

TRIBUNALE DI FOGGIA SEZIONE IMMOBILIARE

RELAZIONE TECNICA

Causa: [REDACTED]

[REDACTED] Tribunale di Foggia

Esperto: ing. Vincenzo Del Vecchio

Premesso

- che con decreto emesso il 29 novembre 2019 il sottoscritto ing. Vincenzo Del Vecchio veniva nominato Esperto, dal Giudice dott.ssa Valentina Patti, nella causa indicata all'epigrafe;

- che veniva fissato il giuramento dell'esperto per il giorno 09/04/2020 in seguito posticipato a causa dell'emergenza covid al 15/07/2020;

- che, dopo il giuramento di rito, venivano posti all'Esperto i seguenti quesiti:

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

“1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;

1) – bis Alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in a, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per elationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1) – ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili



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

1) - quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul, medesimo immobile, relazionando ai 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 della stessa e la data della relativa annotazione;

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

2)- bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie



catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37108, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;

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

4) - bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;



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

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

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusta prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni;

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



indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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

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

11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.1151/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

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



trasferimento dei beni;

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

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

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

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

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi



affermativa, i. presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

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'espreso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;"

- che il G.E. ha concesso termine al C.T.U. per il deposito della relazione peritale di gg.90;

- che è stato fissato l'inizio delle operazioni peritali, tramite contatto telefonico con il debitore, per il giorno 15 settembre 2020 alle ore 16.30 in Orta Nova presso l'immobile oggetto del pignoramento alla via Michele Di Pergola;

- che le operazioni peritali hanno avuto inizio alla data ed all'ora fissata alla presenza del signor XXXXXX (Vedasi allegato n.1 verbale di sopralluogo);



- il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Eseguite le relative indagini catastali e rilevati successivamente i dati e gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico peritale, verificati i luoghi interessati dalla procedura di espropriazione, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, riportando in essa le relative risultanze e conclusioni

Beni oggetto del pignoramento (Dati estratti dall'atto di pignoramento):

1) Piena proprietà dell'immobile individuato al NCEU del comune di Orta Nova al Foglio 29 P.IIa 507;

2) Piena proprietà dell'immobile individuato al NCEU del comune di Orta Nova al Foglio 29 P.IIa 508 sub.1;

3) Piena proprietà dell'immobile individuato al NCEU del comune di Orta Nova al Foglio 22 P.IIa 685 sub.1 e sub.2.

LOTTO UNO

BENI IN ORTA NOVA COMPLESSO INDUSTRIALE

VIA MICHELE DI PERGOLA SENZA NUMERO CIVICO

NCEU FOGLIO 29 P.LLA 507

Risposta ai quesiti n.1-2

Dati catastali e confini

I beni pignorati sono i seguenti:

Piena proprietà del complesso immobiliare industriale-artigianale sito nella zona industriale di Orta Nova con accesso principale da via Michele Di Pergola ed accesso secondario da via Riccardo Lombardi, individuato al **N.C.E.U. del comune di Orta Nova al Foglio 29 P.IIa 507**, via Michele Di Pergola SNC, piano T, zona cens.1, Cat. D/1, Rendita €3.754,00 in ditta



XXXXXdi XXXXX& C. s.a.s. con sede in Orta Nova; confinante con detta strada, con p.lla 508 proprietà XXXX, via Riccardo Lombardi, p.lla 887 salvo altri aventi causa. (Vedasi Visure catastali Allegato n.2);

Atti di provenienza:

Gli immobili oggetto del pignoramento, individuati al **N.C.E.U. del comune di Orta Nova al Foglio 29 P.lla 507** sono pervenuti alla società allora denominata “XXXXXX & XXXXXsnc” con sede in Orta Nova con atto amministrativo di convenzione n.1011 del 27.06.1987 atto trascritto a Foggia il 04.07.1987 ai nn.12190/223572. Con detta convenzione, il Comune di Orta Nova concedeva alla ditta Di Bitetto Giuseppe e XXXXXsnc il diritto di superficie sulla predetta area per la realizzazione di un opificio a carattere artigianale-industriale.

Successivamente con atto di modifica di convenzione n.1091 dell’11.09.1989 trascritto il 29.09.1989 ai nn.17464/266131, le parti di comune accordo modificavano la concessione di diritto di superficie in diritto di proprietà.

Con atto notarile dell’11.04.1997 a rogito del notaio Bruno Di Carlo rep.n.15167 raccolta n.5642 trascritto il 19.04.1997 ai nn.6447/5208 avveniva il mutamento di denominazione della società da Di Bitetto Giuseppe & XXXXXsnc in società “XXXXXXsnc”.

Con atto notarile a rogito del notaio Bruno Di Carlo rep.n.15658 è avvenuta la trasformazione della società denominata “XXXXXXsnc” in società “XXXXXdi XXXXX& C. s.a.s” di cui non c’è riscontro nelle visure ipotecarie.

Risposta al quesito n.3

Descrizione dell'immobile



I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da un complesso immobiliare artigianale-industriale sito in agro di Orta Nova con accesso principale da via Michele Di Pergola ed accesso secondario da via Riccardo Lombardi, individuato al **N.C.E.U. del comune di Orta Nova al Foglio 29 P.IIa 507.**

Gli immobili sono tutti compresi all'interno di un'area completamente recintata da un muro in mattoni sormontato da recinzione metallica avente il tutto un'altezza di circa m.2,20 con accesso consentito da un cancello scorrevole carrabile in ferro avente larghezza di circa m.7,00 direttamente accessibile da via Michele Di Pergola (Vedasi Foto nn.1-2 Allegato n. 18).

La P.IIa 507 del Foglio 29 del NCEU del comune di Orta Nova è rappresentata dall'intero complesso industriale costituito da:

1) Piazzale di manovra pavimentato in battuto di cemento avente una superficie di circa mq.640,00 da cui è possibile accedere a tutte le strutture presenti all'interno del complesso industriale (Foto nn.1-4-5-6-7 Allegato n. 18);

2) una struttura di circa mq.20,00 adibito ad uffici sito a destra dell'ingresso carrabile (Foto n.3 Allegato n. 18); tale immobile risulta essere stato realizzato con struttura in calcestruzzo e solaio in latero cemento, ed è costituito da un locale con servizi, pareti intonacate a civile e tinteggiate con idropittura, infissi esterni in anticorodal; è presente un piccolo bagno dotato di wc e lavabo piastrellato con elementi in ceramica.

3) n. 1 tettoia posta sulla destra dell'accesso carrabile, avente una superficie complessiva di circa mq.140,00, composta da una struttura a pilastri e travi in ferro e copertura in lamiera coibentata, tompagnata nella parte posteriore dalla recinzione esterna in laterizi (Foto nn.4-5 Allegato n. 18); al di sotto di



detta tettoia è presente una zona delimitata da muratura in laterizio ed accessi realizzati con porte scorrevoli individuata come sala bollitura avente una dimensione di circa mq.45,00 (Foto n.9 Allegato n. 18);

4) n.1 tettoia posta sulla sinistra dell'accesso carrabile, avente una superficie complessiva di circa mq.150,00, composta da struttura a pilastri e travi in ferro e copertura in pannelli coibentati, tompagnata nella parte posteriore dalla recinzione esterna in laterizi (Foto nn.7-8 Allegato n. 18); al di sotto di detta tettoia si trovano una cella frigo di circa mq.25,00 (Foto n.8 Allegato n. 18) ed una struttura adibita parte a locale autoclave e parte ad alloggio guardiania dotato di wc.

5) Capannone industriale prefabbricato avente una superficie complessiva netta di circa mq. 350,00, con struttura realizzata con pilastri in c.a. precompresso e copertura sostenuta da capriate e travi in ferro realizzata con pannelli coibentati. (Foto nn.6-10-11-12-13-14 Allegato n. 18); tale capannone risulta pavimentato con battuto di cemento e le pareti realizzate in laterizio sono rivestite fino ad un'altezza di circa m2,20 con piastrelle in ceramica.

All'interno del capannone sono presenti n.2 piccoli bagni dotati di lavabo e wc rivestiti con elementi in ceramica (Foto nn.10-11 Allegato n. 18); il capannone presenta anche un accesso pedonale da via Riccardo Lombardi (Foto n.15 Allegato n. 18).

Il capannone in difformità alla planimetria catastale presenta un collegamento tramite due aperture con il capannone adiacente individuato dal F.29 P.IIIa 508 sub.1 del NCEU del comune di Orta Nova che prima della vendita dovranno essere riportate alla situazione iniziale con la chiusura delle stesse con tompagnatura di mattoni. (Foto nn.26-27-



31-32 Allegato n. 18).

Risposta ai quesiti n.4-5-6

Metodo di stima valutazione del beni e formazione dei lotti

Nella stima di un bene si individua per esso il più probabile valore di mercato, che ordinari compratori e venditori, in piena libertà ritengono assegnargli.

Le condizioni che influiscono sulla determinazione del valore di un bene vengono indicate, nella pratica estimativa, come condizioni intrinseche ed estrinseche.

Le condizioni estrinseche si possono così definire: ubicazione dell'immobile rispetto alla città, tipo di zona, ceto sociale di insediamento, mercato locale, tipologia edilizia prevalente, ecc.; quelle intrinseche sono individuate con le caratteristiche dell'immobile come: l'anno di costruzione, i materiali utilizzati per le rifiniture, la dotazione e lo stato generale dei servizi e degli impianti, lo stato d'uso e di manutenzione ecc.

Sulla base dell'esatta conoscenza di questi elementi si perviene alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Si è scelto per questo motivo il metodo di stima sintetico comparativo. Al valore nominale del bene, comunque determinato, si sono eseguite le eventuali aggiunte o detrazioni, in osservanza al principio dell'ordinarietà, per riportare il bene stesso nelle sue reali condizioni in cui si trova al momento della stima.

Si è già detto precedentemente del metodo di stima, si passa quindi alla valutazione tenendo presente l'ubicazione, lo stato attuale, tutte le caratteristiche così come descritte, nonché tutti gli elementi che concorrono alla determinazione dei valori dei beni in rapporto ai prezzi praticati sul



mercato.

L'immobile si trova nella zona individuata nella banca dati delle quotazioni

immobiliari dell'agenzia delle entrate individuata da:

Zona: Periferica/via Ortona- via Saragat, via Di Pergola, via Padre Pio, via

E. De Nicola, via Europa, via Piccini, via Archimede, via S. Fitto.

Codice di zona: D1; Microzona catastale: n.1; Destinazione produttiva;

Tipologia: Capannoni industriali

Valore di mercato min 250 €/mq max 350 €/mq

Si propone la formazione del seguente lotto di vendita:

LOTTO UNO

Piena proprietà del complesso immobiliare industriale-artigianale sito nella

zona industriale di Orta Nova con accesso principale da via Michele Di

Pergola ed accesso secondario da via Riccardo Lombardi, individuato al

N.C.E.U. del comune di Orta Nova al Foglio 29 P.lla 507, via Michele Di

Pergola SNC, piano T, zona cens.1, Cat. D/1, Rendita €3.754,00 in ditta

XXXXXXdi XXXXX& C. s.a.s. con sede in Orta Nova; confinante con detta

strada, con p.lla 508 proprietà Ortosud, via Riccardo Lombardi, p.lla 887

salvo altri aventi causa.

Superficie complessiva area recintata **mq. 1380,00**

Superficie complessiva netta capannone **mq. 350,00**

Superficie complessiva tettoie **mq. 290,00**

Superficie complessiva lorda immobile destinato uffici **mq. 25,00**

Superficie complessiva lorda immobile destinato guardiania **mq. 12,00**

Valore a corpo euro 170.000,00

Risposta al quesito n.7



Il bene risulta essere in possesso del signor Leonardo Basso.

Risposta ai quesiti n.8-9

Non risultano esserci formalità, vincoli od oneri di natura condominiale.

Sui beni gravano:

1) Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario del 20.12.2002 a rogito del notaio Marco Pepe rep.n.1122 iscritta presso la Conservatoria dei RRII di Foggia in data 21 dicembre 2002 ai nn.27815/4215 a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.a. contro la società XXXXXdi XXXXX& C. s.a.s. per un montante ipotecario di €.400.000,00 ed un capitale di €.200.000,00;

2) Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario del 06.12.2007 a rogito del notaio Fabrizio Pascucci rep.n.9384 iscritta presso la Conservatoria dei RRII di Foggia in data 10 dicembre 2007 ai nn.30421/5416 a favore della Banca Antonveneta S.p.a. contro la società XXXXXdi XXXXX& C. s.a.s. e XXXXXper un montante ipotecario di €.1.400.000,00 ed un capitale di €.520.000,00;

3) Ipoteca legale del 23.11.2016 rep.n.1726, iscritta presso la Conservatoria dei RRII di Foggia in data 24 novembre 2016 ai nn.23117/2829 a favore di Equitalia servizio di riscossione s.p.a. contro la società XXXXXdi XXXXX& C. s.a.s. per un montante ipotecario di €.378.023,02 ed un capitale di €.189.011,51;

4) Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna pronunciata dal Tribunale di Foggia in data 06.11.2017 rep.n.2352, iscritta presso la Conservatoria dei RRII di Foggia in data 23 novembre 2017 ai nn.24061/3079 a favore di Banco di Napoli s.p.a. contro la società XXXXXdi



XXXXX& C. s.a.s. e XXXXXper un montante ipotecario di €.100.000,00 ed un capitale di €.373.924,55;

5) Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Foggia il 22.11.2017 rep.8145/2017 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Foggia in data 06 dicembre 2017 ai nn.25126/18648 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro la società XXXXXdi XXXXX& C. s.a.s. e Basso Leonardo;

6) Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Foggia il 03.08.2018 rep.5132 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Foggia in data 20 agosto 2018 ai nn.18075/13583 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro la società XXXXXdi XXXXX& C. s.a.s. e Basso Leonardo;

Risposta al quesito n.10

I beni individuati al N.C.E.U. del comune di Orta Nova al Foglio 29 P.IIa 507, sono stati realizzati con concessione edilizia n.2 del 07.01.1989 e successiva concessione in sanatoria n.47 del 18/04/1991. L'agibilità è stata ottenuta il 29/11/2005 con il n.39.

Risposta al quesito n.11-12

L'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile individuato al N.C.E.U. del comune di Orta Nova al Foglio 29 P.IIa 507, pignorato definisce la classe energetica "D" EP kwh/mq anno 216,88 (Vedasi Attestato di prestazione Energetica Allegato n.15).

LOTTO DUE

BENI IN ORTA NOVA COMPLESSO INDUSTRIALE

VIA RICCARDO LOMBARDI SENZA NUMERO CIVICO



NCEU FOGLIO 29 P.LLA 508 SUB.1

Risposta ai quesiti n.1-2

Dati catastali e confini

I beni pignorati sono i seguenti:

Piena proprietà del complesso immobiliare industriale sito nella zona industriale di Orta Nova con accesso da via Riccardo Lombardi, individuato al **N.C.E.U. del comune di Orta Nova al Foglio 29 P.lla 508 sub.1**, via Riccardo Lombardi SNC, piano T, zona cens.1, Cat. D/1, Rendita €.3.143,04 in ditta XXXXXdi XXXXX& C. s.a.s. con sede in Orta Nova; confinante con detta strada, p.lla 507 proprietà Orto Sud, p.lla 215 e p.lla 887 salvo altri aventi causa. (Vedasi Visura catastale Allegato n.6);

Atti di provenienza:

Gli immobili oggetto del pignoramento, individuati al **N.C.E.U. del comune di Orta Nova al Foglio 29 P.lla 508 sub.1** sono stati realizzati sui terreni individuati al NCT del comune di Orta Nova al Foglio 29 P.lle 216-221-522-524.

Le particelle 216 e 221 del Foglio 29 per il diritto di superficie sono pervenute in forza di atto pubblico amministrativo di compravendita del 20/06/2000 rep.n.1659 trascritto a Foggia il 06/07/2000 ai nn.12626/9129 dal Comune di Orta Nova; le particelle 522 e 524 del foglio 29 per il diritto di superficie sono pervenute in forza di atto pubblico amministrativo di compravendita del 09/12/2003 rep.n.1900 trascritto a Foggia il 23/12/2003 ai nn.30484/23106 dal Comune di Orta Nova.

Con atto pubblico amministrativo del 25/09/2007 rep. n.2045 trascritto a Foggia il 24/10/2007 ai nn.26349/17382 il Comune di Orta Nova cedeva il



diritto di proprietà delle particelle 216-221-522-524 del Foglio 29 alla società

“Ortosud di XXXXX& C. sas”

Risposta al quesito n.3

Descrizione dell'immobile

I beni oggetto del pignoramento sono costituiti da un complesso immobiliare

artigianale-industriale sito in agro di Orta Nova con accesso via Riccardo

Lombardi, individuato al **N.C.E.U. del comune di Orta Nova al Foglio 29**

P.lla 508 sub.1.

Gli immobili sono tutti compresi all'interno di un'area completamente

recintata da un muro in mattoni sormontato da recinzione metallica avente il

tutto un'altezza di circa m.2,20 con accesso carrabile consentito da un

cancello scorrevole in ferro avente larghezza di circa m.6,00 direttamente

accessibile da via Riccardo Lombardi (Vedasi Foto nn.16-17-18-19 Allegato

n. 18).

La P.lla 508 sub.1 del Foglio 29 del NCEU del comune di Orta Nova è

rappresentata dall'intero complesso industriale costituito da:

1) Piazzale di manovra pavimentato in battuto di cemento avente una

superficie di circa mq.495,00 da cui è possibile accedere a tutte le strutture

presenti all'interno del complesso industriale (Foto nn.20-21-22-23-24-25

Allegato n. 18);

2) n.1 tettoia avente la superficie totale di circa mq.105,00 realizzata con

pilastrini e travi in ferro e copertura con pannelli coibentati, posta a sinistra

dell'accesso carrabile che presenta al di sotto una cella frigo (Foto n.22

Allegato n. 18);

3) n. 1 tettoia posta di fronte all'accesso carrabile avente una superficie



complessiva di circa mq.115,00, realizzata con pilastri e travi in ferro e copertura con pannelli coibentati, tompagnata nella parte posteriore dalla recinzione esterna in laterizi (Foto nn.23-24-25 Allegato n. 18).

4) Capannone industriale prefabbricato avente una superficie complessiva netta di circa mq. 295,00, con struttura realizzata con pilastri e travi in c.a. precompresso e copertura sostenuta da capriate in c.a. precompresso realizzata con tegoli in calcestruzzo. (Foto nn.26-27-28-29-30-31-32 Allegato n. 18); tale capannone risulta pavimentato con battuto di cemento e le pareti realizzate con pannelli prefabbricati in c.a. rivestite fino ad un'altezza di circa m.2,20 con piastrelle in ceramica. Il capannone risulta dotato di n.2 porte scorrevoli in ferro delle dimensioni di circa m.5,00.

Il capannone in difformità alla planimetria catastale presenta un collegamento tramite due aperture con il capannone adiacente individuato dal F.29 P.IIa 507 del NCEU del comune di Orta Nova che prima della vendita dovranno essere riportate alla situazione iniziale con la chiusura delle stesse con parete di mattoni. (Foto nn.26-27-31-32 Allegato n. 18).

Risposta ai quesiti n.4-5-6

Metodo di stima valutazione del beni e formazione dei lotti

Nella stima di un bene si individua per esso il più probabile valore di mercato, che ordinari compratori e venditori, in piena libertà ritengono assegnargli.

Le condizioni che influiscono sulla determinazione del valore di un bene vengono indicate, nella pratica estimativa, come condizioni intrinseche ed estrinseche.

Le condizioni estrinseche si possono così definire: ubicazione dell'immobile



rispetto alla città, tipo di zona, ceto sociale di insediamento, mercato locale, tipologia edilizia prevalente, ecc.; quelle intrinseche sono individuate con le caratteristiche dell'immobile come: l'anno di costruzione, i materiali utilizzati per le rifiniture, la dotazione e lo stato generale dei servizi e degli impianti, lo stato d'uso e di manutenzione ecc.

Sulla base dell'esatta conoscenza di questi elementi si perviene alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Si è scelto per questo motivo il metodo di stima sintetico comparativo. Al valore nominale del bene, comunque determinato, si sono eseguite le eventuali aggiunte o detrazioni, in osservanza al principio dell'ordinarietà, per riportare il bene stesso nelle sue reali condizioni in cui si trova al momento della stima.

Si è già detto precedentemente del metodo di stima, si passa quindi alla valutazione tenendo presente l'ubicazione, lo stato attuale, tutte le caratteristiche così come descritte, nonché tutti gli elementi che concorrono alla determinazione dei valori dei beni in rapporto ai prezzi praticati sul mercato.

L'immobile si trova nella zona individuata nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate individuata da:

Zona: Periferica/via Ortona- via Saragat, via Di Pergola, via Padre Pio, via E. De Nicola, via Europa, via Piccini, via Archimede, via S. Fitto.

Codice di zona: D1; Microzona catastale: n.1; Destinazione produttiva;

Tipologia: Capannoni industriali

Valore di mercato min 250 €/mq max 350 €/mq

Si propone la formazione del seguente lotto di vendita:



LOTTO DUE

Piena proprietà del complesso immobiliare industriale sito nella zona industriale di Orta Nova con accesso da via Riccardo Lombardi, individuato al N.C.E.U. del comune di Orta Nova al Foglio 29 P.lla 508 sub.1, via Riccardo Lombardi SNC, piano T, zona cens.1, Cat. D/1, Rendita €3.143,04 in ditta XXXXXdi XXXXX& C. s.a.s. con sede in Orta Nova; confinante con detta strada, p.lla 507 proprietà Orto Sud, p.lla 215 e p.lla 887 salvo altri aventi causa.

Superficie complessiva area recintata **mq. 1050,00**

Superficie complessiva netta capannone **mq. 295,00**

Superficie complessiva tettoie **mq. 220,00**

Valore a corpo euro 140.000,00

Risposta al quesito n.7

Il bene risulta essere in possesso del signor XXXXXX

Risposta ai quesiti n.8-9

Non risultano esserci formalità, vincoli od oneri di natura condominiale.

Sui beni gravano:

1) Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario del 06.12.2007 a rogito del notaio Fabrizio Pascucci rep.n.9384 iscritta presso la Conservatoria dei RRII di Foggia in data 10 dicembre 2007 ai nn.30421/5416 a favore della Banca Antonveneta S.p.a. contro la società XXXXXdi XXXXX& C. s.a.s. e XXXXXper un montante ipotecario di €1.400.000,00 ed un capitale di €520.000,00;

2) Ipoteca legale del 23.11.2016 rep.n.1726, iscritta presso la Conservatoria dei RRII di Foggia in data 24 novembre 2016 ai nn.23117/2829 a favore di



Equitalia servizio di riscossione s.p.a. contro la società XXXXXdi XXXXX& C. s.a.s. per un montante ipotecario di €378.023,02 ed un capitale di €189.011,51;

3) Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna pronunciata dal Tribunale di Foggia in data 06.11.2017 rep.n.2352, iscritta presso la Conservatoria dei RRII di Foggia in data 23 novembre 2017 ai nn.24061/3079 a favore di Banco di Napoli s.p.a. contro la società XXXXXdi XXXXX& C. s.a.s. e XXXXXper un montante ipotecario di €100.000,00 ed un capitale di €373.924,55;

4) Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Foggia il 22.11.2017 rep.8145/2017 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Foggia in data 06 dicembre 2017 ai nn.25126/18648 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro la società XXXXXdi XXXXX& C. s.a.s. e Basso Leonardo;

5) Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Foggia il 03.08.2018 rep.5132 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Foggia in data 20 agosto 2018 ai nn.18075/13583 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro la società XXXXXdi XXXXX& C. s.a.s. e Basso Leonardo;

Risposta al quesito n.10

I beni individuati al **N.C.E.U. del comune di Orta Nova al Foglio 29 P.IIa 508 sub.1**, sono stati realizzati a seguito di ampliamento del capannone con Concessione Edilizia in sanatoria n.20 dell'01/03/2001 e successiva variante n.78 dell'08/10/2001. L'agibilità è stata ottenuta il 29/11/2005 con il n.39.

Risposta al quesito n.11-12



L'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile individuato al N.C.E.U. del comune di Orta Nova al Foglio 29 P.IIIa 508 sub.1, pignorato definisce la classe energetica "D" EP kwh/mq anno 284,21 (Vedasi Attestato di prestazione Energetica Allegato n.16).

LOTTO TRE

BENI IN ORTA NOVA IMMOBILI IN

VIA TRATTURO INCORONATA CIVICI 38 e 38/A

NCEU FOGLIO 22 P.LLA 685 SUB.1 E SUB.2

Risposta ai quesiti n.1-2

Dati catastali e confini

I beni pignorati sono i seguenti:

Piena proprietà dell'immobile sito alla via Tratturo Incoronata di Orta Nova individuato al **N.C.E.U. del comune di Orta Nova al Foglio 22 P.IIIa 685 sub.1**, via Monte Cassino n.11 e via Tratturo Incoronata n.38, piano T, zona cens.1, Cat. C/2, classe 5, Consistenza mq.104, Sup. cat. Mq.128, Rendita €.418,95 in ditta Basso Leonardo; confinante con via Tratturo Incoronata, via Monte Bianco, via Monte Cassino, p.IIIa 477 salvo altri aventi causa. (Vedasi Visura catastale Allegato n.11) e dell'immobile sito in via Tratturo Incoronata di Orta Nova individuato al **N.C.E.U. del comune di Orta Nova al Foglio 22 P.IIIa 685 sub.2**, via Tratturo Incoronata n.38/A, piano 1, interno U, scala U, zona cens.1, Cat. A/3, classe 3, Consistenza 5,5 vani, Sup. cat. Totale Mq.134, Totale escluse aree scoperte mq.129, Rendita €.397,37 in ditta Basso Leonardo; confinante con via Tratturo Incoronata, via Monte Bianco, via Monte Cassino, p.IIIa 477 salvo altri aventi causa. (Vedasi Visura catastale Allegato n.14).



Atti di provenienza:

Gli immobili oggetto del pignoramento, individuati al **N.C.E.U. del comune di Orta Nova al Foglio 22 P.IIIa 685 sub.1 e sub.2** sono stati realizzati sul terreno individuati al NCT del comune di Orta Nova al Foglio 22 P.IIIa 685 ex P.IIIa 54.

La particella 685 ex 54 del Foglio 22 del comune di Orta Nova è stata acquistata con atto di compravendita a rogito del notaio Vincenzo Buonasorte del 10.01.1980 rep.n.75963 trascritto a Foggia il 17/01/1980 ai nn.976/92461 dal signor Basso Antonio.

Nella nota che fa riferimento a tale atto viene erroneamente indicata la predetta particella 685 come particella 695 ex particelle 54/a e 54/b.

Risposta al quesito n.3

Descrizione dell'immobile

I beni oggetto del pignoramento sono inseriti in uno stabile, sito in Orta Nova alla via Tratturo Incoronata, costituito da vano scala, piano terra con locale a destinazione garage individuato con il **sub.1**, primo piano con immobile a destinazione residenziale individuato con il **sub.2** ed un terrazzo praticabile al secondo piano tutti individuati al **N.C.E.U. del comune di Orta Nova al Foglio 22 P.IIIa 685**. L'immobile esternamente risulta essere rifinito con elementi in mattoncino ed è costituito da n.2 piani fuori terra con accesso da via Tratturo Incoronata civico 38/A (Vedasi Foto n.33 Allegato n. 18).

L'immobile individuato al **N.C.E.U. del comune di Orta Nova al Foglio 22 P.IIIa 685 sub.1** è sito al piano terra ed ha accesso per mezzo di una porta in legno posta all'interno del vano scala a destra dell'ingresso del civico 38/A di via Tratturo Incoronata (Vedasi Foto n.34 Allegato n. 18). L'immobile ha un



accesso carrabile su via Tratturo Incoronata individuato dal civico 38 ed un accesso carrabile da via Montecassino individuato dal civico 11. L'immobile risulta essere costituito da un ampio vano di forma rettangolare (Vedasi Foto n.35-38-39 Allegato n. 18) e di due vani il primo utilizzato come locale autoclave (Vedasi Foto n.36 Allegato n. 18) ed il secondo dotato di lavabo e wc ed utilizzato a deposito (Vedasi Foto n.37 Allegato n. 18).

Gli accessi carrabili sono 2, delimitati da serrande in ferro a doghe avvolgibili il primo da via Tratturo Incoronata civico 38 (Vedasi Foto n.38 Allegato n. 18) ed il secondo da via Montecassino civico 11 (Vedasi Foto n.39 Allegato n. 18). La pavimentazione all'interno dell'immobile è costituita da elementi in graniglia di marmo e cemento e le pareti risultano intonacate a civile e tinteggiate. La superficie complessiva netta risulta essere di circa mq.104,00 (superficie complessiva lorda circa mq.128,00).

L'immobile presenta rispetto alla planimetria catastale una lieve difformità individuata dalla realizzazione del vano in cui è sito il locale utilizzato come wc e deposito. Il tutto può essere ripristinato abbattendo la parete in mattoni (Vedasi Planimetria stato attuale Allegato n.10).

L'immobile individuato al N.C.E.U. del comune di Orta Nova al Foglio 22 P.IIa 685 sub.2 è sito al primo piano dello stabile ed ha accesso per mezzo di una porta in legno posta all'interno del vano scala (Vedasi Foto n.40 Allegato n. 18).

Esso è costituito da ingresso-disimpegno (Vedasi Foto nn.45-46 Allegato n. 18) su cui si affacciano gli accessi ad un piccolo ripostiglio (Vedasi Foto n.42 Allegato n. 18), due camere da letto (Vedasi Foto n.43 Allegato n. 18), il bagno (Vedasi Foto n.44 Allegato n. 18), un vano salotto (Vedasi Foto n.47



Allegato n. 18) ed un soggiorno al cui interno c'è la porta di accesso al cucinino (Vedasi Foto nn.48-49-50 Allegato n. 18).

Sono presenti inoltre n.3 balconi aggettanti su via Tratturo Incoronata, via Monte Bianco e via Montecassino (Vedasi planimetria stato attuale Allegato n.13).

La pavimentazione nell'appartamento è realizzata con elementi in pietra delle dimensioni di circa cm.20x40 ad eccezione del vano salotto, all'interno del quale, la pavimentazione è in granito e nel bagno che risulta pavimentato con elementi in ceramica.

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate, gli infissi sono in anticorodal con vetrocamera.

Il bagno, le cui pareti sono rivestite in ceramica, risulta dotato di wc, lavabo, bidet e vasca.

Il cucinino ha pareti rivestite con elementi in ceramica.

E' presente l'impianto idrico-fognante, elettrico allacciati alla rete; è presente l'impianto di riscaldamento autonomo a gas con elementi a piastre radianti in ghisa.

La superficie complessiva netta dell'appartamento è di circa mq.109,00 (Superficie complessiva lorda mq.132,00)

Risposta ai quesiti n.4-5-6

Metodo di stima valutazione dei beni e formazione dei lotti

Nella stima di un bene si individua per esso il più probabile valore di mercato, che ordinari compratori e venditori, in piena libertà ritengono assegnargli.

Le condizioni che influiscono sulla determinazione del valore di un bene vengono indicate, nella pratica estimativa, come condizioni intrinseche ed



estrinseche.

Le condizioni estrinseche si possono così definire: ubicazione dell'immobile rispetto alla città, tipo di zona, ceto sociale di insediamento, mercato locale, tipologia edilizia prevalente, ecc.; quelle intrinseche sono individuate con le caratteristiche dell'immobile come: l'anno di costruzione, i materiali utilizzati per le rifiniture, la dotazione e lo stato generale dei servizi e degli impianti, lo stato d'uso e di manutenzione ecc.

Sulla base dell'esatta conoscenza di questi elementi si perviene alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Si è scelto per questo motivo il metodo di stima sintetico comparativo. Al valore nominale del bene, comunque determinato, si sono eseguite le eventuali aggiunte o detrazioni, in osservanza al principio dell'ordinarietà, per riportare il bene stesso nelle sue reali condizioni in cui si trova al momento della stima.

Si è già detto precedentemente del metodo di stima, si passa quindi alla valutazione tenendo presente l'ubicazione, lo stato attuale, tutte le caratteristiche così come descritte, nonché tutti gli elementi che concorrono alla determinazione dei valori dei beni in rapporto ai prezzi praticati sul mercato.

L'immobile si trova nella zona individuata nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate individuata da:

Zona: Periferica/via Ortona- via Saragat, via Di Pergola, via Padre Pio, via E. De Nicola, via Europa, via Piccini, via Archimede, via S. Fitto.

Codice di zona: D1; Microzona catastale: n.1; Destinazione produttiva;

Tipologia: Abitazioni civili



Valore di mercato min 650 €/mq max 850 €/mq

Tipologia: Box

Valore di mercato min 400 €/mq max 600 €/mq

Si propone la formazione del seguente lotto di vendita:

LOTTO TRE

Piena proprietà dell'immobile sito alla via Tratturo Incoronata di Orta Nova

individuato al **N.C.E.U. del comune di Orta Nova al Foglio 22 P.Illa 685**

sub.1, via Monte Cassino n.11 e via Tratturo Incoronata n.38, piano T, zona

cens.1, Cat. C/2, classe 5, Consistenza mq.104, Sup. cat. Mq.128, Rendita

€.418,95 in ditta XXXXXX, confinante con via Tratturo Incoronata, via

Monte Bianco, via Monte Cassino, p.Illa 477 salvo altri aventi causa e

dell'immobile sito in via Tratturo Incoronata di Orta Nova individuato al

N.C.E.U. del comune di Orta Nova al Foglio 22 P.Illa 685 sub.2, via

Tratturo Incoronata n.38/A, piano 1, interno U, scala U, zona cens.1, Cat.

A/3, classe 3, Consistenza 5,5 vani, Sup. cat. totale Mq.134, totale escluse

aree scoperte mq.129, Rendita €.397,37 in ditta XXXXXX, confinante con

via Tratturo Incoronata, via Monte Bianco, via Monte Cassino, p.Illa 477 salvo

altri aventi causa.

Superficie complessiva lorda box (Sup. netta mq.104) **mq. 128,00**

Superficie complessiva lorda appartamento (Sup. netta 109,00) **mq. 132,00**

Superficie complessiva balconi **mq. 17,50**

Superficie complessiva lorda terrazzo **mq. 132,00**

Valore a corpo euro 160.000,00

Risposta al quesito n.7

Il bene risulta essere in possesso del signor XXXXXX.



Risposta ai quesiti n.8-9

Non risultano esserci formalità, vincoli od oneri di natura condominiale.

Sui beni gravano:

1) Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario del 06.12.2007 a rogito del notaio Fabrizio Pascucci rep.n.9384 iscritta presso la Conservatoria dei RRII di Foggia in data 10 dicembre 2007 ai nn.30421/5416 a favore della Banca Antonveneta S.p.a. contro la società XXXXXdi XXXXX& C. s.a.s. e XXXXXper un montante ipotecario di €.1.400.000,00 ed un capitale di €.520.000,00;

2) Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna pronunciata dal Tribunale di Foggia in data 06.11.2017 rep.n.2352, iscritta presso la Conservatoria dei RRII di Foggia in data 23 novembre 2017 ai nn.24061/3079 a favore di Banco di Napoli s.p.a. contro la società XXXXXdi XXXXX& C. s.a.s. e XXXXXper un montante ipotecario di €.100.000,00 ed un capitale di €.373.924,55;

3) Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Foggia il 22.11.2017 rep.8145/2017 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Foggia in data 06 dicembre 2017 ai nn.25126/18648 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro la società XXXXXdi XXXXX& C. s.a.s. e Basso Leonardo;

4) Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Foggia il 03.08.2018 rep.5132 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Foggia in data 20 agosto 2018 ai nn.18075/13583 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. contro la società XXXXXdi XXXXX& C. s.a.s. e Basso Leonardo;



Risposta al quesito n.10

I beni individuati al N.C.E.U. del comune di Orta Nova al Foglio 22 P.IIa 685 sub.1 e sub.2, sono stati realizzati con concessione edilizia n.42 del 10.03.1978 a seguito di commissione edilizia del 04/03/1978 ed abitabilità ottenuta l'11/02/1983 n.1824.

Risposta al quesito n.11-12

L'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile individuato al NCEU del comune di Orta Nova al Foglio 22 P.IIa 685 sub.2, pignorato definisce la classe energetica "F" EP kwh/mq anno 186,68 (Vedasi Attestato di prestazione Energetica Allegato n.17).

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n°30 pagine dattiloscritte e n°18 allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice esecutore per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria.

ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Estratto di mappa Orta Nova NCEU F.22 P.IIa 507;
- 3) Visura catastale Orta Nova NCEU F.22 P.IIa 507;
- 4) Planimetria catastale Orta Nova NCEU F.22 P.IIa 507;
- 5) Estratto di mappa Orta Nova NCEU F.22 P.IIa 508;
- 6) Visura catastale Orta Nova NCEU F.22 P.IIa 508 sub.1;
- 7) Planimetria catastale Orta Nova NCEU F.22 P.IIa 508 sub.1;
- 8) Estratto di mappa Orta Nova NCEU F.29 P.IIa 685;
- 9) Planimetria catastale Orta Nova NCEU F.29 P.IIa 685 sub.1;



10) Planimetria stato attuale Orta Nova NCEU F.29 P.IIa 685 sub.1;

11) Visura catastale Orta Nova NCEU F.29 P.IIa 685 sub.1;

12) Planimetria catastale Orta Nova NCEU F.29 P.IIa 685 sub.2;

13) Planimetria situazione attuale Orta Nova NCEU F.29 P.IIa 685 sub.2;

14) Visura catastale Orta Nova NCEU F.29 P.IIa 685 sub.2;

15) Attestato Prestazione energetica Orta Nova NCEU F.22 P.IIa 507;

16) Attestato Prestazione energetica Orta Nova NCEU F.22 P.IIa 508 sub.1;

17) Attestato Prestazione energetica Orta Nova NCEU F.29 P.IIa 685 sub.2;

18) Documentazione fotografica.

Foggia, 15.10.2020

L'Esperto d'Ufficio

Dott. Ing. Vincenzo Del Vecchio

