

dott. ing. Amedeo Petronelli

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI RIUNITE

n.50/1997R.G. Es.

n.400/2010 R.G. Es.

ITALFONDIARIO

contro

OMISSIS.

e

OMISSIS.

**RELAZIONE PER
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. fax 0881631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA

Relazione di C.T.U. nelle Espropriazioni Immobiliari Riunite:

ITALFONDIARIO c/ Omissis.eOmissis. -

(n.50/1997 e n. 400/2010 R.G.Es.)

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Foggia

Dott.ssa Stefania Rignanese

PREMESSA

In data 29.11.2013, la S.V. nominava il sottoscritto, ing. Amedeo Petronelli, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura indicata in epigrafe, rinviando al 21.1.2014 il giuramento e la proposizione dei quesiti. Nella data sopracitata, prestato il giuramento di rito, venivano posti i quesiti, in base ai quali e sulla scorta degli atti di causa, si dava inizio alle indagini preliminari, intese alla ricognizione dei beni oggetto di stima, presso i competenti Uffici Pubblici.

RICOGNIZIONE PRELIMINARE

La procedura riguardava le seguenti unità immobiliari, con i relativi identificativi catastali:

Beni di proprietà di Omissis.

qualità	foglio	p.lla	sub.	categoria	cl.	consistenza vani/mq.	indirizzo piano reddito
fabbricato	1	785	3	A/3	3 [^]	5 vani	via Cagia, 4/A - 2°p. - € 555,19
		786	6				
box	1	786	4	C/6	4 [^]	36 mq	c.so V.Emanuele 144-p.t.-€ 182,21
terreno	5	289		incolto sterile		11	senzaredd.
terreno	5	290		incolto sterile		6	senzaredd.
terreno	5	291		incolto sterile		6	senzaredd.

terreno	5	292		incolto sterile		60	senzaredd.
terreno	5	316		incolto sterile		56	senzaredd.
terreno	5	428		orto	22^	320	R.D. 4,59 R.A. 3,13
terreno	5	430		orto	22^	20	R.D. 0,23 R.A. 0,15
terreno	5	431		orto	22^	226	R.D. 4,12 R.A. 2,81
terreno	5	433		orto	22^	20	R.D. 0,23 R.A. 0,15
terreno	5	434		orto	22^	226	R.D. 3,48 R.A. 2,37
terreno	5	436		orto	22^	20	R.D. 0,23 R.A. 0,15
terreno	5	437		orto	22^	2275	R.D. 25,78 R.A. 17,58
terreno	5	439		orto	22^	124	R.D. 1,41 R.A. 0,96
terreno	5	500		orto	22^	1360	R.D. 16,32 R.A. 11,12
terreno	5	502		orto	22^	66	R.D. 0,75 R.A. 0,51
terreno	6	282		orto	22^	83	R.D. 0,94 R.A. 0,64
terreno	6	1325		orto	22^	128	R.D. 1,45 R.A. 0,99
terreno	6	1360		orto	22^	2570	R.D. 29,20 R.A. 19,91
terreno	6	1362		orto	22^	90	R.D. 1,02 R.A. 0,70
fabbr.rurale	6	1321/1				0	
fabbr.rurale	6	1332			22^	20	R.D. 0,23 R.A. 0,15

Beni di proprietà di Omissis.

qualità	foglio	p.lla	sub.	categoria	cl.	consistenza vani/mq.	indirizzo piano reddito
fabbricato	1	785	4	A/3	3^	5 vani	via Cagia, 4/A - 3°p - € 555,19
		786	7				
box	1	1663	3	C/6	4^	36 mq	via Africa Orientale 137 - p.t.- € 187,27
terreno	6	20		orto	22^	4439	R.D. 50,44 - R.A. 34,39
terreno	6	283		orto	22^	92	R.D. 1,05 R.A. 0,71
terreno	6	574		orto	22^	147	R.D. 1,67 R.A. 1,14
terreno	6	837		incolto sterile		127	senzaredd.

terreno	6	871		orto	22^	100	R.D. 1,14 R.A. 0,77
terreno	6	873		orto	22^	134	R.D. 1,52 R.A. 1,04
terreno	6	1327		orto	22^	97	R.D. 1,10 R.A. 0,75
terreno	6	1328		orto	22^	50	R.D. 0,57 R.A. 0,39
terreno	6	1354		orto	22^	1216	R.D. 13,82 R.A. 9,42
terreno	6	1356		orto	22^	40	R.D. 0,45 R.A. 0,31
terreno	6	1357		orto	22^	1240	R.D. 14,09 R.A. 9,61
terreno	6	1359		orto	22^	33	R.D. 0,37 R.A. 0,26
terreno	5	327		incolto sterile		126	senzaredd.
terreno	5	533		orto	22^	2464	R.D. 28,44 R.A. 19,39
terreno	5	535		orto	22^	155	R.D. 1,76 R.A. 1,20
*fabbr.rur.	*6	*1321/1				0	senzaredd.

*** erronea duplicazione e attribuzione.**

Tutti i cespiti sono di proprietà di *Omissis*.(nato a Margherita di Savoia il 29.12.1940) e *Omissis*.(nato a Margherita di Savoia il 26.5.1938), così come descritto nella trascrizione dell'atto di pignoramento rep. n. 405 del 20.7.2010, eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 28.7.2010 al n. 16660 di registro generale e n. 11240 di registro particolare.

Effettuate le opportune ricerche presso l'Ufficio del Territorio e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia, si notificava a tutte le parti, in data 3.5.2014, l'avviso di sopralluogo per le operazioni peritali, da svolgersi in loco.

Nella data fissata, al sopralluogo erano presenti entrambi gli esecutati *Omissis* e *Omissis*, che hanno consentito l'accesso ai luoghi.

Gli immobili sono stati divisi nei seguenti 5 lotti funzionali:

LOTTO A

Piena proprietà dell'immobile urbano sito in Margheritadi Savoia alla Via Cagia, n. 4/A, costituito da un appartamento al piano secondo, ad uso abitazione, composto da tre vani vani, oltre i servizi consistenti in una soggiorno-cucina abitabile, un bagno, un corridoio ed un ripostiglio. Censito nel catasto fabbricati del Comune di Margherita di Savoia al foglio 1, particelle:n. 785 sub. 3, n. 786 sub. 6, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, ubicazione via Cagia n. 4/A, piano 2,rendita € 555,19. Intestato: Omissis.(nato a Margherita di Savoia il 29.12.1940) prop. ¹/₁.

L'intero cespite deriva dalla fusione della particellan. 785 sub. 3, con la particella n. 786 sub. 6.

QUESITO N. 1

Proceda l'esperto 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.

Agli atti è presente, la certificazione notarile relativa alcespite sopra descritto, emessa dal Dott. Michele Augelli, Notaio in Foggia in data 5.11.2010 e depositata il 15.11.2010.

Per quanto verificabile e per quanto attiene il presente immobile, non si rilevano mancanze.

QUESITO N. 1 bis

Proceda l'esperto alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione in atti.

L'immobile oggetto della presente procedura, nel ventennio anteriore al pignoramento eredi proprietà della sig.ra *Omissis*.(nata a Margherita di Savoia il 12.12.1908) per i $\frac{2}{6}$ e dei germani *Omissis*.(nato a Margherita di Savoia il 5.12.1935), *Omissis*.(nata a Margherita di Savoia il 30.3.1933), *Omissis*.(nato a Margherita di Savoia il 26.5.1938) e *Omissis*.(nato a Margherita di Savoia il 29.12.1940) per la quota di $\frac{1}{6}$ ciascuno, in virtù di successione legittima per la morte del rispettivo marito e padre del *Omissis*.(nato a Margherita di Savoia il 14.3.1903 ed ivi deceduto il 13.6.1981) giusta denuncia di successione n. 61 volume 39 del 9.12.1981 e denuncia di successione integrativa n. 27 volume 104, presentate all'Ufficio del Registro di Cerignola e trascritte a Foggia rispettivamente il 4.3.1982 ai n.ri 3452 R.G. – 131721 R.P. ed il 23.11.1994 ai n.ri 16610 R.G. – 12667 R.P. .

A seguito della successione legittima in morte della sig.ra *Omissis*.apertasi il 5.2.1994, con denuncia n. 43 volume 111 all'Ufficio del Registro di Cerignola del 10.3.1994, trascritta a Foggia il 13.9.1995 ai n.ri 14358 R.G. – 11299 R.P., la quota dei $\frac{2}{6}$ veniva devoluta i favore dei figli *Omissis*..

Successivamente il bene è rimasto di piena proprietà di *Omissis*., a seguito di sentenza di divisione emessa dal Tribunale di Foggia – Sezione staccata di Trinitapoli in data 8.1.2009, trascritta a

Foggia il 9.2.2009 ai n.ri 3382 R.G. – 2496 R.P., nell’ambito del giudizio di divisione tra i germani: *Omissis*..

QUESITO N. 2

Proceda l’esperto all’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un fabbricato sito in Margherita di Savoia alla Via Cagia n. 4/A, composto da tre vani, oltre i servizi consistenti in un soggiorno-cucina abitabile, un bagno, un corridoio ed un ripostiglio.

La palazzina condominiale è di cinque livelli fuori terra, mentre l’accesso all’appartamento, avviene dalla porta a sinistra per chi arriva al pianerottolo, salendo le scale.

Esso affaccia su Via Cagia e Corso V. Emanuele con due balconi. Confina con Via Cagia, Corso V. Emanuele, vano scala, proprietà *Omissis* ,salvo altri.

Superficie lorda commerciale del cespite, comprensiva dei balconi, valutati per $\frac{1}{5}$, **85m² circa**.

E’ individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia al foglio 1, particelle: n. 785 sub. 3, n. 786 sub. 6, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, ubicazione via Cagia n. 4/A, piano 2°, rendita € 555,19. Intestato: *Omissis*.(nato a Margherita di Savoia il 29.12.1940) prop. $\frac{1}{1}$.

L’intero cespite deriva dalla fusione della particella n. 785 sub. 3, con la particella n. 786 sub. 6.

QUESITO N. 3

Proceda l'esperto alla sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi.

Il presente lotto è costituito dalla piena proprietà di un appartamento al secondo piano di un fabbricato urbano, con accesso dal civico n. 4/A di via Cagia, posto in una zona centrale del Comune di Margherita di Savoia.

L'appartamento è costituito da tre vani, oltre i servizi consistenti in un soggiorno-cucina abitabile, un corridoio, un bagno e un ripostiglio, dell'estensione lorda di 85m² circa. La struttura portante dell'edificio è in c.a., le tramezzature in laterizio, gli infissi interni ed esterni sono in legno. I pavimenti sono in parte marmetti granigliati, in parte in ceramica; le pareti sono affrescate in maniera ordinaria, mentre quelle del bagno sono in ceramica.

Lo stato generale dell'immobile è in buone condizioni di manutenzione ed utilizzo. Lo stesso risulta allacciato alle reti elettriche, idriche e telefoniche cittadine.

QUESITO N. 4

Proceda l'esperto alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto della esistenza di diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici.

In caso di pignoramento di un bene indiviso, l'esperto dovrà ve-

rificare se la quota spettante all'esecutato possa essere comodamente separata in natura, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.

Dovranno essere esclusi dalla valutazione gli immobili relativi a eventuali procedure riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento con provvedimento del giudice dell'esecuzione.

Ai fini della determinazione del valore complessivo del bene pignorato, il sottoscritto si è avvalso di un criterio di stima che partendo dalle quotazioni del mercato edilizio del Comune di Margherita di Savoia, si è esteso ad informazioni, esperite presso agenzie del settore immobiliare ed a riviste specializzate, nonché alla Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Il criterio di base è consistito nella ricerca di un valore "unitario" a metro quadrato di superficie, per poi estendere il tutto ad un valore globale che può intendersi del tipo sintetico "a corpo" e non "a misura".

Si è tenuto conto altresì della collocazione urbanistica, delle valutazioni soggettive sulla obsolescenza dei cespiti, della qualità e condizioni delle finiture, dei vincoli o limitazioni in genere, che finiscono per dare un valore complessivo al cespite.

*Pertanto, sulla base di un valore a metro quadrato di € 1.500/m² per l'appartamento, abbiamo un valore sintetico a corpo di € **127.500,00.***

QUESITO N. 5

Proceda l'esperto alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali, e prezzo base.

Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un fabbricato sito in Margherita di Savoia alla Via Cagia n. 4/A, composto da tre vani, oltre i servizi consistenti in unsoggiorno-cucina abitabile, un bagno, un corridoio ed un ripostiglio.

La palazzina condominiale è di cinque livelli fuori terra, mentre l'accesso all'appartamento, avviene dalla porta a sinistra per chi arriva al pianerottolo, salendo le scale.

Esso affaccia su Via Cagia e Corso V. Emanuele con due balconi. Confina con Via Cagia, Corso V. Emanuele, vano scala, proprietà Omissis , salvo altri.

Superficie lorda commerciale del cespite, comprensiva dei balconi, valutati per $\frac{1}{5}$, **85 m²circa**.

E' individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia al foglio 1, particelle: n. 785 sub. 3, n. 786 sub. 6, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, ubicazione via Cagia n. 4/A, piano 2°, rendita € 555,19. Intestato: Omissis.(nato a Margherita di Savoia il 29.12.1940) prop.^{1/1}.

L'intero cespite deriva dalla fusione della particella n. 785 sub. 3, con la particella n. 786 sub. 6.

Prezzo base: € 127.500,00.

QUESITO N. 6

Proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei beni, 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.

Attualmente, l'appartamento è occupato ed è nella disponibilità del sig. Omissis., il quale utilizza l'immobile quale sua unica abitazione principale.

QUESITO N. 7

Proceda l'esperto 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico.

Dalla certificazione notarile allegata agli atti di causa, sul bene individuato al presente lotto, oltre ai trasferimenti di proprietà menzionati nell'ambito della risposta al "QUESITO n. 1 bis" ed all'atto di pignoramento descritto in premessa, si sono rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca giudiziale** per € 374.312,31, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia il 28.3.1992, iscritto a Foggia l'1.4.1992, ai n.ri: 6710 R.G. – 681 R.P., a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma, a carico dei sig.ri Omissis., sulla quota di $\frac{2}{6}$ ad essi spettante,

dell'immobile in questione (fg. 1, p.lla 785, sub. 3; prima dell'accorpamento con il sub. 6 della p.lla 786);

- **pignoramento** trascritto a Foggia l'11.2.1997 ai n.ri: 2631 R.G. - 2219 R.P., a favore della Caripuglia S.p.a. con sede in Bari ed a carico dei sig.ri *Omissis*;
- **ipoteca giudiziale** per € 374.312,31, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia il 28.3.1992, iscritto a Foggia il 19.5.1998, ai n.ri: 7838 R.G. - 1111 R.P., in rettifica di quella precedentemente iscritta l'1.4.1992, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma, a carico dei sig.ri *Omissis*;
- **ipoteca giudiziale** per € 374.312,31, iscritta a Foggia il 30.4.2009, ai n.ri: 11209 R.G. - 2095 R.P., in ripetizione di quella iscritta il 19.5.2008, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma, a carico dei sig.ri *Omissis*;
- **ipoteca giudiziale** per € 374.312,31, iscritta a Foggia il 30.4.2009, ai n.ri: 11210 R.G. - 2096 R.P., in ripetizione di quella iscritta l'1.4.1992, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma, a carico dei sig.ri *Omissis*;
- **pignoramento** trascritto a Foggia il 28.7.2010 ai n.ri: 16660 R.G. - 11240 R.P. .

Non risultano vincoli di natura storico-artistica.

QUESITO N. 8

Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno

cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Per tale quesito ci si rifà a quanto già esposto al punto che precede, osservando che non risulta trascritto alcun regolamento condominiale.

QUESITO N. 9

Proceda l'esperto alla verifica della regolarità edilizia ed 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 normativa vigente.

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

a) *accertare se essi risultino regolarmente accatastati e, in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;*

ad oggi l'immobile risulta regolarmente accatastato presso l'Ufficio del Territorio di Foggia, catasto urbano del Comune di Margherita di Savoia, con i seguenti identificativi: foglio 1, particelle n. 785 sub. 3, n. 786 sub. 6, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, ubicazione via Cagia n. 4/A, piano 2°, rendita € 555,19. Intestato: Omissis. (nato a Margherita di Savoia il 29.12.1940) prop.^{1/1}.

L'intero cespite deriva dalla fusione della particella n. 785 sub. 3, con la particella n. 786 sub. 6.

b) *accertare se essi siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della*

licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

- c) verificare se essi siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.*

Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, 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;

La costruzione del fabbricato che comprende il cespite oggetto della presente procedura, fu realizzato anteriormente l'1.9.1967, come risulta dall'attestazione comunale allegata del 20.05.2014 prot. n. 10261.

L'appartamento, per quanto riscontrato, risulta conforme, rispetto a quanto riportato nei grafici catastali, salvo l'eliminazione della parete di separazione con il primo ambiente (soggiorno-cucina) all'ingresso, con il corridoio. Tale anomalia è facilmente regolabile con una DIA in sanatoria, il cui costo è stato debitamen-

te tenuto in conto nella valutazione complessiva del cespite.

d) 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;

non risulta che l'immobile sia stato realizzato in edilizia convenzionata.

Riassumendo le caratteristiche del:

LOTTO A

Piena proprietà dell'immobile urbano, sito in Margherita di Savoia alla Via Cagia, n. 4/A, costituito da un appartamento per civile abitazione, posto al piano secondo e composto da tre vani, oltre i servizi consistenti in un soggiorno-cucina abitabile, un bagno, un corridoio ed un ripostiglio.

Il fabbricato nel quale si trova il cespite, è costituito da una palazzina condominiale di cinque livelli fuori terra, mentre l'accesso all'appartamento, avviene dalla porta a sinistra per chi arriva al pianerottolo, salendo le scale.

Esso affaccia su Via Cagia e Corso V. Emanuele con due balconi. Confina con Via Cagia, Corso V. Emanuele, vano scala, proprietà Omissis, salvo altri.

E' individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia al foglio 1, particelle: n. 785 sub. 3, n. 786 sub. 6, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, ubicazione via Cagia n.

4/A, piano 2°, rendita € 555,19. Intestato: *Omissis*.(nato a Margherita di Savoia il 29.12.1940)prop.^{1/1}.

L'intero cespite deriva dalla fusione della particella n. 785 sub. 3, con la particella n. 786 sub. 6.

Superficie lorda commerciale del cespite, comprensiva dei balconi, valutati per ^{1/5}, **85 m²circa**.

Prezzo base: € 127.500,00.

LOTTO B

Piena proprietà dell'immobile urbano sito in Margherita di Savoia alla Via Caglia, n. 4/A, costituito da un appartamento al piano terzo, ad uso abitazione, composto da tre vani vani, di cui uno adibito a soggiorno-cucina, oltre i servizi consistenti in un bagno, un corridoio ed un ripostiglio. Censito nel catasto fabbricati del Comune di Margherita di Savoia al foglio 1, particelle: n. 785 sub. 4, n. 786 sub. 7, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, ubicazione via Caglia n. 4/A, piano 3, rendita € 555,19. Intestato: *Omissis*.(nato a Margherita di Savoia il 26.5.1938)prop. ^{1/1}.

L'intero cespite deriva dalla fusione della particella n. 785 sub. 4, con la particella n. 786 sub. 7.

QUESITO N. 1

Agli atti è presente, la certificazione notarile relativa al cespite sopra descritto, emessa dal Dott. Michele Augelli, Notaio in Foggia in data 5.11.2010 e depositata il 15.11.2010.

Per quanto verificabile e per quanto attiene il presente immobile, non si rilevano mancanze.

QUESITO N. 1 bis

L'immobile oggetto della presente procedura, nel ventennio anteriore al pignoramento era di proprietà della sig.ra *Omissis*.(nata a Margherita di Savoia il 12.12.1908) per i $\frac{2}{6}$ e dei germani *Omissis*.(nato a Margherita di Savoia il 5.12.1935), *Omissis*.(nata a Margherita di Savoia il 30.3.1933), *Omissis*.(nato a Margherita di Savoia il 26.5.1938) e *Omissis*.(nato a Margherita di Savoia il 29.12.1940) per la quota di $\frac{1}{6}$ ciascuno, in virtù di successione legittima per la morte del rispettivo marito e padre del sig. *Omissis*. (nato a Margherita di Savoia il 14.3.1903 ed ivi deceduto il 13.6.1981) giusta denuncia di successione n. 61 volume 39 del 9.12.1981 e denuncia di successione integrativa n. 27 volume 104, presentate all'Ufficio del Registro di Cerignola e trascritte a Foggia rispettivamente il 4.3.1982 ai n.ri 3452 R.G. – 131721 R.P. ed il 23.11.1994 ai n.ri 16610 R.G. – 12667 R.P. .

A seguito della successione legittima in morte della sig.ra *Omissis*.apertasi il 5.2.1994, con denuncia n. 43 volume 111 all'Ufficio del Registro di Cerignola del 10.3.1994, trascritta a Foggia il 13.9.1995 ai n.ri 14358 R.G. – 11299 R.P., la quota dei $\frac{2}{6}$ veniva devoluta i favore dei figli *Omissis*..

Successivamente il bene è rimasto di piena proprietà di *Omissis*., a seguito di sentenza di divisione emessa dal Tribunale di Foggia – Sezione staccata di Trinitapoli in data 8.1.2009, trascritta a

Foggia il 9.2.2009 ai n.ri 3382 R.G. – 2496 R.P., nell’ambito del giudizio di divisione tra i germani: *Omissis*.

QUESITO N. 2

Appartamento per civile abitazione posto al piano terzo di un fabbricato sito in Margherita di Savoia alla Via Cagia n. 4/A, composto da tre vani, di cui uno adibito a soggiorno-cucina, oltre i servizi consistenti in un bagno, un corridoio ed un ripostiglio.

La palazzina condominiale è di cinque livelli fuori terra, mentre l’accesso all’appartamento, avviene dalla porta a sinistra per chi arriva al pianerottolo, salendo le scale.

Esso affaccia su Via Cagia e Corso V. Emanuele con due balconi. Confina con Via Cagia, Corso V. Emanuele, vano scala, proprietà *Omissis* , salvo altri.

Superficie lorda commerciale del cespite, comprensiva dei balconi, valutati per $\frac{1}{5}$, **85 m²circa**.

E’ individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia al foglio 1, particelle: n. 785 sub. 4, n. 786 sub. 7, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, ubicazione via Cagia n. 4/A, piano 2°, rendita € 555,19. Intestato: *Omissis*.(nato a Margherita di Savoia il 26.5.1938)prop.^{1/1}.

L’intero cespite deriva dalla fusione della particella n. 785 sub. 4, con la particella n. 786 sub. 7.

QUESITO N. 3

Il presente lotto è costituito dalla piena proprietà di un appartamento al terzo piano di un fabbricato urbano, con accesso dal

civico n. 4/A di via Cagia, posto in una zona centrale del Comune di Margherita di Savoia.

L'appartamento è costituito da tre vani, di cui uno adibito a soggiorno-cucina, oltre i servizi consistenti in un corridoio, un bagno e un ripostiglio, dell'estensione lorda di 85m² circa. La struttura portante dell'edificio è in c.a., le tramezzature in laterizio, gli infissi interni ed esterni sono in legno. I pavimenti sono in marmetti granigliati, quelli del bagno in ceramica; le pareti sono affrescate in maniera ordinaria, mentre quelle del bagno sono in ceramica.

Lo stato generale dell'immobile è in buone condizioni di manutenzione ed utilizzo. Lo stesso risulta allacciato alle reti elettriche, idriche e telefoniche cittadine.

QUESITO N. 4

Ai fini della determinazione del valore complessivo del bene pignorato, il sottoscritto si è avvalso di un criterio di stima che partendo dalle quotazioni del mercato edilizio del Comune di Margherita di Savoia, si è esteso ad informazioni, esperite presso agenzie del settore immobiliare ed a riviste specializzate, nonché alla Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Il criterio di base è consistito nella ricerca di un valore "unitario" a metro quadrato di superficie, per poi estendere il tutto ad un valore globale che può intendersi del tipo sintetico "a corpo" e non "a misura".

Si è tenuto conto altresì della collocazione urbanistica, delle va-

lutazioni soggettive sulla obsolescenza dei cespiti, della qualità e condizioni delle finiture, dei vincoli o limitazioni in genere, che finiscono per dare un valore complessivo al cespite.

Pertanto, sulla base di un valore a metro quadrato di € 1.500/m² per l'appartamento, abbiamo un valore sintetico a corpo di € **127.500,00.**

QUESITO N. 5

Appartamento per civile abitazione posto al piano terzo di un fabbricato sito in Margherita di Savoia alla Via Cagia n. 4/A, composto da tre vani, di cui uno adibito a soggiorno-cucina, oltre i servizi consistenti in un bagno, un corridoio ed un ripostiglio.

La palazzina condominiale è di cinque livelli fuori terra, mentre l'accesso all'appartamento, avviene dalla porta a sinistra per chi arriva al pianerottolo, salendo le scale.

Esso affaccia su Via Cagia e Corso V. Emanuele con due balconi. Confina con Via Cagia, Corso V. Emanuele, vano scala, proprietà Omissis, salvo altri.

Superficie lorda commerciale del cespite, comprensiva dei balconi, valutati per ¹/₅, **m²85 circa.**

E' individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia al foglio 1, particelle: n. 785 sub. 4, n. 786 sub. 7, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, ubicazione via Cagia n. 4/A, piano 2°, rendita € 555,19. Intestato: Omissis. (nato a Margherita di Savoia il 26.5.1938) prop. ¹/₁.

L'intero cespite deriva dalla fusione della particella n. 785 sub. 4, con la particella n. 786 sub. 7.

Prezzo base: € 127.500,00.

QUESITO N. 6

Attualmente, l'appartamento è occupato ed è nella disponibilità del sig. *Omissis.*, il quale utilizza l'immobile quale sua unica abitazione principale.

QUESITO N. 7

Dalla certificazione notarile allegata agli atti di causa, sul bene individuato al presente lotto, oltre ai trasferimenti di proprietà menzionati nell'ambito della risposta al "*QUESITO n. 1 bis*" ed all'atto di pignoramento descritto in premessa, si sono rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca giudiziale** per € 374.312,31, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia il 28.3.1992, iscritto a Foggia l'1.4.1992, ai n.ri: 6710 R.G. – 681 R.P., a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma, a carico dei sig.ri *Omissis.*, sulla quota di $\frac{2}{6}$ ad essi spettante, dell'immobile in questione (fg. 1, p.lla 785, sub. 4; prima dell'accorpamento con il sub. 7 della p.lla 786);
- **pignoramento** trascritto a Foggia l'11.2.1997 ai n.ri: 2631 R.G. - 2219 R.P., a favore della Caripuglia S.p.a. con sede in Bari ed a carico dei sig.ri *Omissis.*;
- **ipoteca giudiziale** per € 374.312,31, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia il 28.3.1992, iscritto a

Foggia il 19.5.1998, ai n.ri: 7838 R.G. – 1111 R.P., in rettifica di quella precedentemente iscritta l'1.4.1992, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma, a carico dei sig.ri *Omissis*;

- **ipoteca giudiziale** per € 374.312,31, iscritta a Foggia il 30.4.2009, ai n.ri: 11209 R.G. – 2095 R.P., in ripetizione di quella iscritta il 19.5.2008, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma, a carico dei sig.ri *Omissis*;
- **ipoteca giudiziale** per € 374.312,31, iscritta a Foggia il 30.4.2009, ai n.ri: 11210 R.G. – 2096 R.P., in ripetizione di quella iscritta l'1.4.1992, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma, a carico dei sig.ri *Omissis*;
- **pignoramento** trascritto a Foggia il 28.7.2010 ai n.ri: 16660 R.G. - 11240 R.P. .

Non risultano vincoli di natura storico-artistica.

QUESITO N. 8

Per tale quesito ci si rifà a quanto già esposto al punto che precede, osservando che non risulta trascritto alcun regolamento condominiale.

QUESITO N. 9

a) *accertare se essi risultino regolarmente accatastati e, in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;*

ad oggi l'immobile risulta regolarmente accatastato presso l'Ufficio del Territorio di Foggia, catasto urbano del Comune di Margherita di Savoia, con i seguenti identificativi: foglio 1, parti-

celle n. 785 sub. 4, n. 786 sub. 7, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, ubicazione via Cagia n. 4/A, piano 2°, rendita € 555,19. Intestato: *Omissis*.(nato a Margherita di Savoia il 26.5.1938)prop.¹/₁.

L'intero cespite deriva dalla fusione della particella n. 785 sub. 4, con la particella n. 786 sub. 7.

b) *accertare se essi siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, ecc. ;*

c) *verificare se essi siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.*

Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, ecc. ;

La costruzione del fabbricato che comprende il cespite oggetto della presente procedura, fu realizzato anteriormente l'1.9.1967, come risulta dall'attestazione comunale allegata del 20.05.2014 prot. n. 10261.

L'appartamento, per quanto riscontrato, risulta conforme, rispetto a quanto riportato nei grafici catastali, salvo l'eliminazione della parete di separazione con il primo ambiente (soggiorno-cucina) all'ingresso, con il corridoio e alla redistribuzione dei restanti tre ambienti (catastali) in due soli ambienti. Tale anomalia è facilmente regolarizzabile con una DIA in sanatoria, il cui costo è stato debitamente tenuto in conto nella valutazione complessiva del cespite.

d) *per l'edilizia convenzionata, ecc. ;*

non risulta che l'immobile sia stato realizzato in edilizia conven-

zionata.

Riassumendo le caratteristiche del:

LOTTO B

Piena proprietà dell'immobile urbano, sito in Margherita di Savoia alla Via Cagia, n. 4/A, costituito da un appartamento per civile abitazione, posto al piano terzo e composto da tre vani, di cui uno adibito a soggiorno-cucina, oltre i servizi consistenti in un bagno, un corridoio ed un ripostiglio.

Il fabbricato nel quale si trova il cespite, è costituito da una palazzina condominiale di cinque livelli fuori terra, mentre l'accesso all'appartamento, avviene dalla porta a sinistra per chi arriva al pianerottolo, salendo le scale.

Esso affaccia su Via Cagia e Corso V. Emanuele con due balconi. Confina con Via Cagia, Corso V. Emanuele, vano scala, proprietà Omissis, salvo altri.

E' individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia al foglio 1, particelle: n. 785 sub. 4, n. 786 sub. 7, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, ubicazione via Cagia n. 4/A, piano 3°, rendita € 555,19. Intestato: Omissis. (nato a Margherita di Savoia il 26.5.1938) prop.^{1/1}.

L'intero cespite deriva dalla fusione della particella n. 785 sub. 4, con la particella n. 786 sub. 7.

Superficie lorda commerciale del cespite, comprensiva dei balconi, valutati per ^{1/5}, **m²85 circa**.

Prezzo base: € 127.500,00.

LOTTO C

Piena proprietà dell'immobile urbano sito in Margherita di Savoia al Corso V. Emanuele, n. 144, costituito da un locale al pianterreno, ad uso box e/o commerciale, composto da un unico ambiente. Censito nel catasto fabbricati del Comune di Margherita di Savoia al foglio 1, particella n. 786 sub. 4, categoria C/6, classe 4, consistenza 36 m², ubicazione Corso Vittorio Emanuele, n. 144, piano T, rendita € 182,21. Intestato: Omissis.(nato a Margherita di Savoia il 29.12.1940)prop.^{1/1}.

QUESITO N. 1

Agli atti è presente, la certificazione notarile relativa al cespite sopra descritto, emessa dal Dott. Michele Augelli, Notaio in Foggia in data 5.11.2010 e depositata il 15.11.2010.

Per quanto verificabile e per quanto attiene il presente immobile, non si rilevano mancanze.

QUESITO N. 1 bis

L'immobile oggetto della presente procedura, nel ventennio anteriore al pignoramento era di proprietà della sig.ra Omissis.(nata a Margherita di Savoia il 12.12.1908) per i ²/₆ e dei germani Omissis.(nato a Margherita di Savoia il 5.12.1935), Omissis.(nata a Margherita di Savoia il 30.3.1933), Omissis.(nato a Margherita di Savoia il 26.5.1938) e Omissis.(nato a Margherita di Savoia il 29.12.1940) per la quota di ¹/₆ ciascuno, in virtù di successione legittima per la morte del rispettivo marito e padre del sig. Omissis.

sis.(nato a Margherita di Savoia il 14.3.1903 ed ivi deceduto il 13.6.1981) giusta denuncia di successione n. 61 volume 39 del 9.12.1981 e denuncia di successione integrativa n. 27 volume 104, presentate all'Ufficio del Registro di Cerignola e trascritte a Foggia rispettivamente il 4.3.1982 ai n.ri 3452 R.G. – 131721 R.P. ed il 23.11.1994 ai n.ri 16610 R.G. – 12667 R.P. .

A seguito della successione legittima in morte della sig.ra *Omissis*.apertasi il 5.2.1994, con denuncia n. 43 volume 111 all'Ufficio del Registro di Cerignola del 10.3.1994, trascritta a Foggia il 13.9.1995 ai n.ri 14358 R.G. – 11299 R.P., la quota dei 2/6 veniva devoluta i favore dei *Omissis*..

Successivamente il bene è rimasto di piena proprietà di *Omissis*.Salvatore, a seguito di sentenza di divisione emessa dal Tribunale di Foggia – Sezione staccata di Trinitapoli in data 8.1.2009, trascritta a Foggia il 9.2.2009 ai n.ri 3382 R.G. – 2496 R.P., nell'ambito del giudizio di divisione tra i germani: *Omissis*..

QUESITO N. 2

Locale posto al pian terreno di un fabbricato a quattro livelli fuori terra, sito in Margherita di Savoia in Corso Vittorio Emanuele, ed avente accesso indipendente dal civico 144, composto da un unico ambiente di 36 m² circa.

Confina con Via Cagia, Corso V. Emanuele, proprietà *Omissis* , proprietà *Omissis*.,salvo altri.

Si precisa che l'immobile, attualmente, è riunito con quello di proprietà di *Omissis*.(p.lla 785, sub. 7), di consistenza pressoché identica, avente accesso indipendente da Via Cagia e la cui divisione (catastalmente esistente) a seguito della citata sentenza di divisione ed attribuzione dei cespiti, non è stata ancora operata materialmente.

Superficie lorda commerciale del cespite, 36m² circa.

E' individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia al foglio 1, particella n. 786 sub. 4, categoria C/6, classe 4, consistenza 36 m², ubicazione Corso Vittorio Emanuele, n. 144, piano T, rendita € 182,21. Intestato: *Omissis*.(nato a Margherita di Savoia il 29.12.1940)prop.^{1/1}.

QUESITO N. 3

Il presente lotto è costituito dalla piena proprietà di un locale sito al piano terra di un fabbricato urbano, con accesso dal civico n. 144 di Corso Vittorio Emanuele, posto in una zona centrale del Comune di Margherita di Savoia.

Il cespite, dell'estensione lorda di 36 m² circa, è all'interno di un edificio con struttura portante in c.a. . La serranda d'ingresso è in acciaio, i pavimenti sono in marmetti granigliati, le pareti sono affrescate in maniera ordinaria.

Lo stato generale dell'immobile è in sufficienti condizioni di manutenzione ed utilizzo. Lo stesso risulta allacciato alle reti elettriche, idriche e telefoniche cittadine.

QUESITO N. 4

Ai fini della determinazione del valore complessivo del bene pignorato, il sottoscritto si è avvalso di un criterio di stima che partendo dalle quotazioni del mercato edilizio del Comune di Margherita di Savoia, si è esteso ad informazioni, esperite presso agenzie del settore immobiliare ed a riviste specializzate, nonché alla Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Il criterio di base è consistito nella ricerca di un valore "unitario" a metro quadrato di superficie, per poi estendere il tutto ad un valore globale che può intendersi del tipo sintetico "a corpo" e non "a misura".

Si è tenuto conto altresì della collocazione urbanistica, delle valutazioni soggettive sulla obsolescenza dei cespiti, della qualità e condizioni delle finiture, dei vincoli o limitazioni in genere, che finiscono per dare un valore complessivo al cespite.

Pertanto, sulla base di un valore a metro quadrato di € 1.200/m², abbiamo un valore sintetico a corpo di **€ 43.200,00.**

QUESITO N. 5

Locale posto al pian terreno di un fabbricato a quattro livelli fuori terra, sito in Margherita di Savoia in Corso Vittorio Emanuele, ed avente accesso indipendente dal civico 144, composto da un unico ambiente di 36 m² circa.

Confina con Via Cagia, Corso V. Emanuele, proprietà Omissis, proprietà Omissis., salvo altri.

Si precisa che l'immobile, attualmente, è riunito con quello di proprietà di Omissis. (p.lla 785, sub. 7), di consistenza pressoché

identica, avente accesso indipendente da Via Cagia e la cui divisione (catastalmente esistente) a seguito della citata sentenza di divisione ed attribuzione dei cespiti, non è stata ancora operata materialmente.

Superficie lorda commerciale del cespite, 36m² circa.

E' individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia al foglio 1, particella n. 786 sub. 4, categoria C/6, classe 4, consistenza 36 m², ubicazione Corso Vittorio Emanuele, n. 144, piano T, rendita € 182,21. Intestato: *Omissis*. (nato a Margherita di Savoia il 29.12.1940) prop.^{1/1}.

Prezzo base: € 43.200,00.

QUESITO N. 6

Attualmente, l'appartamento è occupato ed è nella disponibilità del sig. *Omissis*..

QUESITO N. 7

Dalla certificazione notarile allegata agli atti di causa, sul bene individuato al presente lotto, oltre ai trasferimenti di proprietà menzionati nell'ambito della risposta al "*QUESITO n. 1 bis*" ed all'atto di pignoramento descritto in premessa, si sono rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca giudiziale** per € 374.312,31, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia il 28.3.1992, iscritto a Foggia l'1.4.1992, ai n.ri: 6710 R.G. – 681 R.P., a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma, a carico

dei sig.ri *Omissis.*, sulla quota di $\frac{2}{6}$ ad essi spettante, dell'immobile in questione (fg. 1, p.lla 786, sub. 4);

- **pignoramento** trascritto a Foggia l'11.2.1997 ai n.ri: 2631 R.G. - 2219 R.P., a favore della Caripuglia S.p.a. con sede in Bari ed a carico dei sig.ri *Omissis.*;
- **ipoteca giudiziale** per € 374.312,31, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia il 28.3.1992, iscritto a Foggia il 19.5.1998, ai n.ri: 7838 R.G. – 1111 R.P., in rettifica di quella precedentemente iscritta l'1.4.1992, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma, a carico dei sig.ri *Omissis.*;
- **ipoteca giudiziale** per € 374.312,31, iscritta a Foggia il 30.4.2009, ai n.ri: 11209 R.G. – 2095 R.P., in ripetizione di quella iscritta il 19.5.2008, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma, a carico dei sig.ri *Omissis.*;
- **ipoteca giudiziale** per € 374.312,31, iscritta a Foggia il 30.4.2009, ai n.ri: 11210 R.G. – 2096 R.P., in ripetizione di quella iscritta l'1.4.1992, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma, a carico dei sig.ri *Omissis.*;
- **pignoramento** trascritto a Foggia il 28.7.2010 ai n.ri: 16660 R.G. - 11240 R.P. .

Non risultano vincoli di natura storico-artistica.

QUESITO N. 8

Per tale quesito ci si rifà a quanto già esposto al punto che precede, osservando che non risulta trascritto alcun regolamento con-

dominiale.

QUESITO N. 9

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati e, in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;

ad oggi l'immobile risulta regolarmente accatastato presso l'Ufficio del Territorio di Foggia, catasto urbano del Comune di Margherita di Savoia, con i seguenti identificativi: foglio 1, particella n. 786 sub. 4, categoria C/6, classe 4, consistenza 36 m², ubicazione Corso Vittorio Emanuele, n. 144, piano T, rendita € 182,21. Intestato: *Omissis*. (nato a Margherita di Savoia il 29.12.1940) prop.^{1/1}.

b) accertare se essi siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, ecc. ;

c) verificare se essi siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.

Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, ecc. ;

La costruzione del fabbricato che comprende il cespite oggetto della presente procedura, fu realizzato anteriormente l'1.9.1967, come risulta dall'attestazione comunale allegata del 20.05.2014 prot. n. 10261.

Come già riferito, attualmente il locale costituisce corpo unico con l'ambiente retrostante di proprietà *Omissis*., il quale possiede anch'esso un ingresso indipendente da Via Caglia.

Per separare i due cespiti bisognerà ricostruire la parte divisoria,

che già catastalmente è presente.

Dei relativi oneri, spettanti ad entrambi i proprietari in egual misura, si è tenuto conto nella valutazione del bene.

d) per l'edilizia convenzionata, ecc. ;

non risulta che l'immobile sia stato realizzato in edilizia convenzionata.

Riassumendo le caratteristiche del:

LOTTO C

Piena proprietà di un locale ad uso box e/o commerciale, posto al pian terreno di un fabbricato a quattro livelli fuori terra, sito in Margherita di Savoia in Corso Vittorio Emanuele, ed avente accesso indipendente dal civico 144, composto da un unico ambiente di 36 m² circa.

Confinante con Via Caglia, Corso V. Emanuele, proprietà Omisis, proprietà Omisis., salvo altri.

Si precisa che l'immobile, attualmente, è riunito con quello di proprietà di Omisis.(p.lla 785, sub. 7), di consistenza pressoché identica, avente accesso indipendente da Via Caglia e la cui divisione (catastalmente esistente) a seguito della citata sentenza di divisione ed attribuzione dei cespiti, non è stata ancora operata materialmente.

Superficie lorda commerciale del cespite, 36m² circa.

E' individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia al foglio 1, particella n. 786 sub. 4, categoria C/6, classe 4, consistenza 36 m², ubicazione Corso Vittorio Emanuele, n.

144, piano T, rendita € 182,21. Intestato: *Omissis*.(nato a Margherita di Savoia il 29.12.1940)prop.¹/₁.

Prezzo base: € 43.200,00.

LOTTO D

Piena proprietà dell'immobile urbano sito in Margherita di Savoia alla Via Africa Orientale, n. 135, costituito da un locale al pianterreno, ad uso box, deposito e/o commerciale, composto da un unico ambiente. Censito nel catasto fabbricati del Comune di Margherita di Savoia al foglio 1, particella n. 2115 (ex 1663, a seguito di variazione del 28.8.2013) sub. 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 37 m², ubicazione Via Africa Orientale n. 137 (attualmente n. 135), piano T, rendita € 187,27. Intestato: *Omissis*.(nato a Margherita di Savoia il 26.5.1938)prop.¹/₁.

QUESITO N. 1

Agli atti è presente, la certificazione notarile relativa al cespite sopra descritto, emessa dal Dott. Michele Augelli, Notaio in Foggia in data 5.11.2010 e depositata il 15.11.2010.

Per quanto verificabile e per quanto attiene il presente immobile, non si rilevano mancanze.

QUESITO N. 1 bis

L'immobile oggetto della presente procedura, nel ventennio anteriore al pignoramento era di proprietà della sig.*Omissis*.(nata a Margherita di Savoia il 12.12.1908) per i ²/₆ e dei germani *Omis-*

sis.(nato a Margherita di Savoia il 5.12.1935), *Omissis*.(nata a Margherita di Savoia il 30.3.1933), *Omissis*.(nato a Margherita di Savoia il 26.5.1938) e *Omissis*.(nato a Margherita di Savoia il 29.12.1940) per la quota di $\frac{1}{6}$ ciascuno, in virtù di successione legittima per la morte del rispettivo marito e padre del sig. *Omissis*. (nato a Margherita di Savoia il 14.3.1903 ed ivi deceduto il 13.6.1981) giusta denuncia di successione n. 61 volume 39 del 9.12.1981 e denuncia di successione integrativa n. 27 volume 104, presentate all'Ufficio del Registro di Cerignola e trascritte a Foggia rispettivamente il 4.3.1982 ai n.ri 3452 R.G. – 131721 R.P. ed il 23.11.1994 ai n.ri 16610 R.G. – 12667 R.P. .

A seguito della successione legittima in morte della sig.ra *Omissis*.apertasi il 5.2.1994, con denuncia n. 43 volume 111 all'Ufficio del Registro di Cerignola del 10.3.1994, trascritta a Foggia il 13.9.1995 ai n.ri 14358 R.G. – 11299 R.P., la quota dei $\frac{2}{6}$ veniva devoluta i favore dei figli *Omissis*..

Successivamente il bene è rimasto di piena proprietà di *Omissis*., a seguito di sentenza di divisione emessa dal Tribunale di Foggia – Sezione staccata di Trinitapoli in data 8.1.2009, trascritta a Foggia il 9.2.2009 ai n.ri 3382 R.G. – 2496 R.P., nell'ambito del giudizio di divisione tra i germani:*Omissis*..

QUESITO N. 2

Locale posto al pian terreno di un fabbricato a quattro livelli fuori terra, sito in Margherita di Savoia in Via Africa Orientale, ed a-

vente accesso indipendente dal civico 135, composto da un unico ambiente di 37 m² circa.

Confina con Via Africa Orientale, Via Babeo, proprietà *Omissis*., proprietà *Omissis*., salvo altri.

Si precisa che l'immobile, attualmente, è riunito con quello di proprietà di *Omissis*.(p.lla2115, sub. 4), di consistenza pressoché identica, avente accesso indipendente da Via Babeo e la cui divisione (catastalmente esistente) a seguito della citata sentenza di divisione ed attribuzione dei cespiti, non è stata ancora operata materialmente.

Superficie lorda commerciale del cespite, 37m² circa.

E' individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia al foglio 1, particella n. 2115 (ex 1663, a seguito di variazione del 28.8.2013) sub. 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 37 m², ubicazione Via Africa Orientale n. 137 (attualmente n. 135), piano T, rendita € 187,27. Intestato: *Omissis*.(nato a Margherita di Savoia il 26.5.1938)prop.^{1/1}.

QUESITO N. 3

Il presente lotto è costituito dalla piena proprietà di un locale sito al piano terra di un fabbricato urbano, con accesso dal civico n. 135 di Via Africa Orientale, posto in una zona centrale del Comune di Margherita di Savoia.

Il cespite, dell'estensione lorda di 37 m² circa, è all'interno di un edificio con struttura portante in c.a. . La serranda d'ingresso è in

acciaio, i pavimenti sono in marmetti granigliati, le pareti sono affrescate in maniera ordinaria.

Lo stato generale dell'immobile è in sufficienti condizioni di manutenzione ed utilizzo. Lo stesso risulta allacciato alle reti elettriche, idriche e telefoniche cittadine.

QUESITO N. 4

Ai fini della determinazione del valore complessivo del bene pignorato, il sottoscritto si è avvalso di un criterio di stima che partendo dalle quotazioni del mercato edilizio del Comune di Margherita di Savoia, si è esteso ad informazioni, esperite presso agenzie del settore immobiliare ed a riviste specializzate, nonché alla Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Il criterio di base è consistito nella ricerca di un valore "unitario" a metro quadrato di superficie, per poi estendere il tutto ad un valore globale che può intendersi del tipo sintetico "a corpo" e non "a misura".

Si è tenuto conto altresì della collocazione urbanistica, delle valutazioni soggettive sulla obsolescenza dei cespiti, della qualità e condizioni delle finiture, dei vincoli o limitazioni in genere, che finiscono per dare un valore complessivo al cespite.

Pertanto, sulla base di un valore a metro quadrato di € 1.200/m², abbiamo un valore sintetico a corpo di **€ 44.400,00.**

QUESITO N. 5

Locale posto al pian terreno di un fabbricato a quattro livelli fuori terra, sito in Margherita di Savoia in Via Africa Orientale, ed a-

vente accesso indipendente dal civico 135, composto da un unico ambiente di 37 m² circa.

Confina con Via Africa Orientale, Via Babeo, proprietà Omissis., proprietà Omissis. Antonia, salvo altri.

Si precisa che l'immobile, attualmente, è riunito con quello di proprietà di Omissis.(p.lla2115, sub. 4), di consistenza pressoché identica, avente accesso indipendente da Via Babeo e la cui divisione (catastalmente esistente) a seguito della citata sentenza di divisione ed attribuzione dei cespiti, non è stata ancora operata materialmente.

Superficie lorda commerciale del cespite, 37m² circa.

E' individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia al foglio 1, particella n. 2115 (ex 1663, a seguito di variazione del 28.8.2013) sub. 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 37 m², ubicazione Via Africa Orientale n. 137 (attualmente n. 135), piano T, rendita € 187,27. Intestato: Omissis.(nato a Margherita di Savoia il 26.5.1938)prop.¹/₁.

Prezzo base: € 44.400,00.

QUESITO N. 6

Attualmente, l'appartamento è occupato ed è nella disponibilità del sig. Omissis..

QUESITO N. 7

Dalla certificazione notarile allegata agli atti di causa, sul bene individuato al presente lotto, oltre ai trasferimenti di proprietà menzionati nell'ambito della risposta al "QUESITO n. 1 bis" ed

all'atto di pignoramento descritto in premessa, si sono rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca giudiziale** per € 374.312,31, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia il 28.3.1992, iscritto a Foggia l'1.4.1992, ai n.ri: 6710 R.G. – 681 R.P., a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma, a carico dei sig.ri *Omissis.*, sulla quota di $\frac{2}{6}$ ad essi spettante, dell'immobile in questione (fg. 1, p.lla1663, sub. 3);
- **pignoramento** trascritto a Foggia l'11.2.1997 ai n.ri: 2631 R.G. - 2219 R.P., a favore della Caripuglia S.p.a. con sede in Bari ed a carico dei sig.ri *Omissis.*;
- **ipoteca giudiziale** per € 374.312,31, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia il 28.3.1992, iscritto a Foggia il 19.5.1998, ai n.ri: 7838 R.G. – 1111 R.P., in rettifica di quella precedentemente iscritta l'1.4.1992, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma, a carico dei sig.ri *Omissis.*;
- **ipoteca giudiziale** per € 374.312,31, iscritta a Foggia il 30.4.2009, ai n.ri: 11209 R.G. – 2095 R.P., in ripetizione di quella iscritta il 19.5.2008, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma, a carico dei sig.ri *Omissis.*;
- **ipoteca giudiziale** per € 374.312,31, iscritta a Foggia il 30.4.2009, ai n.ri: 11210 R.G. – 2096 R.P., in ripetizione di quella iscritta l'1.4.1992, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma, a carico dei sig.ri *Omissis.*;

➤ **pignoramento** trascritto a Foggia il 28.7.2010 ai n.ri: 16660

R.G. - 11240 R.P. .

Non risultano vincoli di natura storico-artistica.

QUESITO N. 8

Per tale quesito ci si rifà a quanto già esposto al punto che precede, osservando che non risulta trascritto alcun regolamento condominiale.

QUESITO N. 9

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati e, in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;

ad oggi l'immobile risulta regolarmente accatastato presso l'Ufficio del Territorio di Foggia, catasto urbano del Comune di Margherita di Savoia, con i seguenti identificativi: foglio 1, particella n. 2115, sub. 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 37 m², ubicazione Via Ofria Orientale, 137, piano T, rendita € 187,27. Intestato: *Omissis*. (nato a Margherita di Savoia il 26.5.1938) prop.^{1/1}.

b) accertare se essi siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, ecc. ;

c) verificare se essi siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, ecc. ;

La costruzione del fabbricato che comprende il cespite oggetto della presente procedura, fu realizzato anteriormente l'1.9.1967,

come risulta dall'attestazione comunale allegata del 20.05.2014 prot. n. 10261.

Come già riferito, attualmente il locale costituisce corpo unico con l'ambiente retrostante di proprietà *Omissis.*, il quale possiede anch'esso un ingresso indipendente da Via Babeo.

Per separare i due cespiti bisognerà ricostruire la parte divisoria, che già catastalmente è presente.

Dei relativi oneri, spettanti ad entrambi i proprietari in egual misura, si è tenuto conto nella valutazione del bene.

d)per l'edilizia convenzionata, ecc. ;

non risulta che l'immobile sia stato realizzato in edilizia convenzionata.

Riassumendo le caratteristiche del:

LOTTO D

Piena proprietà di un locale ad uso box, deposito e/o commerciale, posto al pian terreno di un fabbricato a quattro livelli fuori terra, sito in Margherita di Savoia in Via Africa Orientale, ed avente accesso indipendente dal civico 135, composto da un unico ambiente di 37 m² circa.

Confinante con Via Africa Orientale, Via Babeo, proprietà *Omissis.*, proprietà *Omissis.*, salvo altri.

Si precisa che l'immobile, attualmente, è riunito con quello di proprietà di *Omissis.*(p.lla2115, sub. 4), di consistenza pressoché identica, avente accesso indipendente da Via Babeo e la cui divisione (catastalmente esistente) a seguito della citata sentenza di

divisione ed attribuzione dei cespiti, non è stata ancora operata materialmente.

Superficie lorda commerciale del cespite, 37m² circa.

E' individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia al foglio 1, particella n. 2115 sub. 3, categoria C/6, classe 4, consistenza 37 m², ubicazione Via Africa Orientale, n. 137, piano T, rendita € 187,27. Intestato: *Omissis*. (nato a Margherita di Savoia il 26.5.1938) prop. ¹/₁.

Prezzo base: € 44.400,00.

LOTTO E

Terreni ad uso agricolo siti in agro di Margherita di Savoia, lungo la ex S.S. 159 (delle Saline). Censiti nel catasto terreni del Comune di Margherita di Savoia al foglio 5, particelle 289, 290, 291, 292, 316, 327, 428, 430, 431, 433, 434, 436, 437, 439, 500, 502, 533, 535; foglio 6 particelle 20, 282, 283, 574, 837, 871, 873, 1325, 1327, 1328, 1354, 1356, 1357, 1359, 1360, 1362; categorie: incolto sterile – orto; classe 22[^]; consistenza catastale complessiva 18.127 m²; rendite varie. Fabbricati rurali di cui al foglio 6, p.lla 1321 sub. 1 e p.lla 1332. Intestati: *Omissis*. (nato a Margherita di Savoia il 29.12.1940), *Omissis*. (nato a Margherita di Savoia il 26.5.1938).

QUESITO N. 1

Agli atti è presente, la certificazione notarile relativa ai cespiti sopra descritti, emessa dal Dott. Michele Augelli, Notaio in Fog-

gia in data 5.11.2010 e depositata il 15.11.2010.

Per quanto verificabile, non si rilevano mancanze, ma va segnalata la seguenti anomalia:

- a pag. 6 della suddetta certificazione fra i beni intestati a *Omissis.*, compaiono (per un mero refuso di stampa) le **particelle 327, 533 e 535** come appartenenti al foglio 6, mentre in realtà esse si trovano nel **foglio 5**, così come correttamente descritto in altra parte della certificazione stessa.

Il Dott. Augelli, inoltre, annota che l'immobile di cui al foglio 6, p.lla 1321, sub. 1, risulta assegnato ad entrambi i debitori (in **realtà catastalmente è di proprietà solo di *Omissis.***). Ma la cosa più significativa è che gli immobili di cui al foglio 5, p.lle 292, 437, 439, pervenuti a *Omissis.* dal padre *Omissis.*, a seguito di successione, nonché gli immobili di cui al foglio 6, p.lle 282, 1325, 1360, 1362, 1321/1, 1332, 20, 283, 574, 837, 871, 873, 1327, 1328, 1354, 1356, 1357, 1359, pervenuti a *Omissis.* dal padre *Omissis.*, a seguito della medesima successione, quest'ultimo ne **deteneva solo il libero dominio, quale livellario e non la piena proprietà.**

Non risultano affrancazioni, né legittimazioni.

QUESITO N. 1 bis

Gli immobilidi cui al:

- **foglio 5, particelle 289, 290, 291, 292, 327, 428, 430, 431, 433, 434, 436, 437, 439, 533, 535; foglio 6 particelle 20, 282, 283, 574, 837, 871, 873, 1325, 1327, 1328, 1354, 1356, 1357, 1359, 1360, 1362,** nel ventennio anteriore al pignora-

mento erano di proprietà della sig.ra *Omissis*.(nata a Margherita di Savoia il 12.12.1908) per i $\frac{2}{6}$ e dei germani *Omissis*.(nato a Margherita di Savoia il 5.12.1935), *Omissis*.(nata a Margherita di Savoia il 30.3.1933), *Omissis*.(nato a Margherita di Savoia il 26.5.1938) e *Omissis*.(nato a Margherita di Savoia il 29.12.1940) per la quota di $\frac{1}{6}$ ciascuno, in virtù di successione legittima per la morte del rispettivo marito e padre del sig. *Omissis*.(nato a Margherita di Savoia il 14.3.1903 ed ivi deceduto il 13.6.1981) giusta denuncia di successione n. 61 volume 39 del 9.12.1981 e denuncia di successione integrativa n. 27 volume 104, presentate all'Ufficio del Registro di Cerignola e trascritte a Foggia rispettivamente il 4.3.1982 ai n.ri 3452 R.G. – 131721 R.P. ed il 23.11.1994 ai n.ri 16610 R.G. – 12667 R.P..

A seguito della successione legittima in morte della sig.ra *Omissis*.apertasi il 5.2.1994, con denuncia n. 43 volume 111 all'Ufficio del Registro di Cerignola del 10.3.1994, trascritta a Foggia il 13.9.1995 ai n.ri 14358 R.G. – 11299 R.P., la quota dei $\frac{2}{6}$ veniva devoluta i favore dei figli *Omissis*..

Successivamente i benisono rimasti di proprietà di *Omissis*., a seguito di sentenza di divisione emessa dal Tribunale di Foggia – Sezione staccata di Trinitapoli in data 8.1.2009, trascritta a Foggia il 9.2.2009 ai n.ri 3382 R.G. – 2496 R.P., nell'ambito del giudizio di divisione tra i germani: *Omissis*..

- **foglio5, particelle 316, 500, 502**, nel ventennio anteriore al pignoramento erano di proprietà della sig.ra *Omissis*. (nata a Margherita di Savoia il 12.12.1908) per $\frac{1}{1}$.

A seguito della successione legittima in morte della sig.ra *Omissis*.apertasi il 5.2.1994, con denuncia n. 43 volume 111 all'Ufficio del Registro di Cerignola del 10.3.1994, trascritta a Foggia il 13.9.1995 ai n.ri 14358 R.G. – 11299 R.P., la proprietà veniva devoluta in favore dei figli *Omissis*..

Successivamente i benisono rimasti di proprietà di *Omissis*., a seguito di sentenza di divisione emessa dal Tribunale di Foggia – Sezione staccata di Trinitapoli in data 8.1.2009, trascritta a Foggia il 9.2.2009 ai n.ri 3382 R.G. – 2496 R.P., nell'ambito del giudizio di divisione tra i germani: *Omissis*..

- **foglio6, particelle 20, 283, 574, 837, 871, 873, 1327, 1328, 1354, 1356, 1357, 1359**, nel ventennio anteriore al pignoramento erano di proprietà della sig.ra *Omissis*.(nata a Margherita di Savoia il 12.12.1908) per i $\frac{2}{6}$ e dei germani *Omissis*.(nato a Margherita di Savoia il 5.12.1935), *Omissis*.(nata a Margherita di Savoia il 30.3.1933), *Omissis*.(nato a Margherita di Savoia il 26.5.1938) e *Omissis*.(nato a Margherita di Savoia il 29.12.1940) per la quota di $\frac{1}{6}$ ciascuno, in virtù di successione legittima per la morte del rispettivo marito e padre del sig. *Omissis*.(nato a Margherita di Savoia il 14.3.1903 ed ivi deceduto il 13.6.1981) giusta denuncia di successione n. 61 volume 39 del 9.12.1981 e denuncia di successione integrativa n. 27 volume 104, presentate all'Ufficio del Regi-

stro di Cerignola e trascritte a Foggia rispettivamente il 4.3.1982 ai n.ri 3452 R.G. – 131721 R.P. ed il 23.11.1994 ai n.ri 16610 R.G. – 12667 R.P..

A seguito della successione legittima in morte della sig.ra *Omissis*.apertasi il 5.2.1994, con denuncia n. 43 volume 111 all'Ufficio del Registro di Cerignola del 10.3.1994, trascritta a Foggia il 13.9.1995 ai n.ri 14358 R.G. – 11299 R.P., la quota dei 2/6 veniva devoluta i favore dei figli *Omissis*..

Successivamente i beni sono rimasti di proprietà di *Omissis*., a seguito di sentenza di divisione emessa dal Tribunale di Foggia – Sezione staccata di Trinitapoli in data 8.1.2009, trascritta a Foggia il 9.2.2009 ai n.ri 3382 R.G. – 2496 R.P., nell'ambito del giudizio di divisione tra i germani: *Omissis*..

- **foglio5, particelle 327, 533, 535, 539**, nel ventennio anteriore al pignoramento erano di proprietà della sig.ra *Omissis*. (nata a Margherita di Savoia il 12.12.1908) per $\frac{1}{1}$.

A seguito della successione legittima in morte della sig.ra *Omissis*.a apertasi il 5.2.1994, con denuncia n. 43 volume 111 all'Ufficio del Registro di Cerignola del 10.3.1994, trascritta a Foggia il 13.9.1995 ai n.ri 14358 R.G. – 11299 R.P., la proprietà veniva devoluta in favore dei figli *Omissis*..

Successivamente i beni sono rimasti di piena proprietà di *Omissis*., a seguito di sentenza di divisione emessa dal Tribunale di Foggia – Sezione staccata di Trinitapoli in data 8.1.2009, trascritta a Foggia il 9.2.2009 ai n.ri 3382 R.G. – 2496 R.P., nell'ambito del giudizio di divisione tra i germani: *Omissis*..

QUESITO N. 2

Terreni ad uso agricolo siti in agro di Margherita di Savoia, lungo la ex S.S. 159 (delle Saline). Censiti nel catasto terreni del Comune di Margherita di Savoia, come appresso specificati:

Beni di proprietà di Omissis. (nato a Margherita di Savoia il 29.12.1940)

qualità	foglio	p.lla	sub.	categoria	cl.	consistenza mq.	reddito
terreno	5	289		incolto sterile		11	senzaredd.
terreno	5	290		incolto sterile		6	senzaredd.
terreno	5	291		incolto sterile		6	senzaredd.
terreno	5	292		incolto sterile		60	senzaredd.
terreno	5	316		incolto sterile		56	senzaredd.
terreno	5	428		orto	22^	320	R.D. 4,59 R.A. 3,13
terreno	5	430		orto	22^	20	R.D. 0,23 R.A. 0,15
terreno	5	431		orto	22^	226	R.D. 4,12 R.A. 2,81
terreno	5	433		orto	22^	20	R.D. 0,23 R.A. 0,15
terreno	5	434		orto	22^	226	R.D. 3,48 R.A. 2,37
terreno	5	436		orto	22^	20	R.D. 0,23 R.A. 0,15
terreno	5	437		orto	22^	2275	R.D. 25,78 R.A. 17,58
terreno	5	439		orto	22^	124	R.D. 1,41 R.A. 0,96
terreno	5	500		orto	22^	1360	R.D. 16,32 R.A. 11,12
terreno	5	502		orto	22^	66	R.D. 0,75 R.A. 0,51
terreno	6	282		orto	22^	83	R.D. 0,94 R.A. 0,64
terreno	6	1325		orto	22^	128	R.D. 1,45 R.A. 0,99
terreno	6	1360		orto	22^	2570	R.D. 29,20 R.A. 19,91
terreno	6	1362		orto	22^	90	R.D. 1,02 R.A. 0,70
fabbr.rurale	6	1321/1				0	
fabbr.rurale	6	1332				20	R.D. 0,23 R.A. 0,15

Beni di proprietà di Omissis.(nato a Margherita di Savoia il 26.5.1938)

qualità	foglio	p.lla	sub.	categoria	cl.	consistenza mq.	reddito
terreno	6	20		orto	22^	4439	R.D. 50,44 - R.A. 34,39
terreno	6	283		orto	22^	92	R.D. 1,05 R.A. 0,71
terreno	6	574		orto	22^	147	R.D. 1,67 R.A. 1,14
terreno	6	837		incolto sterile		127	senzaredd.
terreno	6	871		orto	22^	100	R.D. 1,14 R.A. 0,77
terreno	6	873		orto	22^	134	R.D. 1,52 R.A. 1,04
terreno	6	1327		orto	22^	97	R.D. 1,10 R.A. 0,75
terreno	6	1328		orto	22^	50	R.D. 0,57 R.A. 0,39
terreno	6	1354		orto	22^	1216	R.D. 13,82 R.A. 9,42
terreno	6	1356		orto	22^	40	R.D. 0,45 R.A. 0,31
terreno	6	1357		orto	22^	1240	R.D. 14,09 R.A. 9,61
terreno	6	1359		orto	22^	33	R.D. 0,37 R.A. 0,26
terreno	5	327		incolto sterile		126	senzaredd.
terreno	5	533		orto	22^	2464	R.D. 28,44 R.A. 19,39
terreno	5	535		orto	22^	155	R.D. 1,76 R.A. 1,20

della **consistenza complessiva di 18.127 m²** oltre i fabbricati rurali di cui al foglio 6, p.lla 1321 sub. 1 e p.lla 1332. Intestati: Omissis..

QUESITO N. 3

Il presente lotto è costituito da una serie di terreni agricoli, posti lungo gli arenili della S.S. ex 159 (delle Saline), fra il mare e l'arteria viabile stessa, nel tratto compreso fra Zapponeta e Mar-

gherita di Savoia, a pochi chilometri dall'abitato cittadino di Margherita di Savoia.

Gli stessi possono essere suddivisi in cinque gruppi, ovvero:

- 1) foglio 6, p.lle 20, 837, 871, 873, di forma rettangolare allungata e di superficie catastale pari a 4.800 m²;
- 2) foglio 6, p.lle 282, 283, 574, 1325, 1327, 1328, 1354, 1356, 1357, 1359, 1360, 1362, 1321/1 (fabbricato rurale), 1332 (fabbricato rurale), di forma rettangolare allungata e di superficie catastale pari a 5.786 m², oltre i fabbricati;
- 3) foglio 5, p.lle 289, 290, 291, 292, 428, 430, 431, 433, 434, 436, 437, 439, di forma rettangolare allungata e di superficie catastale pari a 3.314 m²;
- 4) foglio 5, p.lle 316, 500, 502, di forma rettangolare allungata e di superficie catastale pari a 1.482 m²;
- 5) foglio 5, p.lle 327, 533, 535, di forma rettangolare allungata e di superficie catastale pari a 2.745 m².

Il tutto della consistenza complessiva di 18.127 m² oltre i fabbricati rurali di cui al foglio 6, p.lla 1321 sub. 1 e p.lla 1332.

L'utilizzo prevalente è "orto" o "incolto sterile".

Secondo lo strumento urbanistico vigente, le particelle di cui al:

- **foglio 5**, p.lle 430, 433, 436, 439, 502, 535 al 100% e le p.lle 428, 431, 434, 437, 500, 533 al 60%, sono in zona "**EA2 – Verde agricolo**";
- **foglio 5**, p.lle 289, 290, 291, 292, 316, 327 al 100% e le p.lle 428, 431, 434, 437, 500, 533 al 40%, sono in zona omogenea "**25FS1 - Attrezzature balneari mobile e semifisse; Attrezza-**

ture portuali”;

- **foglio 6**, p.lle 282, 283, 871, 873, 1356, 1359 al 100% e le p.lle 1360, 1354, 1357, al 40%, sono in zona “**EA2 – Verde agricolo**”;
- **foglio 6**, p.lle 1325, 132/1, 1332, 574, 837, 1327, 1328 al 100%, la p.lla 20 al 40% e le p.lle 1360, 1354, 1357 al 20%, sono in zona omogenea “**25FS1 - Attrezzature balneari mobile e semifisse; Attrezzature portuali**”;

Per tutte si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica allegato, dal quale sono evincibili indici, vincoli e quant’altro.

QUESITO N. 4

Ai fini della determinazione del valore complessivo dei beni pignorati, il sottoscritto si è avvalso di un criterio di stima che partendo dalle quotazioni del mercato agricolo del Comune di Margherita di Savoia, si è esteso ad informazioni, esperite presso agenzie del settore immobiliare ed a riviste specializzate, nonché alla Banca delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate. Il criterio di base è consistito nella ricerca di un valore “unitario” a metro quadrato di superficie, per le varie destinazioni dei terreni, per poi estendere il tutto ad un valore globale che può intendersi del tipo sintetico “a corpo” e non “a misura”.

Si è tenuto conto altresì della collocazione urbanistica, delle valutazioni soggettive sulla qualità dei terreni, dei vincoli, soprattutto riferiti a quanto riportato nelle osservazioni notarili sullo stato di proprietà o di semplice livello di alcuni beni, che fi-

niscono per dare un valore complessivo al cespite.

Pertanto, sulla base di un valore a metro quadrato di € 10/m², abbiamo un valore sintetico a corpo (in c.t.) di **€ 181.270,00.**

QUESITO N. 5

Terreni agricoli, posti lungo gli arenili della S.S. ex 159 (delle Saline), fra il mare e l'arteria viabile stessa, nel tratto compreso fra Zapponeta e Margherita di Savoia, a pochi chilometri dall'abitato cittadino di Margherita di Savoia.

Gli stessi possono essere suddivisi in cinque gruppi, ovvero:

- 1) foglio 6, p.lle 20, 837, 871, 873, di forma rettangolare allungata e di superficie catastale pari a 4.800 m²;
- 2) foglio 6, p.lle 282, 283, 574, 1325, 1327, 1328, 1354, 1356, 1357, 1359, 1360, 1362, 1321/1 (fabbricato rurale), 1332 (fabbricato rurale), di forma rettangolare allungata e di superficie catastale pari a 5.786 m², oltre i fabbricati;
- 3) foglio 5, p.lle 289, 290, 291, 292, 428, 430, 431, 433, 434, 436, 437, 439, di forma rettangolare allungata e di superficie catastale pari a 3.314 m²;
- 4) foglio 5, p.lle 316, 500, 502, di forma rettangolare allungata e di superficie catastale pari a 1.482 m²;
- 5) foglio 5, p.lle 327, 533, 535, di forma rettangolare allungata e di superficie catastale pari a 2.745 m².

Il tutto della consistenza complessiva di 18.127 m² oltre i fabbricati rurali di cui al foglio 6, p.lla 1321 sub. 1 e p.lla 1332.

L'utilizzo prevalente è "orto" o "incolto sterile".

Secondo lo strumento urbanistico vigente, le particelle di cui al:

- **foglio 5**, p.lle 430, 433, 436, 439, 502, 535 al 100% e le p.lle 428, 431, 434, 437, 500, 533 al 60%, sono in zona “**EA2 – Verde agricolo**”;
- **foglio 5**, p.lle 289, 290, 291, 292, 316, 327 al 100% e le p.lle 428, 431, 434, 437, 500, 533 al 40%, sono in zona omogenea “**25FS1 - Attrezzature balneari mobile e semifisse; Attrezzature portuali**”;
- **foglio 6**, p.lle 282, 283, 871, 873, 1356, 1359 al 100% e le p.lle 1360, 1354, 1357, al 40%, sono in zona “**EA2 – Verde agricolo**”;
- **foglio 6**, p.lle 1325, 132/1, 1332, 574, 837, 1327, 1328 al 100%, la p.la 20 al 40% e le p.lle 1360, 1354, 1357 al 20%, sono in zona omogenea “**25FS1 - Attrezzature balneari mobile e semifisse; Attrezzature portuali**”;

Per tutte si fa riferimento al certificato di destinazione urbanistica allegato, dal quale sono evincibili indici, vincoli e quant’altro.

Prezzo base: € 181.270,00.

QUESITO N. 6

Attualmente, i terreni sono nella disponibilità dei sig.ri *Omissis*..

QUESITO N. 7

Dalla certificazione notarile allegata agli atti di causa, sul bene individuato al presente lotto, oltre ai trasferimenti di proprietà già menzionati nell’ambito della risposta al “*QUESITO n. 1 bis*” ed all’atto di pignoramento descritto in premessa, si sono rilevate le

seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca giudiziale** per € 374.312,31, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia il 28.3.1992, iscritto a Foggia l'1.4.1992, ai n.ri: 6710 R.G. – 681 R.P., a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma, a carico dei sig.ri *Omissis.*, sulla quota di $\frac{2}{6}$ ad essi spettante, degli immobili: fg. 6, p.lle20, 282;
- **pignoramento** trascritto a Foggia l'11.2.1997 ai n.ri: 2631 R.G. - 2219 R.P., a favore della Caripuglia S.p.a. con sede in Bari ed a carico dei sig.ri *Omissis.*;
- **ipoteca giudiziale** per € 374.312,31, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia il 28.3.1992, iscritto a Foggia il 19.5.1998, ai n.ri: 7838 R.G. – 1111 R.P., in rettifica di quella precedentemente iscritta l'1.4.1992, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma, a carico dei sig.ri *Omissis.*;
- **ipoteca giudiziale** per € 374.312,31, iscritta a Foggia il 30.4.2009, ai n.ri: 11209 R.G. – 2095 R.P., in ripetizione di quella iscritta il 19.5.2008, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma, a carico dei sig.ri *Omissis.*;
- **ipoteca giudiziale** per € 374.312,31, iscritta a Foggia il 30.4.2009, ai n.ri: 11210 R.G. – 2096 R.P., in ripetizione di quella iscritta l'1.4.1992, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma, a carico dei sig.ri *Omissis.*;
- **pignoramento** trascritto a Foggia il 28.7.2010 ai n.ri: 16660 R.G. - 11240 R.P. .

Non risultano vincoli di natura storico-artistica.

QUESITO N. 8

Per tale quesito ci si rifà a quanto già esposto al punto che precede.

QUESITO N. 9

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati e, in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;

ad oggi gli immobili del presente lotto sono accatastati con i seguenti identificativi:

Beni di proprietà di Omissis.(nato a Margherita di Savoia il 29.12.1940)

qualità	foglio	p.lla	sub.	categoria	cl.	consistenza mq.	reddito
terreno	5	289		incolto sterile		11	senzaredd.
terreno	5	290		incolto sterile		6	senzaredd.
terreno	5	291		incolto sterile		6	senzaredd.
terreno	5	292		incolto sterile		60	senzaredd.
terreno	5	316		incolto sterile		56	senzaredd.
terreno	5	428		Orto	22^	320	R.D. 4,59 R.A. 3,13
terreno	5	430		Orto	22^	20	R.D. 0,23 R.A. 0,15
terreno	5	431		Orto	22^	226	R.D. 4,12 R.A. 2,81
terreno	5	433		Orto	22^	20	R.D. 0,23 R.A. 0,15
terreno	5	434		Orto	22^	226	R.D. 3,48 R.A. 2,37
terreno	5	436		Orto	22^	20	R.D. 0,23 R.A. 0,15
terreno	5	437		Orto	22^	2275	R.D. 25,78 R.A. 17,58
terreno	5	439		Orto	22^	124	R.D. 1,41 R.A. 0,96
terreno	5	500		Orto	22^	1360	R.D. 16,32 R.A. 11,12
terreno	5	502		Orto	22^	66	R.D. 0,75

							R.A. 0,51
terreno	6	282		Orto	22^	83	R.D. 0,94 R.A. 0,64
terreno	6	1325		Orto	22^	128	R.D. 1,45 R.A. 0,99
terreno	6	1360		Orto	22^	2570	R.D. 29,20 R.A. 19,91
terreno	6	1362		Orto	22^	90	R.D. 1,02 R.A. 0,70
fabbr.rurale	6	1321/1				0	
fabbr.rurale	6	1332				20	R.D. 0,23 R.A. 0,15

Beni di proprietà di Omissis.(nato a Margherita di Savoia il 26.5.1938)

qualità	foglio	p.lla	sub.	categoria	cl.	consistenza mq.	reddito
terreno	6	20		Orto	22^	4439	R.D. 50,44 - R.A. 34,39
terreno	6	283		Orto	22^	92	R.D. 1,05 R.A. 0,71
terreno	6	574		Orto	22^	147	R.D. 1,67 R.A. 1,14
terreno	6	837		incolto sterile		127	senzaredd.
terreno	6	871		Orto	22^	100	R.D. 1,14 R.A. 0,77
terreno	6	873		Orto	22^	134	R.D. 1,52 R.A. 1,04
terreno	6	1327		Orto	22^	97	R.D. 1,10 R.A. 0,75
terreno	6	1328		Orto	22^	50	R.D. 0,57 R.A. 0,39
terreno	6	1354		Orto	22^	1216	R.D. 13,82 R.A. 9,42
terreno	6	1356		Orto	22^	40	R.D. 0,45 R.A. 0,31
terreno	6	1357		Orto	22^	1240	R.D. 14,09 R.A. 9,61
terreno	6	1359		Orto	22^	33	R.D. 0,37 R.A. 0,26
terreno	5	327		incolto sterile		126	senzaredd.
terreno	5	533		Orto	22^	2464	R.D. 28,44 R.A. 19,39
terreno	5	535		Orto	22^	155	R.D. 1,76 R.A. 1,20

della **consistenza complessiva di 18.127 m²** oltre i fabbricati rurali di cui al foglio 6,p.lla 1321 sub. 1 e p.lla 1332.

b) accertare se essi siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, ecc. ;

c) verificare se essi siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, ecc. ;

d) per l'edilizia convenzionata, ecc. ;

il presente lotto riguarda esclusivamente terreni e due fabbricati rurali.

Riassumendo le caratteristiche del:

LOTTO E

Terreni ad uso agricolo siti in agro di Margherita di Savoia, lungo la ex S.S. 159 (delle Saline). Censiti nel catasto terreni del Comune di Margherita di Savoia, come appresso specificati:

Beni di proprietà di Omissis. (nato a Margherita di Savoia il 29.12.1940)

qualità	foglio	p.lla	sub.	categoria	cl.	consistenza mq.	reddito
terreno	5	289		incolto sterile		11	senzaredd.
terreno	5	290		incolto sterile		6	senzaredd.
terreno	5	291		incolto sterile		6	senzaredd.
terreno	5	292		incolto sterile		60	senzaredd.
terreno	5	316		incolto sterile		56	senzaredd.
terreno	5	428		orto	22^	320	R.D. 4,59 R.A. 3,13
terreno	5	430		orto	22^	20	R.D. 0,23 R.A. 0,15
terreno	5	431		orto	22^	226	R.D. 4,12 R.A. 2,81
terreno	5	433		orto	22^	20	R.D. 0,23 R.A. 0,15
terreno	5	434		orto	22^	226	R.D. 3,48 R.A. 2,37

terreno	5	436		orto	22^	20	R.D. 0,23 R.A. 0,15
terreno	5	437		orto	22^	2275	R.D. 25,78 R.A. 17,58
terreno	5	439		orto	22^	124	R.D. 1,41 R.A. 0,96
terreno	5	500		orto	22^	1360	R.D. 16,32 R.A. 11,12
terreno	5	502		orto	22^	66	R.D. 0,75 R.A. 0,51
terreno	6	282		orto	22^	83	R.D. 0,94 R.A. 0,64
terreno	6	1325		orto	22^	128	R.D. 1,45 R.A. 0,99
terreno	6	1360		orto	22^	2570	R.D. 29,20 R.A. 19,91
terreno	6	1362		orto	22^	90	R.D. 1,02 R.A. 0,70
fabbr.rurale	6	1321/1				0	
fabbr.rurale	6	1332				20	R.D. 0,23 R.A. 0,15

Beni di proprietà di *Omissis*.(nato a Margherita di Savoia il 26.5.1938)

qualità	foglio	p.lla	sub.	categoria	cl.	consistenza mq.	reddito
terreno	6	20		orto	22^	4439	R.D. 50,44 - R.A. 34,39
terreno	6	283		orto	22^	92	R.D. 1,05 R.A. 0,71
terreno	6	574		orto	22^	147	R.D. 1,67 R.A. 1,14
terreno	6	837		incolto sterile		127	senzaredd.
terreno	6	871		orto	22^	100	R.D. 1,14 R.A. 0,77
terreno	6	873		orto	22^	134	R.D. 1,52 R.A. 1,04
terreno	6	1327		orto	22^	97	R.D. 1,10 R.A. 0,75
terreno	6	1328		orto	22^	50	R.D. 0,57 R.A. 0,39
terreno	6	1354		orto	22^	1216	R.D. 13,82 R.A. 9,42
terreno	6	1356		orto	22^	40	R.D. 0,45 R.A. 0,31
terreno	6	1357		orto	22^	1240	R.D. 14,09 R.A. 9,61
terreno	6	1359		orto	22^	33	R.D. 0,37 R.A. 0,26
terreno	5	327		incolto sterile		126	senzaredd.
terreno	5	533		orto	22^	2464	R.D. 28,44

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. fax 0881631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

							R.A. 19,39
terreno	5	535		orto	22 [^]	155	R.D. 1,76 R.A. 1,20

della **consistenza complessiva di 18.127 m²** oltre i fabbricati rurali di cui al foglio 6, p.lla 1321 sub. 1 e p.lla 1332. Intestati: *Omissis..*

Prezzo base: € 181.270,00.

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto.

Foggia, 20 maggio 2014

ing. Amedeo Petronelli

ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Estratto di mappa censuaria del **fgl. 1**, comune ai **Lotti A, B, C, D** (immobili urbani);
- 3) 1° estratto di mappa censuaria del **fg. 5** per il **Lotto E** (terreni);
- 4) 2° estratto di mappa censuaria del **fg. 5** per il **Lotto E** (terreni);
- 5) 1° estratto di mappa censuaria del **fg. 6** per il **Lotto E** (terreni);
- 6) 2° estratto di mappa censuaria del **fg. 6** per il **Lotto E** (terreni);
- 7) 3° estratto di mappa censuaria del **fg. 6** per il **Lotto E** (terreni);
- 8) Attestazione del Comune di Margherita di Savoia sulla Concessione Edilizia degli immobili di cui ai **Lotti A, B, C, D** (immobili urbani);
- 9) Scheda di consultazione della Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per i **Lotti A, B, C, D**;

LOTTO A

- A/1** Documentazione fotografica;
- A/2** Planimetria catastale del fgl. 1, p.lla785, sub. 3;
- A/3** Planimetria catastale del fgl. 1, p.lla786, sub. 6;
- A/4** Scheda di consultazione storica del fgl. 1, p.lla785, sub. 3;
- A/5** Scheda di consultazione storica del fgl. 1, p.lla786, sub. 6;

LOTTO B

- B/1** Documentazione fotografica;
- B/2** Planimetria catastale del fgl. 1, p.lla785, sub. 4;
- B/3** Planimetria catastale del fgl. 1, p.lla786, sub. 7;
- B/4** Scheda di consultazione storica del fgl. 1, p.lla785, sub. 4;
- B/5** Scheda di consultazione storica del fgl. 1, p.lla786, sub. 7;

LOTTO C

C/1 Documentazione fotografica;

C/2 Scheda di consultazione storica del fgl. 1, p.lla786, sub. 4;

C/3 Planimetria catastale del fgl. 1, p.lla786, sub. 4;

LOTTO D

D/1 Documentazione fotografica;

D/2 Scheda di consultazione storica del fgl. 1, p.lla1663 (oggi 2115), sub. 3;

D/3 Planimetria catastale del fgl. 1, p.lla1663 (oggi 2115), sub. 3;

LOTTO E

E/1 Documentazione fotografica;

E/2 Schede di consultazione storica del foglio 5, p.lle 289, 290, 291, 292, 316, 327, 428, 430, 431, 433, 434, 436, 437, 439, 500, 502, 533, 535;

E/3 Schede di consultazione storica del foglio 6, p.lle 20, 282, 283, 574, 837, 871, 873, 1325, 1327, 1328, 1354, 1356, 1357, 1359, 1360, 1362, 1321/1, 1332;

E/4 Certificato di destinazione urbanistica.