi Rovelli n. 2/D, interno 22, “lotto B”, censito nel C.F. al foglio 79, p.lla 1082, sub. 26, cat. C/2 (BENE 4);**
- **box auto n. 10 in piano interrato, ubicato in Foggia alla Via Luigi Rovelli n. 2/D, interno 10, “lotto B”, con accesso carrabile dal Viale Candelaro snc, censito nel C.F. al foglio 79, p.lla 1082, sub. 37, cat. C/6 (BENE 5).**

**LOTTO 2: Quota di proprietà di 1/1 del box auto n. 11 in piano interrato, ubicato in Foggia alla Via Luigi Rovelli, “lotto A”, con accesso carrabile dal Viale Candelaro snc, censito nel C.F. al foglio 79, p.lla 1090, sub. 13, categoria C/6 (BENE 2).**

*Quesito n. 1*

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

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emerso che la documentazione di cui all’art. 567 – comma 2 – c.p.c., risulta completa.

*Quesito n. 1 bis*

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

## LOTTO 1

**Immobili censiti nel C.F. al foglio 79: appartamento p.lla 1082, sub. 24, cat. A/3 (BENE 1); ripostiglio n. 1 p.lla 1082, sub. 25, cat. C/2 (BENE 3); ripostiglio n. 2 p.lla 1082, sub. 26, cat. C/2 (BENE 4); box auto n. 10 p.lla 1082, sub. 37, cat. C/6 (BENE 5)**

Come si evince dalla Certificato Notarile versato in atti, i beni immobili pignorati nell'ambito della presente procedura esecutiva, costituenti il presente lotto 1, a tutto il 06.12.2019 (data di trascrizione del pignoramento), risultano della piena proprietà, in virtù dei seguenti atti:

- **l'immobile identificato dalla p.lla 1082, sub. 24** del foglio 79 è di proprietà della per acquisto fattone dalla Immobiliare F.lli Russo S.r.l., con sede in Foggia, C.F.: 01898110711, giusto atto di compravendita per Notar Di Carlo Brunodi Foggia del 30.05.2011 di Rep. 34319/15162, trascritto il 07.06.2011 ai nn. 13293/8956 (cfr. Certificato Notarile versato in atti). Evidenzio che l'attuale identificativo catastale del predetto immobile è scaturito, a seguito di una serie di variazioni catastali, dalla originaria p.lla 128 del citato foglio, dalla cui soppressione e variazione delle p.lle 1046, 1048 e 1049, è scaturita la p.lla 1047, a sua volta successivamente variata, pur conservando lo stesso identificativo catastale, a seguito della soppressione e/o variazione delle p.lle 1064, 1065, e 1082. Quindi a seguito della soppressione delle p.lle 1047, 1064 e 1065 è scaturita la p.lla 1082, dalla cui suddivisione in subalterni è stata costituita l'attuale p.lla 1082 sub. 24, giusta costituzione del 12.07.1993 in atti del Catasto dal 22.07.1993 Registrazione: (n. 5681.1/1993).

Alla citata Immobiliare F.lli Russo S.r.l., il terreno identificato dalle p.lle 1047, 1049, 1064 e 1065, su cui è stato edificato il fabbricato di cui l'immobile pignorato in argomento ne costituisce parte, è pervenuto nella piena proprietà per acquisto fattone dalla Società Dott. Guido Giancola

S.r.l., con sede in Foggia, C.F.: 00583240718, (limitatamente alle sole p.lle 1047, 1049 e 1065) e dal Sig. Spezzati Salvatore, nato a Foggia il 07.06.1935, C.F.: SPZSVT35H07D643Q (limitatamente alla sola p.lla 1064), giusto atto di compravendita per Notar Pepe Francesco Paolo di Foggia del 21.12.1991 di Rep. 23602, trascritto il 09.01.1992 ai nn. 619/551 (cfr. Certificato Notarile versato in atti);

- **gli immobili identificati dalla p.lla 1082, sub.ni 25 e 26** del foglio 79 sono di proprietà della per acquisto fattone dalla Immobiliare F.lli Russo S.r.l., con sede in Foggia, C.F.: 01898110711, giusto atto di compravendita per Notar Pepe Francesco Paolo di Foggia del 15.04.2013 di Rep. 45248/29758, trascritto il 07.05.2013 ai nn. 9229/6897 (cfr. Certificato Notarile versato in atti). Evidenzio che gli attuali identificativi catastali dei predetti immobili sono scaturiti, a seguito di una serie di variazioni catastali, dalla originaria p.lla 128 del citato foglio, dalla cui soppressione e variazione delle p.lle 1046, 1048 e 1049, è scaturita la p.lla 1047, a sua volta successivamente variata, pur conservando lo stesso identificativo catastale, a seguito della soppressione e/o variazione delle p.lle 1064, 1065, e 1082. Quindi a seguito della soppressione delle p.lle 1047, 1064 e 1065 è scaturita la p.lla 1082, dalla cui suddivisione in subalterni sono stati costituiti gli attuali sub. 25 e 26 della p.lla 1082, giusta costituzione del 12.07.1993 in atti del Catasto dal 22.07.1993 Registrazione: (n. 5681.1/1993).

Alla citata Immobiliare F.lli Russo S.r.l., il terreno identificato dalle p.lle 1047, 1049, 1064 e 1065, su cui è stato edificato il fabbricato di cui l'immobile pignorato in argomento ne costituisce parte, è pervenuto nella piena proprietà per acquisto fattone dalla Società Dott. Guido Giancola S.r.l., con sede in Foggia, C.F.: 00583240718, (limitatamente alle sole p.lle 1047, 1049 e 1065) e dal Sig. Spezzati Salvatore, nato a Foggia il 07.06.1935, C.F.: SPZSVT35H07D643Q (limitatamente alla sola p.lla 1064), giusto atto di compravendita per Notar Pepe Francesco Paolo di Foggia del 21.12.1991 di Rep. 23602, trascritto il 09.01.1992 ai nn. 619/551 (cfr. Certificato Notarile versato in atti);

- **l'immobile identificato dalla p.lla 1082, sub. 37** del foglio 79 è di proprietà del Sig. , per acquisto fattone dalla Società Dott. Guido Giancola S.r.l., con sede in Foggia, C.F.: 00583240718, giusto atto di compravendita per Notar Di Carlo Bruno di Foggia del 06.06.2017 di Rep. 37464/17462, trascritto il 08.06.2017 ai nn. 12669/9540 (cfr. Certificato Notarile versato in atti).

Alla citata Società Dott. Guido Giancola S.r.l., l'immobile di che trattasi è pervenuto nella piena proprietà per acquisto fattone dalla Immobiliare F.lli Russo S.r.l., con sede in Foggia, C.F.: 01898110711, giusto atto di compravendita per Notar Pepe Francesco Paolo di Foggia del 19.12.1995 di Rep. 28344, trascritto il 17.01.1996 ai nn. 860/696 (cfr. Certificato Notarile versato in atti).

## **LOTTO 2**

**Immobile censito nel C.F. al foglio 79: box auto n. 11 p.lla 1090, sub. 13, cat. A/3 (BENE 2)**

Come si evince dalla Certificato Notarile versato in atti, il bene immobile pignorato nell'ambito della presente procedura esecutiva, costituente il presente lotto 2, a tutto il 06.12.2019 (data di trascrizione del pignoramento), risulta della piena proprietà della parte debitrice esecutata, per acquisto fattone dalla Sig.ra, giusto atto di compravendita per Notar Di Carlo Bruno di Foggia del 15.06.2011 di Rep. 34358/15198, trascritto il 22.06.2011 ai nn. 14521/9849 (cfr. Certificato Notarile versato in atti).

Alla citata Sig.ra, l'immobile di che trattasi è pervenuto nella piena proprietà per acquisto fattone dal Sig. Spezzati Salvatore, nato a Foggia il 07.06.1935, C.F.: SPZSVT35H07D643Q, giusto atto di compravendita per Notar Meterangelis Vincenzo di Foggia del 19.06.1996 di Rep. 17086, trascritto il 08.07.1996 ai nn. 10565/8031 (cfr. Certificato Notarile versato in atti).

### ***Quesito n. 1 ter***

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

Dall'esame della documentazione versata in atti risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

### ***Quesito n. 1 quater***

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

Dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva non si evince che al momento della trascrizione del pignoramento esistessero altre procedure esecutive gravanti sull'immobile pignorato.

### ***Quesito n. 1 quinques***

***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 di relativa annotazione.***

Riguardo alla Società debitrice esecutata, nulla v'è da riferire al riguardo, mentre per quanto attiene il debitore esecutato, ritengo che attualmente non sia coniugato, tanto in considerazione del fatto che l'Ufficio Anagrafe del Comune di Foggia, in riscontro alla mia richiesta di “.. *rilascio di copia in carta semplice dell'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato nella presente procedura esecutiva, ovvero del Sig.*”, mi ha trasmesso l'estratto dell'atto di matrimonio del Sig., estraneo alla presente controversia, che riporto in all. 1.

### ***Quesiti nn. 2, 3 e 4bis***

- 2) Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;***
- 3) Analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indiche 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;***
- 4bis) 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 sup. commerciale vendibile.***

## LOTTO 1

**Immobili censiti nel C.F. al foglio 79: appartamento p.lla 1082, sub. 24, cat. A/3 (BENE 1);  
ripostiglio n. 1 p.lla 1082, sub. 25, cat. C/2 (BENE 3); ripostiglio n. 2 p.lla 1082, sub. 26, cat. C/2  
(BENE 4); box auto n. 10 p.lla 1082, sub. 37, cat. C/6 (BENE 5)**

### **Identificazione - ubicazione:**

appartamento: quota di proprietà di 1/1 dell'appartamento a uso civile abitazione in quinto piano (piano attico), ubicato in Foggia alla Via Luigi Rovelli n. 2/D, interno 19, "lotto B" (cfr. foto nn. 1, 2 e 3 identificative del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte);

ripostiglio n. 1: quota di proprietà di 1/1 del ripostiglio n. 1 in sesto piano (piano copertura), ubicato in Foggia alla Via Luigi Rovelli n. 2/D, interno 21, "lotto B" (cfr. foto nn. 1, 2 e 3 identificative del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte);

ripostiglio n. 2: quota di proprietà di 1/1 del ripostiglio n. 2 in sesto piano (piano copertura), ubicato in Foggia alla Via Luigi Rovelli n. 2/D, interno 22, "lotto B" (cfr. foto nn. 1, 2 e 3 identificative del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte);

box auto n. 10: quota di proprietà di 1/1 del box auto n. 10 in piano interrato, ubicato in Foggia alla Via Luigi Rovelli n. 2/D, interno 10, "lotto B", con accesso carrabile dal Viale Candelaro snc (cfr. foto nn. 1, 2 e 3 identificative del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte).

### **Dati catastali:**

appartamento: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 79; p.lla 1082; sub. 24, con i seguenti dati di classamento: zona censuaria 1; categoria A/3; classe 5; consistenza 5 vani; sup. totale: 124 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 105 mq; Rendita: € 658,48; indirizzo: Via Luigi Rovelli n. 2/D, interno 19, piano 5 (cfr. visura storica catastale in all. 2 e planimetria catastale in all. 3);

ripostiglio n. 1: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 79; p.lla 1082; sub. 25, con i seguenti dati di classamento: zona censuaria 1; categoria C/2; classe 4; consistenza 2 mq; sup. totale: 3 mq; Rendita: € 8,16; indirizzo: Via Luigi Rovelli n. 2/D, interno 21, piano 6 (cfr. visura storica catastale in all. 4 e planimetria catastale in all. 5);

ripostiglio n. 2: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 79; p.lla 1082; sub. 26, con i seguenti dati di classamento: zona censuaria 1; categoria C/2; classe 4; consistenza 2 mq; sup. totale: 16 mq; Rendita: € 8,16; indirizzo: Via Luigi Rovelli n. 2/D, interno 22, piano 6 (cfr. visura storica catastale in all. 6 e planimetria catastale in all. 7);

tutti e tre intestati alla, proprietà per 1/1;

box auto n. 10: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 79; p.lla 1082; sub. 37, con i seguenti dati di classamento: zona censuaria 1; categoria C/6; classe 3; consistenza 40 mq; sup. totale: 45 mq; Rendita: € 260,29; indirizzo: Via Luigi Rovelli n. 2/D, interno 10, piano S1 (cfr. visura storica catastale in all. 8 e planimetria catastale in all. 9);

intestato a .. proprietà per 1/1.

### **Coerenze:**

appartamento: l'immobile confina a Nord con distacco da rampa carrabile di accesso ai box auto in piano interrato identificata dalla p.lla 1048 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con distacco da Viale Candelaro, con vano scala condominiale (p.lla 1082 sub. 1), con appartamento di proprietà di terzi (p.lla 1082 sub. 23), con distacco dalla Via Luigi Rovelli e con appartamento di proprietà di terzi, quest'ultimo costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 1087, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 3, elaborato planimetrico con suddivisione in subalterni della p.lla 1082 in all. 12 ed estratto di mappa catastale in all. 13);

ripostiglio n. 1: l'immobile confina a Nord con vano scala condominiale (p.lla 1082 sub. 1) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con copertura la tetto del fabbricato di cui l'immobile ne costituisce parte e con ripostiglio identificato dalla p.lla 1082 sub. 26, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 5 ed elaborato planimetrico con suddivisione in subalterni della p.lla 1082 in all. 12);

ripostiglio n. 2: l'immobile confina a Nord con vano scala condominiale (p.lla 1082 sub. 1) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con ripostiglio identificato dalla p.lla 1082 sub. 25 e con copertura la tetto del fabbricato di cui l'immobile ne costituisce parte, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 7 ed elaborato planimetrico con suddivisione in subalterni della p.lla 1082 in all. 12);

box auto n. 10: l'immobile confina a Nord con corsia di manovra (p.lla 1082 sub. 27) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con box auto di proprietà di terzi (p.lla 1082 sub. 38), con intercapedine costituente da terrapieno identificata dalla p.lla 1082 sub. 27 e con box auto di proprietà di terzi (p.lla 1082 sub. 36), salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 9 ed elaborato planimetrico con suddivisione in subalterni della p.lla 1082 in all. 12).

### **Descrizione sommaria:**

L'appartamento con gli annessi ripostigli e box auto, oggetto del presente lotto 1, costituiscono parte di un fabbricato condominiale identificato come "lotto B", censito in catasto con la p.lla 1082 del foglio 79, ubicato in Foggia alla Via Luigi Rovelli 2/D, angolo Viale Candelaro (cfr. foto nn. 1, 2 e 3 ed estratto di mappa catastale in all. 13).

Tale fabbricato ("lotto B") costituisce parte di un complesso edilizio per abitazioni, negozi, laboratorio e boxes per autorimessa, sito in Foggia tra Viale Candelaro, Via Luigi Rovelli e Via Michele Menichella, composto dal fabbricato identificato come "lotto A", censito in catasto con la p.lla 1087 del foglio 79, con fronte principale sulla Via Luigi Rovelli, e dal fabbricato identificato come "lotto C", censito in catasto con la p.lla 992 del foglio 79, con fronte principale sulla Via

Michele Menichella, tra loro collegati al piano interrato, quest'ultimo ricevente accesso carrabile da Viale Candelaro mediante una rampa comune (cfr. foto n. 2 ed estratto di mappa catastale in all. 13). Il complesso edilizio è stato edificato, quanto ai lotti "A" e "C", dall'Imprenditore Salvatore Spezzati (nato a Foggia il 07.06.1935, C.F.: SPZSVT35H07D643Q) e, quanto al "lotto B", dall'Immobiliare F.lli Russo S.r.l. (con sede in Foggia, C.F.: 01898110711).

Gli immobili oggetto del presente lotto 1, come detto, costituiscono parte del fabbricato condominiale identificato come "lotto B" (cfr. foto nn. 1, 2 e 3), composto da piano interrato e sei piani fuori terra, oltre sovrastrutture, ovvero: piano terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto piano (piano attico), oltre a un volume tecnico in sesto piano (torrino vano scala con due ripostigli e locale macchine ascensore). Il piano interrato è destinato a box auto, il piano terra è destinato a locali commerciali e uffici, mentre i sovrastanti livelli di piano, dal primo al quinto, sono destinati a civili abitazioni.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con buona possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate a civili abitazioni.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., con orizzontamenti in latero-cemento, con murature di tamponamento e di tramezzatura in mattoni forati di laterizio e con copertura a tetto.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite per la gran parte con piastrelle in materiale ceramico per esterno e in minima parte con intonaco civile liscio e dipintura per esterno e con cemento a vista; esse, allo stato, si presentano in discreto stato di manutenzione e di conservazione (cfr. foto n. 1).

Il fabbricato è servito da impianto ascensore.

### Appartamento

Trattasi di un appartamento a uso di civile abitazione, ubicato al quinto piano (piano attico), l'interno 19, costituente parte del fabbricato condominiale denominato "lotto B", ubicato in Foggia alla Via Luigi Rovelli n. 2/D (cfr. foto nn. 1, 2 e 3), ricevente accesso dalla porta posta di fronte alla rampa di scale (cfr. foto n. 4 e planimetria dello stato attuale dell'appartamento in all. 14).

Detto immobile si compone di: soggiorno (cfr. foto nn. 5, 6 e 7), cucina (cfr. foto da n. 8 a n. 13), tre camere da letto (cfr. foto da n. 14 a n. 26), due bagni (cfr. foto da n. 27 e a n. 32) e disimpegno (cfr. foto nn. 33 e 34), per una superficie lorda coperta di 123,61 mq e un'altezza interna utile variabile da un massimo di 2,80 m ad un minimo di 2,63 m (solo nel vano cucina), oltre a un terrazzo a livello (cfr. foto da n. 35 a n. 43) che sviluppa una superficie scoperta di 107,53 mq (cfr. planimetria dello stato attuale dell'appartamento in all. 14). A tal riguardo, evidenzio che la porzione del vano cucina edificata in ampliamento a quanto riportato nella planimetria catastale dell'appartamento, risulta sprovvista di un regolare titolo abilitativo (cfr. foto da n. 8 a n. 13, foto n. 39, planimetria dello stato attuale dell'appartamento in all. 14 e planimetria catastale dell'appartamento in all. 3). Inoltre, sul terrazzo a livello è stato ricavato un piccolo ripostiglio in alluminio anodizzato elettrocolorato, anch'esso sprovvisto di titolo abilitativo, che sviluppa una superficie lorda coperta di 1,20 mq (cfr. foto nn. 40 e 41).

#### Ripostiglio 1

Trattasi di un piccolo ripostiglio in sesto piano, di pertinenza del predetto appartamento, identificato nella planimetria catastale come ripostiglio n. 1 (cfr. foto nn. 44 e 45 e planimetria catastale del ripostiglio 1 in all. 5), ricevente accesso dalla prima porta posta sulla sinistra a partire dal locale macchina dell'ascensore, per chi accede al pianerottolo del sesto piano dal vano scala (costituente, di fatto, l'unica possibilità di accesso al piano, in quanto l'ascensore termina il proprio servizio al quinto piano). Il predetto ripostiglio sviluppa una superficie lorda di 3,31 mq e un'altezza interna utile di 3,12 m (cfr. planimetria catastale del ripostiglio 1 in all. 5).

#### Ripostiglio 2

Trattasi di un piccolo ripostiglio in sesto piano, di pertinenza del predetto appartamento, identificato nella planimetria catastale come ripostiglio n. 2 (cfr. foto nn. 44 e 46 e planimetria catastale del ripostiglio 2 in all. 7), ricevente accesso dalla seconda porta posta sulla sinistra a partire dal locale macchina dell'ascensore, per chi accede al pianerottolo del sesto piano dal vano scala (costituente, di fatto, l'unica possibilità di accesso al piano, in quanto l'ascensore termina il proprio servizio al quinto

piano). Il predetto ripostiglio sviluppa una superficie lorda di 2,81 mq e un'altezza interna utile di 3,26 m (cfr. planimetria catastale del ripostiglio 2 in all. 7).

#### Box auto n. 10

Trattasi di un locale interrato destinato a box auto, di pertinenza del predetto appartamento, identificato con il n. 10 e ricevente accesso dalla penultima serranda posta sulla sinistra per chi accede alla corsia di manovra condominiale del piano interrato dalla rampa carrabile comune che si diparte dal Viale Candelaro (cfr. foto da n. 47 a n. 53 e planimetria catastale del box auto in all. 9).

Il piano interrato, oltre all'accesso carrabile, è dotato di accesso pedonale tramite l'ascensore a servizio del fabbricato condominiale denominato "lotto B".

Il box auto n. 10 sviluppa una superficie lorda di 38,37 mq, per un'altezza interna utile di 3,30 m.

La superficie commerciale equivalente degli immobili pignorati oggetto del presente lotto 1 è pari a **mq 161,61<sup>1</sup>**, essa è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali, tenendo conto dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'O.M.I. e di valutazioni estimative, così come indicato nella seguente tabella.

Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.le equivalente (mq)
appartamento in P5	123,61	1,00	123,61
terrazzo a livello del P5	25,00	0,30	7,50
	82,53	0,10	8,25
ripostigli 1 e 2 in P6	6,12	0,50	3,06
box auto n. 10 in S1	38,37	0,50	19,19
<b>Consistenza totale dell'immobile (mq)</b>			<b>161,61</b>

Le caratteristiche di rifinitura dell'appartamento sono le seguenti:

- *pavimenti* in parte in parquet (parte del soggiorno, camere da letto e disimpegno) e in parte in materiale ceramico (parte del soggiorno, cucina e bagni);

---

<sup>1</sup>Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura in tutti gli ambienti ad eccezione di quelle dei due bagni e dell'angolo cottura della cucina, rifinite con piastrelle in materiale ceramico;
- *soffitti* rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infissi interni* in legno tamburato;
- *infissi esterni* in alluminio anodizzato elettrocolorato, dotati di vetri tradizionali, di tapparelle avvolgibili in materiale plastico e di zanzariere.

L'immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico, idrico - fognario, e gas metano, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, completo di quadro elettrico e di frutti.

L'appartamento è dotato d'impianto di riscaldamento del tipo autonomo, con caldaia murale esterna alimentata a gas metano e con corpi radianti costituiti da radiatori in materiale metallico. L'immobile è altresì dotato di impianto di condizionamento a split indipendenti ubicati in cucina e nelle tre camere da letto.

Le caratteristiche di rifinitura del ripostiglio 1 sono le seguenti:

- *pavimenti* in marmette granigliate di cemento con piccole scaglie di marmo;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infisso interno* costituito da una porta in legno tamburato.

L'immobile dispone solo dell'impianto elettrico.

Le caratteristiche di rifinitura del ripostiglio 1 sono le seguenti:

- *pavimenti* in marmette granigliate di cemento con piccole scaglie di marmo;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infisso interno* costituito da una porta in legno tamburato.

L'immobile dispone solo dell'impianto elettrico.

Le caratteristiche di rifinitura del box auto n. 10 sono le seguenti:

- *pavimenti* in marmette granigliate di cemento con piccole scaglie di marmo;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infisso esterno* è costituito da una serranda metallica basculante.

L'immobile dispone solo dell'impianto elettrico.

### **Valutazioni circa lo stato generale di conservazione e di manutenzione**

#### Appartamento

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'appartamento, allo stato, è, nel complesso, discreto. A tal riguardo, evidenzio che il soffitto e le pareti della camera da letto matrimoniale (cfr. foto da n. 17 a n. 22) e quello dei due bagni (cfr. foto nn. 27, 30 e 31) sono interessati da diffuse macchie di umidità, tipiche dell'umidità da condensa, caratterizzate da aloni e alterazioni cromatiche della dipintura di finitura con formazioni di flora fungina a macchia di leopardo, ubicate in corrispondenza dei ponti termici dell'involucro edilizio.

#### Ripostiglio 1

Attualmente il ripostiglio 1 si presenta in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

#### Ripostiglio 2

Attualmente il ripostiglio 2 si presenta in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

#### Box auto

Attualmente il box auto si presenta in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

### **LOTTO 2**

**Immobile censito nel C.F. al foglio 79: box auto n. 11 p.lla 1090, sub. 13, cat. A/3 (BENE 2)**

**Identificazione - ubicazione:**

Quota di proprietà di 1/1 del box auto n. 11 in piano interrato, ubicato in Foggia alla Via Luigi Rovelli, “lotto A”, con accesso carrabile dal Viale Candelaro snc (cfr. foto nn. 2 e 3 identificative del fabbricato di cui l’immobile pignorato ne costituisce parte).

**Dati catastali:**

L’immobile è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 79; p.lla 1090; sub. 13, con i seguenti dati di classamento: zona censuaria 1; categoria C/6; classe 3; consistenza 21 mq; sup. totale: 25 mq; Rendita: € 136,65; indirizzo: Via Luigi Rovelli, scala A, piano S1 (cfr. visura storica catastale in all. 10 e planimetria catastale in all. 11);

intestato a:

**Coerenze:**

L’immobile confina a Nord con altro box auto di proprietà di terzi e, successivamente, proseguendo in senso orario, con corsia di manovra condominiale, con altra unità immobiliare di proprietà di terzi, con altra corsia di manovra condominiale, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 11).

**Descrizione sommaria:**

Il box auto n. 11 di che trattasi costituisce parte di un fabbricato condominiale, identificato come “lotto A”, censito in catasto con la p.lla 1087 del foglio 79 (cfr. foto nn. 2 e 3 ed estratto di mappa catastale in all. 13), composto da piano interrato e sei piani fuori terra, oltre sovrastrutture, ovvero: piano terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto piano, oltre al volume tecnico (torrino vano scala e sala macchine ascensore) in sesto piano, (cfr. foto nn. 2 e 3). Il piano interrato è destinato a box auto, il piano terra è destinato a locali commerciali e uffici, mentre i sovrastanti livelli di piano, dal primo al quinto, sono destinati a civile abitazione.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con buona possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate a civili abitazioni.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., con orizzontamenti in latero-cemento, con murature di tamponamento e di tramezzatura in mattoni forati di laterizio e con copertura a tetto.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite per la gran parte con piastrelle in materiale ceramico per esterno e in minima parte con intonaco civile liscio e dipintura per esterno e con cemento a vista; esse, allo stato, si presentano in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato è servito da impianto ascensore.

Trattasi di un box auto interrato, identificato con il n. 11, ricevente accesso dalla quarta serranda posta sulla destra per chi accede alla corsia di manovra condominiale del piano interrato dalla rampa carrabile che si diparte dal Viale Candelaro (cfr. foto da n. 54 a n. 60 e planimetria catastale del box auto in all. 11). Il box auto n. 11 sviluppa una superficie lorda di 23,51 mq, per un'altezza interna utile di 3,82 m.

Il piano interrato, oltre all'accesso carrabile, è dotato di accesso pedonale tramite l'ascensore a servizio del fabbricato condominiale denominato "lotto A".

Le caratteristiche di rifinitura del box auto n. 11 sono le seguenti:

- *pavimenti* in marmette granigliate di cemento con piccole scaglie di marmo;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infisso esterno* è costituito da una serranda metallica avvolgibile elettronicamente.

L'immobile dispone dell'impianto elettrico e di quello idrico-fognario.

### **Valutazioni circa lo stato generale di conservazione e di manutenzione**

Attualmente il box auto si presenta in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

### ***Quesito n. 2 bis***

***Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto,***

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

#### **LOTTO 1**

**Immobili censiti nel C.F. al foglio 79: appartamento p.lla 1082, sub. 24, cat. A/3 (BENE 1); ripostiglio n. 1 p.lla 1082, sub. 25, cat. C/2 (BENE 3); ripostiglio n. 2 p.lla 1082, sub. 26, cat. C/2 (BENE 4); box auto n. 10 p.lla 1082, sub. 37, cat. C/6 (BENE 5)**

Le unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto, come detto, costituiscono parte del fabbricato condominiale denominato “lotto B”, censito nel Catasto Fabbricati con la p.lla 1082 del foglio 79, localizzato nella planimetria in scala del Catasto ortofoto riportata in all. 15, reperita dal sito ufficiale della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio.

#### **LOTTO 2**

**Immobile censito nel C.F. al foglio 79: box auto n. 11 p.lla 1090, sub. 13, cat. A/3 (BENE 2)**

L'unità immobiliare pignorata oggetto del presente lotto, come detto, costituisce parte del fabbricato condominiale denominato “lotto A”, censito nel Catasto Fabbricati con la p.lla 1087 del foglio 79, localizzato nella planimetria in scala del Catasto ortofoto riportata in all. 16, reperita dal sito ufficiale della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio.

#### *Quesito n. 4*

*Stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti 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.*

**Criterio di Stima:** alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari pignorate costituenti i due lotti formati sono pervenuto utilizzato il metodo cosiddetto sintetico comparativo, basato sul raffronto dei beni oggetto di stima con immobili di caratteristiche similari di cui sono noti i prezzi di mercato praticati in una libera contrattazione di compravendita.

Ho tenuto, altresì, conto dei vari fattori che influenzano il valore di mercato, come: l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia edilizia, l'epoca della costruzione, la consistenza, le caratteristiche di finitura, lo stato generale di manutenzione e di conservazione.

#### **LOTTO 1**

**Immobili censiti nel C.F. al foglio 79: appartamento p.lla 1082, sub. 24, cat. A/3 (BENE 1); ripostiglio n. 1 p.lla 1082, sub. 25, cat. C/2 (BENE 3); ripostiglio n. 2 p.lla 1082, sub. 26, cat. C/2 (BENE 4); box auto n. 10 p.lla 1082, sub. 37, cat. C/6 (BENE 5)**

In esito alle indagini di mercato svolte in zona ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per un appartamento di caratteristiche similari a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 1.100,00 e € 1.200,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) degli immobili, trattandosi di beni da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale loro più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello minimo di € 1.100,00.

In considerazione della superficie commerciale equivalente degli immobili oggetto del presente lotto si ha che il loro più probabile valore di mercato è pari a:

$$\text{mq } 161,61 \times 1.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 177.771,00$$

**Fonti di informazione:** - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.); - agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare; - indagini di mercato dirette svolte nella zona in cui insiste l'immobile pignorato.

**Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:**

Immobile	Sup. comm.le	Valore intero	Valore quota di diritto
Appartamento con annessi due ripostigli e box auto	161,61 mq	€ 177.771,00	€ 177.771,00

**Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:**

- Riduzione del 1% per assenza di garanzia per vizi (\*): € 1.777,71
- Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute (\*\*): €
- Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo €
- Riduzione per stato di possesso: €
- Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi €
- Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: €
- Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: €

➤ Spese di regolarizzazione catastale:	€ 700,00
➤ Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia:	<u>€ 14.000,00</u>
<b>Sommano:</b>	<b>€ 16.477,71</b>

(\*) Nella riduzione dell'1% per assenza di garanzia per vizi ho tenuto conto anche dei danni derivanti dall'umidità da condensa che interessa il soffitto e le pareti della camera da letto matrimoniale (cfr. foto da n. 17 a n. 22) e quello dei due bagni (cfr. foto nn. 27, 30 e 31).

(\*\*) Riguardo all'assenza di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, preciso che nel corso degli accertamenti peritali non è stato possibile risalire al nome dell'amministratore del condominio.

**Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile:** il valore dell'intero del diritto di proprietà sugli immobili pignorati, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 161.293,29, **in cifra tonda € 161.300,00.**

## LOTTO 2

**Immobile censito nel C.F. al foglio 79: box auto n. 11 p.lla 1090, sub. 13, cat. A/3 (BENE 2)**

In esito alle indagini di mercato svolte in zona ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche simili a quelli di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 800,00 e € 900,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) degli immobili, trattandosi di beni da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale loro più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello minimo di € 800,00.

In considerazione della superficie commerciale equivalente degli immobili oggetto del presente lotto si ha che il loro più probabile valore di mercato è pari a:

$$\text{mq } 23,51 \times 800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 18.808,00$$

**Fonti di informazione:** - Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.); - agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare; - indagini di mercato dirette svolte nella zona in cui insiste l'immobile pignorato.

**Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:**

<b>Immobile</b>	<b>Sup. comm.le</b>	<b>Valore intero</b>	<b>Valore quota di diritto</b>
box auto	23,51 mq	€ 18.808,00	€ 18.808,00

**Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:**

➤ Riduzione del 2% per assenza di garanzia per vizi:	€ 376,16
➤ Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute (*):	€
➤ Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€
➤ Riduzione per stato di possesso:	€
➤ Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi	€
➤ Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene:	€
➤ Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€
➤ Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€
<b>Somma:</b>	<b>€ 376,16</b>

(\*) Riguardo all'assenza di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, preciso che nel corso degli accertamenti peritali non è stato possibile risalire al nome dell'amministratore del condominio.

**Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile:** il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 18.431,84, **in cifra tonda € 18.430,00.**

### *Quesito n. 5*

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

I beni immobili pignorati oggetto della presente procedura esecutiva sono dei beni indivisi, per i quali la quota spettante all'esecutato, come detto, è pari all'intero.

Nella sottostante tabella sono stati indicati per ciascun lotto formato:

- il valore di stima dei beni immobili pignorati costituenti i lotti formati;
- il valore della quota di diritto spettante all'esecutato;
- il valore ridotto dei beni immobili pignorati per tener conto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi operate.

<i>Lotto</i>	<i>Bene</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore quota di diritto</i>	<i>Valore quota ridotto</i>
1	<i>Quota di proprietà di 1/1 dell'appartamento a uso civile abitazione in P5, ubicato in Foggia alla Via L. Rovelli n. 2/D, int. 19, "lotto B", censito nel C.F. al foglio 79, p.lla 1082, sub. 24, cat. A/3, con annessi: - ripostiglio n. 1 in P6, int. 21, "lotto B", censito nel C.F. al foglio 79, p.lla 1082, sub. 25, cat. C/2; - ripostiglio n. 2 in P6, int. 22, "lotto B", censito nel C.F. al foglio 79, p.lla 1082, sub. 26, cat. C/2; - box auto n. 10 in S1, int. 10, Lotto "B", con accesso carrabile dal Viale Candelaro snc, censito nel C.F. al foglio 79, p.lla 1082, sub. 37, cat. C/6.</i>	<i>€ 177.771,00</i>	<i>€ 177.771,00</i>	<i>€ 161.300,00</i>
2	<i>Quota di proprietà di 1/1 del box auto n. 11 in S1, ubicato in Foggia alla Via L. Rovelli, "lotto A", con accesso carrabile dal Viale Candelaro snc, censito nel C.F. al foglio 79, p.lla 1090, sub. 13, categoria C/6.</i>	<i>€ 18.808,00</i>	<i>€ 18.808,00</i>	<i>€ 18.430,00</i>

## Quesito n. 6

**Individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi:**

**ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base**

Lotto	Ubicazione	Consistenza	Confini	Dati Catastali	Prezzo a base d'asta
1	<p><u>Appartamento a uso civile abitazione in P5, ubicato in Foggia alla Via L. Rovelli n. 2/D, int. 19, "lotto B", con annessi:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Ripostiglio n. 1 in P6, int. 21, "lotto B";</u></li> <li>- <u>Ripostiglio n. 2 in P6, int. 22, "lotto B";</u></li> <li>- <u>Box auto n. 10 in S1, int. 10, "lotto B", con accesso carrabile dal Viale Candelaro snc.</u></li> </ul>	<p><u>Appartamento:</u> m<sup>2</sup> 123,61 sup. cop. m<sup>2</sup> 107,53 sup. scop.</p> <p><u>Ripostiglio n. 1:</u> m<sup>2</sup> 3,31 sup. cop.</p> <p><u>Ripostiglio n. 2:</u> m<sup>2</sup> 2,81 sup. cop.</p> <p><u>Box auto n. 10:</u> m<sup>2</sup> 38,37 sup. cop.</p> <p><u>Sup. commerciale equivalente dell'intero lotto:</u> m<sup>2</sup> 161,61.</p>	<p><u>Appartamento:</u> confina a Nord con distacco da rampa carrabile di accesso ai box auto in piano interrato identificata dalla p.lla 1048 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con distacco da Viale Candelaro, con vano scala condominiale (p.lla 1082 sub. 1), con appartamento di proprietà di terzi (p.lla 1082 sub. 23), con distacco dalla Via Luigi Rovelli e con appartamento di proprietà di terzi, quest'ultimo costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 1087, salvo altri;</p> <p><u>Ripostiglio n. 1:</u> confina a Nord con vano scala condominiale (p.lla 1082 sub. 1) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con copertura la tetto del fabbricato di cui l'immobile ne costituisce parte e con ripostiglio identificato dalla p.lla 1082 sub. 26, salvo altri;</p> <p><u>Ripostiglio n. 2:</u> confina a Nord con vano scala condominiale (p.lla 1082 sub. 1) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con ripostiglio identificato dalla p.lla 1082 sub. 25 e con</p>	<p><u>Appartamento:</u> foglio 79; p.lla 1082; sub. 24, con i seguenti dati di classamento: zona censuaria 1; categoria A/3; classe 5; consistenza 5 vani; sup. totale: 124 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 105 mq; Rendita: € 658,48; indirizzo: Via Luigi Rovelli n. 2/D, interno 19, piano 5;</p> <p><u>Ripostiglio n. 1:</u> foglio 79; p.lla 1082; sub. 25, con i seguenti dati di classamento: zona censuaria 1; categoria C/2; classe 4; consistenza 2 mq; sup. totale: 3 mq; Rendita: € 8,16; indirizzo: Via Luigi Rovelli n. 2/D, interno 21, piano 6;</p> <p><u>Ripostiglio n. 2:</u> foglio 79; p.lla 1082; sub. 26, con i seguenti dati di classamento: zona censuaria 1; categoria C/2; classe 4; consistenza 2 mq; sup. totale: 16 mq; Rendita: € 8,16; indirizzo: Via Luigi Rovelli n. 2/D, interno 22, piano 6;</p> <p><u>Box auto n. 10:</u> foglio 79; p.lla 1082; sub. 37, con i seguenti dati di classamento: zona censuaria 1; categoria C/6; classe 3; consistenza 40 mq; sup. totale: 45 mq; Rendita: € 260,29; indirizzo: Via Luigi Rovelli n. 2/D, interno 10, piano S1.</p>	€ 161.300,00

			<p><i>copertura la tetto del fabbricato di cui l'immobile ne costituisce parte, salvo altri;</i></p> <p><i>Box auto n. 10: confina a Nord con corsia di manovra (p.lla 1082 sub. 27) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con box auto di proprietà di terzi (p.lla 1082 sub. 38), con intercapedine costituente da terrapieno identificata dalla p.lla 1082 sub. 27 e con box auto di proprietà di terzi (p.lla 1082 sub. 36), salvo altri.</i></p>		
<i>Lotto</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Confini</i>	<i>Dati Catastali</i>	<i>Prezzo a base d'asta</i>
2	Box auto n. 11 in S1, ubicato in Foggia alla Via L. Rovelli, "Lotto A", con accesso carrabile dal Viale Candelaro snc.	m <sup>2</sup> 23,51 sup. cop.	confina a Nord con altro box auto di proprietà di terzi e, successivamente, proseguendo in senso orario, con corsia di manovra condominiale, con altra unità immobiliare di proprietà di terzi, con altra corsia di manovra condominiale, salvo altri.	foglio 79; p.lla 1090; sub. 13, con i seguenti dati di classamento: zona censuaria 1; categoria C/6; classe 3; consistenza 21 mq; sup. totale: 25 mq; Rendita: € 136,65; indirizzo: Via Luigi Rovelli, scala A, piano S1.	€ 18.430,00

### **Quesito n. 7**

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

*adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni.*

Attualmente tutti i beni immobili pignorati, costituenti i due lotti formati, sono nel possesso della parte debitrice esecutata.

### ***Quesito n. 8***

*Accertamento dell'esistenza delle 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.*

A tutt'oggi non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene pignorato, che resteranno a carico dell'acquirente, che ne limitino la piena fruibilità.

### ***Quesito n. 9***

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

Atteso che, tendenzialmente, sono destinati a essere cancellati soltanto il pignoramento per cui si procede e quelli successivi, nonché le iscrizioni ipotecarie (precedenti o successive al pignoramento), dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva si evince che sui beni immobili pignorati gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

## **ISCRIZIONI:**

- ISCRIZIONE del 08.07.2011 ai nn. 15792/3017; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, giusto atto Notar DI CARLO Bruno di Foggia del 05.07.2011 di Rep. 34410/15239;

## **TRASCRIZIONI:**

- TRASCRIZIONE del 06.12.2019 ai nn. 26478/20140; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, emesso dal TRIBUNALE DI FOGGIA UFF. GIUD. del 02.11.2019 di Rep. n. 5482/2019.

### ***Quesito n. 10***

*Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi sup. superiore a 5.000 m<sup>2</sup>, anche se di pertinenza.*

#### **LOTTO 1**

**Immobili censiti nel C.F. al foglio 79: appartamento p.lla 1082, sub. 24, cat. A/3 (BENE 1); ripostiglio n. 1 p.lla 1082, sub. 25, cat. C/2 (BENE 3); ripostiglio n. 2 p.lla 1082, sub. 26, cat. C/2 (BENE 4); box auto n. 10 p.lla 1082, sub. 37, cat. C/6 (BENE 5)**

Dagli accertamenti effettuati presso i pubblici uffici competenti è risultato che gli immobili pignorati oggetto del presente lotto costituiscono parte del fabbricato denominato “lotto B”, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia dalla p.lla 1082 del foglio 79, edificato dalla Immobiliare F.lli Russo S.r.l. con sede in Foggia (C.F.: 01898110711) a seguito del rilascio da parte del Comune di Foggia dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 89 del 01.08.1991;

- Concessione Edilizia n. 32 del 06.04.1993;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 150 del 21.07.1994.

I lavori di edificazione del fabbricato denominato “lotto B” sono iniziati il 10.02.1992 e ultimati il 28.07.1994, giusta inerente attestazione rilasciata dal Comune di Foggia il 20.09.1994 di Prot. n. 35947/2538 – 48451/4763.

Per l'intero complesso edilizio di cui il fabbricato denominato “lotto B” ne costituisce parte è stata rilasciata dal Comune di Foggia “*Autorizzazione di abitabilità/agibilità/uso*” in data 12.10.1994 di Prot. n. 61613/5602.

Nel corso del sopralluogo peritale ho accertato che lo stato attuale dell'appartamento in quinto piano non risulta conforme alle previsioni di progetto assentito, tanto in considerazione, sia di alcune variazioni interne di natura distributiva degli spazi, sia dell'ampliamento della superficie dell'originario vano cucina, ampliamento che ha comportato un incremento volumetrico dell'appartamento, sia della realizzazione sul terrazzo a livello di un piccolo ripostiglio in alluminio anodizzato elettrocolorato della superficie lorda coperta di 1,20 mq che ha comportato un incremento volumetrico dell'appartamento (cfr. planimetria dello stato attuale dell'appartamento in all. 14, planimetria catastale dell'appartamento in all. 3, quest'ultima conforme alla planimetria di progetto assentita con i richiamati titoli abilitativi e planimetria dello stato attuale dell'appartamento con evidenziata la zona in ampliamento volumetrico del vano cucina in all. 17).

Pertanto, l'appartamento, nello stato di fatto in cui si trova, non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Gli annessi due ripostigli in sesto piano e il box auto n. 10 in piano interrato, invece, risultano conformi alle previsioni di progetto assentito, ragion per cui essi sono regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio.

## LOTTO 2

**Immobile censito nel C.F. al foglio 79: box auto n. 11 p.lla 1090, sub. 13, cat. A/3 (BENE 2)**

Dagli accertamenti esperiti presso i pubblici uffici competenti è risultato che il box auto n. 11 pignorato oggetto del presente lotto costituisce parte del fabbricato denominato “lotto A”, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia dalla p.lla 1087 del foglio 79, edificato dal costruttore Salvatore Spezzati, nato a Foggia il 07.06.1935 (C.F.: SPZSVT35H07D643Q), a seguito del rilascio da parte del Comune di Foggia dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 89 del 01.08.1991;
- Concessione Edilizia n. 32 del 06.04.1993;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 150 del 21.07.1994.

Per l'intero complesso edilizio di cui il fabbricato denominato “lotto A” ne costituisce parte è stata rilasciata dal Comune di Foggia “*Autorizzazione di abitabilità/agibilità/uso*” in data 12.10.1994 di Prot. n. 61613/5602.

Nel corso del sopralluogo peritale ho accertato che lo stato attuale del box auto di che trattasi risulta conforme alle previsioni di progetto assentito, ragion per cui esso risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

### ***Quesito n. 11***

***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 esse non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.***

## LOTTO 1

**Immobili censiti nel C.F. al foglio 79: appartamento p.lla 1082, sub. 24, cat. A/3 (BENE 1); ripostiglio n. 1 p.lla 1082, sub. 25, cat. C/2 (BENE 3); ripostiglio n. 2 p.lla 1082, sub. 26, cat. C/2 (BENE 4); box auto n. 10 p.lla 1082, sub. 37, cat. C/6 (BENE 5)**

Per l'appartamento in quinto piano oggetto del presente lotto non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto il libretto di impianto, allo stato, non risulta dotato di rapporto di controllo di efficienza energetica in corso di validità, pertanto il libretto di impianto è privo di validità e l'impianto è utilizzato dal proprietario dell'immobile in violazione di quanto previsto dal D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013.

Per gli annessi due ripostigli in sesto piano e per il box auto in piano interrato, invece, non è necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), in quanto rientrante tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E., contemplati nell'Appendice A del D.M. 26.06.2015.

## LOTTO 2

**Immobile censito nel C.F. al foglio 79: box auto n. 11 p.lla 1090, sub. 13, cat. A/3 (BENE 2)**

Per il box auto in piano interrato, oggetto del presente lotto, non è necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), in quanto rientrante tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E., contemplati nell'Appendice A del D.M. 26.06.2015.

### *Quesito n. 11 a*

*Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto ed a quantificare i costi occorrenti.*

Tutte le unità immobiliari pignorate costituenti i due lotti formati, come innanzi detto, risultano regolarmente accatastate (cfr. visure storiche catastali in all.ti 2, 4, 6, 8 e 10, nonché le planimetrie catastali in all.ti 3, 5, 7, 9 e 11).

### ***Quesito n. 11 b***

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

#### **LOTTO 1**

**Immobili censiti nel C.F. al foglio 79: appartamento p.lla 1082, sub. 24, cat. A/3 (BENE 1); ripostiglio n. 1 p.lla 1082, sub. 25, cat. C/2 (BENE 3); ripostiglio n. 2 p.lla 1082, sub. 26, cat. C/2 (BENE 4); box auto n. 10 p.lla 1082, sub. 37, cat. C/6 (BENE 5)**

Nel corso delle operazioni peritali, dopo aver visionato ed effettuato il rilievo planimetrico delle unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto, ho accertato che:

- la planimetria dello stato attuale dell'appartamento non risulta conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto, tanto a seguito sia di alcune variazioni interne di natura distributiva degli spazi, sia dell'ampliamento della superficie dell'originario vano cucina che, come detto, ha comportato un incremento volumetrico dell'appartamento, sia della realizzazione sul terrazzo a livello di un piccolo ripostiglio in alluminio anodizzato elettrocolorato della superficie lorda coperta di 1,20 mq che ha comportato, anch'esso, un incremento volumetrico dell'appartamento (cfr. planimetria dello stato attuale dell'appartamento in all. 14, planimetria catastale dell'appartamento in all. 3). Le spese necessarie per la regolarizzazione catastale delle

predette difformità catastali riscontrate, con esclusione di quelle che hanno comportato un incremento volumetrico dell'appartamento (in quanto, allo stato, non le ritengo sanabili), ho stimato in complessivi € 700,00, comprensivi di diritti amministrativi (€ 50,00) e di spese tecniche per la redazione della pratica DOCFA (€ 650,00);

- le planimetrie dei due ripostigli e del box auto risultano conformi alle planimetrie catastali depositate agli atti del catasto.

#### **LOTTO 2**

**Immobile censito nel C.F. al foglio 79: box auto n. 11 p.lla 1090, sub. 13, cat. A/3 (BENE 2)**

Nel corso delle operazioni peritali, dopo aver visionato ed effettuato il rilievo planimetrico dell'unità immobiliare pignorata oggetto del presente lotto, ho accertato che la sua planimetria risulta conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto.

#### ***Quesito n. 11 c***

*Accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.*

#### **LOTTO 1**

**Immobili censiti nel C.F. al foglio 79: appartamento p.lla 1082, sub. 24, cat. A/3 (BENE 1); ripostiglio n. 1 p.lla 1082, sub. 25, cat. C/2 (BENE 3); ripostiglio n. 2 p.lla 1082, sub. 26, cat. C/2 (BENE 4); box auto n. 10 p.lla 1082, sub. 37, cat. C/6 (BENE 5)**

Il fabbricato denominato “lotto B”, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia dalla p.lla 1082 del foglio 79, di cui le unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto ne costituiscono parte, è stato edificato dopo il 01.09.1967.

Detto fabbricato, infatti, è stato edificato dalla Immobiliare F.lli Russo S.r.l. con sede in Foggia (C.F.: 01898110711) a seguito del rilascio da parte del Comune di Foggia dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 89 del 01.08.1991;
- Concessione Edilizia n. 32 del 06.04.1993;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 150 del 21.07.1994.

I lavori di edificazione del fabbricato denominato “lotto B” sono iniziati il 10.02.1992 e ultimati il 28.07.1994, giusta inerente attestazione rilasciata dal Comune di Foggia il 20.09.1994 di Prot. n. 35947/2538 – 48451/4763.

## **LOTTO 2**

**Immobile censito nel C.F. al foglio 79: box auto n. 11 p.lla 1090, sub. 13, cat. A/3 (BENE 2)**

Il fabbricato denominato “lotto A”, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia dalla p.lla 1087 del foglio 79, di cui l’unità immobiliare pignorata oggetto del presente lotto ne costituisce parte, è stato edificato dopo il 01.09.1967.

Detto fabbricato, infatti, è stato edificato dal costruttore Salvatore Spezzati, nato a Foggia il 07.06.1935 (C.F.: SPZSVT35H07D643Q), a seguito del rilascio da parte del Comune di Foggia dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 89 del 01.08.1991;
- Concessione Edilizia n. 32 del 06.04.1993;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 150 del 21.07.1994.

### ***Quesito n. 11 d***

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

Si rimanda a quanto relazionato al riguardo nella risposta al quesito n. 10.

### ***Quesito n. 11 e***

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

#### **LOTTO 1**

**Immobili censiti nel C.F. al foglio 79: appartamento p.lla 1082, sub. 24, cat. A/3 (BENE 1); ripostiglio n. 1 p.lla 1082, sub. 25, cat. C/2 (BENE 3); ripostiglio n. 2 p.lla 1082, sub. 26, cat. C/2 (BENE 4); box auto n. 10 p.lla 1082, sub. 37, cat. C/6 (BENE 5)**

Sulla scorta di quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, in ordine alle opere abusive riscontrate all'interno dell'appartamento in quinto piano, evidenzio che, a differenza dell'avvenuto ampliamento volumetrico dell'appartamento che, allo stato, non ritengo sia suscettibile di sanatoria

urbanistico-edilizia, le altre variazioni interne di natura distributiva degli spazi, non avendo comportato incrementi volumetrici dell'immobile, sono suscettibili di sanatoria urbanistico-edilizia.

Pertanto le opere realizzate in difformità alla Concessione Edilizia, che hanno comportato incrementi volumetrici dell'immobile andranno rimosse al fine di ripristinare lo stato di progetto assentito dal Comune di Foggia.

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'appartamento li ho stimati a corpo in € 14.000,00, pari a circa l'8% del valore di stima del lotto 1; tali costi attengo:

- alla demolizione delle tamponature e della copertura della porzione della cucina realizzata in ampliamento rispetto al progetto assentito, atteso che, come detto, esso ha comportato un ampliamento volumetrico dell'immobile, allo stato non sanabile (cfr. planimetria dello stato attuale dell'appartamento con evidenziata in blu la zona in ampliamento volumetrico del vano cucina in all. 17), con conseguente conferimento in discarica autorizzata del materiale di risulta;
- alla realizzazione delle originarie tamponature demolite a seguito dell'ampliamento del vano cucina, così da ripristinare lo stato di progetto assentito dal Comune di Foggia;
- al rifacimento delle finiture interne ed esterne, nonché degli impianti della parte dell'originario vano cucina demolito;
- alla demolizione del piccolo ripostiglio esterno, realizzato sul terrazzo con pannelli in alluminio anodizzato elettrocolorato, atteso che, come detto, esso ha comportato un ampliamento volumetrico dell'immobile, allo stato non sanabile (cfr. planimetria dello stato attuale dell'appartamento con evidenziate in blu le zone in ampliamento volumetrico dell'appartamento in all. 17), con conseguente conferimento in discarica autorizzata del materiale di risulta;
- alle spese tecniche per la redazione della pratica edilizia volta a sanare le variazioni interne di natura distributiva degli spazi che non hanno prodotto incremento volumetrico e per rimuovere le maggiori volumetrie realizzate abusivamente, così da ripristinare lo stato di progetto assentito;

- alla sanzione amministrativa da versare al Comune di Foggia per la pratica edilizia di sanatoria.

## LOTTO 2

**Immobile censito nel C.F. al foglio 79: box auto n. 11 p.lla 1090, sub. 13, cat. A/3 (BENE 2)**

Per quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, non sono state opere abusive.

### *Quesito n. 11 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 DER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;*
- *Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;*

Per quanto attiene all'edilizia convenzionata, i beni immobili pignorati costituenti il presente lotto unico non sono stati edificati con le modalità previste dall'edilizia convenzionata.

## ***Quesito n. 12***

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

Non sussistono le condizioni richiamate nel quesito, in quanto non trattasi di immobili “...con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica occupati ... a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente ...” (cfr. art. 1 - quater legge n. 199/2008).

# PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI LOTTI FORMATI

## LOTTO 1:

Quota di proprietà di 1/1 dell'appartamento a uso civile abitazione in quinto piano (piano attico), ubicato in Foggia alla Via Luigi Rovelli n. 2/D, interno 19, "lotto B", censito nel C.F. al foglio 79, p.lla 1082, sub. 24, cat. A/3, con annessi:

- \* ripostiglio n. 1 in sesto piano (piano copertura), ubicato in Foggia alla Via Luigi Rovelli n. 2/D, interno 21, "lotto B", censito nel C.F. al foglio 79, p.lla 1082, sub. 25, cat. C/2;
- \* ripostiglio n. 2 in sesto piano (piano copertura), ubicato in Foggia alla Via Luigi Rovelli n. 2/D, interno 22, "lotto B", censito nel C.F. al foglio 79, p.lla 1082, sub. 26, cat. C/2;
- \* box auto n. 10 in piano interrato, ubicato in Foggia alla Via Luigi Rovelli n. 2/D, interno 10, "lotto B", con accesso carrabile da Viale Candelaro snc, censito nel C.F. al foglio 79, p.lla 1082, sub. 37, cat. C/6.

*tipologia del bene:* appartamento ad uso di civile abitazione con annessi due ripostigli e box auto;

*sommatoria descrizione:* **Appartamento:** trattasi di un appartamento a uso di civile abitazione, ubicato al quinto piano (piano attico), l'interno 19, costituente parte del fabbricato condominiale denominato "lotto B", ubicato in Foggia alla Via Luigi Rovelli n. 2/D (cfr. foto nn. 1, 2 e 3), ricevente accesso dalla porta posta di fronte alla rampa di scale (cfr. foto n. 4 e planimetria dello stato attuale dell'appartamento in all. 14) soggiorno (cfr. foto nn. 5, 6 e 7), cucina (cfr. foto da n. 8 a n. 13), tre camere da letto (cfr. foto da n. 14 a n.26), due bagni (cfr. foto da n. 27 e a n. 32) e disimpegno (cfr. foto nn. 33 e

34), per una superficie lorda coperta di 123,61 mq e un'altezza interna utile variabile da un massimo di 2,80 m ad un minimo di 2,63 m (solo nel vano cucina), oltre a un terrazzo a livello (cfr. foto da n. 35 a n. 43) che sviluppa una superficie scoperta di 107,53 mq (cfr. planimetria dello stato attuale dell'appartamento in all. 14). Evidenzio che la porzione del vano cucina edificata in ampliamento a quanto riportato nella planimetria catastale dell'appartamento, risulta sprovvista di un regolare titolo abilitativo (cfr. foto da n. 8 a n. 13, foto n. 39, planimetria dello stato attuale dell'appartamento in all. 14 e planimetria catastale dell'appartamento in all. 3). Inoltre, sul terrazzo a livello è stato ricavato un piccolo ripostiglio in alluminio anodizzato elettrocolorato, anch'esso sprovvisto di titolo abilitativo, che sviluppa una superficie lorda coperta di 1,20 mq (cfr. foto nn. 40 e 41).

**Ripostiglio 1:** trattasi di un piccolo ripostiglio in sesto piano, di pertinenza del predetto appartamento, identificato nella planimetria catastale come ripostiglio n. 1 (cfr. foto nn. 44 e 45 e planimetria catastale del ripostiglio 1 in all. 5), ricevente accesso dalla prima porta posta sulla sinistra a partire dal locale macchina dell'ascensore, per chi accede al pianerottolo del sesto piano dal vano scala (costituente, di fatto, l'unica possibilità di accesso al piano, in quanto l'ascensore termina il proprio servizio al quinto piano). Il predetto ripostiglio sviluppa una superficie lorda di 3,31 mq e un'altezza interna utile di 3,12 m (cfr. planimetria catastale del ripostiglio 1 in all. 5).

**Ripostiglio 2:** trattasi di un piccolo ripostiglio in sesto piano, di pertinenza del predetto appartamento, identificato nella planimetria catastale come ripostiglio n. 2 (cfr. foto nn. 44 e 46 e planimetria catastale del ripostiglio 2 in all. 7), ricevente accesso dalla seconda porta posta sulla sinistra a

partire dal locale macchina dell'ascensore, per chi accede al pianerottolo del sesto piano dal vano scala (costituente, di fatto, l'unica possibilità di accesso al piano, in quanto l'ascensore termina il proprio servizio al quinto piano). Il predetto ripostiglio sviluppa una superficie lorda di 2,81 mq e un'altezza interna utile di 3,26 m (cfr. planimetria catastale del ripostiglio 2 in all. 7).

**Box auto n. 10:** trattasi di un locale interrato destinato a box auto, di pertinenza del predetto appartamento, identificato con il n. 10 e ricevente accesso dalla penultima serranda posta sulla sinistra per chi accede alla corsia di manovra condominiale del piano interrato dalla rampa carrabile comune che si diparte dal Viale Candelaro (cfr. foto da n. 47 a n. 53 e planimetria catastale del box auto in all. 9). Il box auto n. 10 sviluppa una superficie lorda di 38,37 mq, per un'altezza interna utile di 3,30 m;

***comune di ubicazione:*** Foggia;

***frazione, via o località:*** Via Luigi Rovelli n. 2/D (appartamento e ripostigli) e Viale Candelaro snc (box auto);

***confini:*** **Appartamento:** l'immobile confina a Nord con distacco da rampa carrabile di accesso ai box auto in piano interrato identificata dalla p.lla 1048 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con distacco da Viale Candelaro, con vano scala condominiale (p.lla 1082 sub. 1), con appartamento di proprietà di terzi (p.lla 1082 sub. 23), con distacco dalla Via Luigi Rovelli e con appartamento di proprietà di terzi, quest'ultimo costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 1087, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 3, elaborato planimetrico con suddivisione in subalterni della p.lla 1082 in all. 12 ed estratto di mappa catastale in all. 13).

**Ripostiglio 1:** l'immobile confina a Nord con vano scala condominiale (p.lla 1082 sub. 1) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con copertura la tetto del fabbricato

di cui l'immobile ne costituisce parte e con ripostiglio identificato dalla p.lla 1082 sub. 26, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 5 ed elaborato planimetrico con suddivisione in subalterni della p.lla 1082 in all. 12);

**Ripostiglio 2:** l'immobile confina a Nord con vano scala condominiale (p.lla 1082 sub. 1) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con ripostiglio identificato dalla p.lla 1082 sub. 25 e con copertura la tetto del fabbricato di cui l'immobile ne costituisce parte, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 7 ed elaborato planimetrico con suddivisione in subalterni della p.lla 1082 in all. 12).

**Box auto n. 10:** l'immobile confina a Nord con corsia di manovra (p.lla 1082 sub. 27) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con box auto di proprietà di terzi (p.lla 1082 sub. 38), con intercapedine costituente da terrapieno identificata dalla p.lla 1082 sub. 27 e con box auto di proprietà di terzi (p.lla 1082 sub. 36), salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 9 ed elaborato planimetrico con suddivisione in subalterni della p.lla 1082 in all. 12).

***estensione e dati catastali:*** la superficie commerciale equivalente degli immobili pignorati costituenti il presente lotto 1 è pari a mq 161,61; mentre i dati catastali sono i seguenti:

**appartamento:** censito nel Catasto Fabbricati al foglio 79; p.lla 1082; sub. 24, con i seguenti dati di classamento: zona censuaria 1; categoria A/3; classe 5; consistenza 5 vani; sup. totale: 124 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 105 mq; Rendita: € 658,48; indirizzo: Via Luigi Rovelli n. 2/D, interno 19, piano 5 (cfr. visura storica catastale in all. 2 e planimetria catastale in all. 3);

**ripostiglio 1:** censito nel Catasto Fabbricati al foglio 79; p.lla 1082; sub. 25, con i seguenti dati di classamento: zona censuaria 1; categoria C/2; classe 4; consistenza 2 mq; sup. totale: 3 mq; Rendita: € 8,16;

indirizzo: Via Luigi Rovelli n. 2/D, interno 21, piano 6 (cfr. visura storica catastale in all. 4 e planimetria catastale in all. 5);

**ripostiglio 2**: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 79; p.lla 1082; sub. 26, con i seguenti dati di classamento: zona censuaria 1; categoria C/2; classe 4; consistenza 2 mq; sup. totale: 16 mq; Rendita: € 8,16; indirizzo: Via Luigi Rovelli n. 2/D, interno 22, piano 6 (cfr. visura storica catastale in all. 6 e planimetria catastale in all. 7);

tutti e tre con intestazione: proprietà per 1/1;

**box auto n. 10**: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 79; p.lla 1082; sub. 37, con i seguenti dati di classamento: zona censuaria 1; categoria C/6; classe 3; consistenza 40 mq; sup. totale: 45 mq; Rendita: € 260,29; indirizzo: Via Luigi Rovelli n. 2/D, interno 10, piano S1; intestato a: proprietà per 1/1 (cfr. visura storica catastale in all. 8 e planimetria catastale in all. 9).

***attuale proprietario***: proprietà per 1/1 (appartamento e ripostigli);

proprietà per 1/1 (box auto).

***titolo di provenienza del bene***: **l'appartamento** è di proprietà per acquisto fattone dalla Immobiliare F.lli Russo S.r.l., con sede in Foggia, C.F.: 01898110711, giusto atto di compravendita per Notar Di Carlo Bruno di Foggia del 30.05.2011 di Rep. 34319/15162, trascritto il 07.06.2011 ai nn. 13293/8956 (cfr. Certificato Notarile versato in atti);

**i due ripostigli** sono di proprietà per acquisto fattone dalla Immobiliare F.lli Russo S.r.l., con sede in Foggia, C.F.: 01898110711, giusto atto di compravendita per Notar Pepe Francesco Paolo di Foggia del 15.04.2013 di Rep. 45248/29758, trascritto il 07.05.2013 ai nn. 9229/6897 (cfr. Certificato Notarile versato in atti);

**il box auto n. 10** è di proprietà del per acquisto fattone dalla Società Dott. Guido Giancola S.r.l., con sede in Foggia, C.F.: 00583240718, giusto atto di compravendita per Notar Di Carlo Bruno di Foggia del 06.06.2017 di Rep. 37464/17462, trascritto il 08.06.2017 ai nn. 12669/9540 (cfr. Certificato Notarile versato in atti).

***eventuale stato di comproprietà:*** nessuna;

***iscrizioni:***

- ISCRIZIONE del 08.07.2011 ai nn. 15792/3017; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, giusto atto Notar DI CARLO Bruno di Foggia del 05.07.2011 di Rep. 34410/15239;

***trascrizioni:***

- TRASCRIZIONE del 06.12.2019 ai nn. 26478/20140; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, emesso dal TRIBUNALE DI FOGGIA UFF. GIUD. del 02.11.2019 di Rep. n. 5482/2019.

***stato di occupazione:*** attualmente l'appartamento con gli annessi ripostigli e il box auto sono nel possesso della parte debitrice esecutata;

***regolarità edilizio - urbanistica:*** gli immobili pignorati oggetto del presente lotto costituiscono parte del fabbricato denominato “lotto B”, identificato nel Catasto

Fabbricati del Comune di Foggia dalla p.lla 1082 del foglio 79, edificato dalla Immobiliare F.lli Russo S.r.l. con sede in Foggia (C.F.: 01898110711) a seguito del rilascio da parte del Comune di Foggia dei seguenti titoli abilitativi: C.E. n. 89 del 01.08.1991; C.E. n. 32 del 06.04.1993; C.E. in sanatoria n. 150 del 21.07.1994. Per l'intero complesso edilizio di cui il fabbricato denominato "lotto B" ne costituisce parte è stata rilasciata dal Comune di Foggia "*Autorizzazione di abitabilità/agibilità/uso*" in data 12.10.1994 di Prot. n. 61613/5602. Nel corso del sopralluogo peritale ho accertato che lo stato attuale dell'appartamento in quinto piano non risulta conforme alle previsioni di progetto assentito, tanto in considerazione, sia di alcune variazioni interne di natura distributiva degli spazi, sia dell'ampliamento della superficie dell'originario vano cucina, ampliamento che ha comportato un incremento volumetrico dell'appartamento, sia della realizzazione sul terrazzo a livello di un piccolo ripostiglio in alluminio anodizzato elettrocolorato che ha comportato un ulteriore incremento volumetrico dell'appartamento (cfr. planimetria dello stato attuale dell'appartamento in all. 14, planimetria catastale dell'appartamento in all. 3, quest'ultima conforme alla planimetria di progetto assentita con i richiamati titoli abilitativi e planimetria dello stato attuale dell'appartamento con evidenziata la zona in ampliamento volumetrico del vano cucina in all. 17). Pertanto, l'appartamento, nello stato di fatto in cui si trova, non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio. Gli annessi due ripostigli in sesto piano e il box auto n. 10 in piano interrato, invece,

risultano conformi alle previsioni di progetto assentito, ragion per cui essi sono regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio.

***valore del bene da porre a base d'asta:* € 161.300,00;**

***diritto:*** proprietà;

***quota:*** 1/1.

## LOTTO 2:

**Quota di proprietà di 1/1 del box auto n. 11 in piano interrato, ubicato in Foggia alla Via Luigi Rovelli, “lotto A”, con accesso carrabile dal Viale Candelaro snc, censito nel C.F. al foglio 79, p.lla 1090, sub. 13, categoria C/6.**

**tipologia del bene:** box auto;

**sommatoria descrizione:** trattasi di un box auto interrato, identificato con il n. 11, ricevente accesso dalla quarta serranda posta sulla destra per chi accede alla corsia di manovra condominiale del piano interrato dalla rampa carrabile che si diparte dal Viale Candelaro (cfr. foto da n. 54 a n. 60 e planimetria catastale in all. 11). Il box auto n. 11 sviluppa una superficie lorda di 23,51 mq, per un'altezza interna utile di 3,82 m;

**comune di ubicazione:** Foggia;

**frazione, via o località:** Viale Candelaro snc;

**confini:** l'immobile confina a Nord con altro box auto di proprietà di terzi e, successivamente, proseguendo in senso orario, con corsia di manovra condominiale, con altra unità immobiliare di proprietà di terzi, con altra corsia di manovra condominiale, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 11);

**estensione e dati catastali:** la superficie commerciale dell'immobile pignorato costituente il presente lotto 2 è pari a mq 23,51. Detto immobile è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 79; p.lla 1090; sub. 13, con i seguenti dati di classamento: zona censuaria 1; categoria C/6; classe 3; consistenza 21 mq; sup. totale: 25 mq; Rendita: € 136,65; indirizzo: Via Luigi Rovelli, scala A, piano S1; intestazione: G.C.F. S.r.l. (C.F.: 03638460711), proprietà per 1/1 (cfr. visura storica catastale in all. 10 e planimetria catastale in all. 11);

**attuale proprietario:**

**titolo di provenienza del bene:** il box auto è di proprietà della esecutata per acquisto fattone dalla Sig.ra Lo Mele Maria Antonietta, nata a Foggia il 13.06.1941, C.F.: LMLMNT41H53D643J, giusto atto di compravendita per Notar Di Carlo Bruno di Foggia del 15.06.2011 di Rep. 34358/15198, trascritto il 22.06.2011 ai nn. 14521/9849 (cfr. Certificato Notarile versato in atti);

**eventuale stato di comproprietà:** nessuna;

**iscrizioni:**

➤ ISCRIZIONE del 08.07.2011 ai nn. 15792/3017; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, giusto atto Notar DI CARLO Bruno di Foggia del 05.07.2011 di Rep. 34410/15239;

**trascrizioni:**

➤ TRASCRIZIONE del 06.12.2019 ai nn. 26478/20140; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, emesso dal TRIBUNALE DI FOGGIA UFF. GIUD. del 02.11.2019 di Rep. n. 5482/2019.

**stato di occupazione:** attualmente il box auto è nel possesso della parte debitrice esecutata;

**regolarità edilizio - urbanistica:** il box auto pignorato oggetto del presente lotto costituisce parte del fabbricato denominato “lotto A”, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia dalla p.lla 1087 del foglio 79, edificato dal costruttore Salvatore Spezzati, nato a Foggia il 07.06.1935 (C.F.: SPZSVT35H07D643Q), a seguito del rilascio da parte del Comune di Foggia dei seguenti titoli abilitativi: C.E. n. 89 del 01.08.1991; C.E. n. 32 del 06.04.1993; C.E. in sanatoria n. 150 del 21.07.1994. Per l'intero complesso edilizio di cui il fabbricato denominato

“lotto B” ne costituisce parte è stata rilasciata dal Comune di Foggia  
“Autorizzazione di abitabilità/agibilità/uso” in data 12.10.1994 di  
Prot. n. 61613/5602. Nel corso del sopralluogo peritale ho accertato  
che lo stato attuale del box auto di che trattasi risulta conforme alle  
previsioni di progetto assentito, ragion per cui esso risulta regolare  
sotto il profilo urbanistico-edilizio.

**valore del bene da porre a base d'asta:** € 18.430,00;

**diritto:** proprietà;

**quota:** 1/1.

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Foggia, 04 maggio 2024

*L'esperto incaricato*

*Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo*