

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. E. DOTT.SSA Stefania RIGNANESE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 225/2021 REG. E. ES.

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, avendone accertata la completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c., e acquisita altra documentazione, ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico e allegata all'elaborato peritale, il sottoscritto ing. Pietro G. MONTE, con invito a mezzo racc. A/R e pec, comunicava alle parti – debitore esecutato e creditore procedente – di aver fissato, per i giorni 14, 15 e 16 marzo 2023 alle ore 15.30, la data del sopralluogo, al fine di dare inizio alle operazioni peritali, con appuntamento presso uno degli immobili staggiti, sito Orta Nova (FG) alla Via Campania n. 8.

La raccomandata inviata non veniva ritirata in tempo dagli esecutati che, solo in data 22 marzo 2023, per tramite del proprio legale, [REDACTED], chiedevano, a mezzo pec, un rinvio dell'inizio delle operazioni peritali al giorno 27 marzo 2023, ore 16.00.

Ciò premesso, il giorno 27 marzo 2023, alle ore 16.00, lo scrivente, recatosi sui luoghi e alla presenza del sig. [REDACTED], nato a Orta Nova (FG) il 24/04/1966 ed ivi residente alla Via Campania n. 8, prendeva atto che solo gli immobili staggiti, posti alla Via Campania risultano nella disponibilità dei debitori come meglio di seguito descritto, mentre gli altri immobili risultano locati a terzi.



Nell'occasione veniva eseguito un rilievo fotografico e planimetrico degli immobili staggiti. Pertanto, dopo aver preso atto delle caratteristiche costruttive degli immobili in questione ed aver acquisite la documentazione e le informazioni necessarie all'adempimento dell'incarico conferito, si procedeva alla stesura della presente relazione di stima.

RISPOSTA AI QUESITI

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

A tutto il 09/07/2021 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento), gli immobili staggiti, rientranti nel LOTTO 1, appartengono, nella piena proprietà, a [REDACTED] E C. S.a.s., P.IVA [REDACTED].

Gli immobili di cui ai Lotti 2a, 2b, 3° e 3c appartengono, nella piena proprietà del debitore, [REDACTED], nata a Foggia il 28.03.1972, C.F. [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

I detti lotti pervennero al debitore in virtù della seguente cronistoria:

LOTTO N. 1

Laboratori per arti e mestieri di categoria C/3 alla Via Lazio n. 4 Via XXV Luglio di mq 140 riportato nel NCEU al Foglio 24 Particella 612 Subalterno 14, rendita € 375,98.

L'immobile è pervenuto al debitore, per la quota di 1/1, per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [REDACTED] del 3 marzo 2004 repertorio n. 2657/1341 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 11 marzo 2004 al numero di registro generale 6080 e numero di registro particolare 4498 da [REDACTED] a. con sede in Milano C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà del detto immobile.

Si rileva atto pubblico notarile di mutamento di denominazione o ragione sociale del Notaio Milano del 30 novembre 2002 repertorio n. 79173 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 19 dicembre 2002 al numero di registro generale 27574 e numero di



registro particolare 20305 a favore di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile riportato in NCEU a Foglio 24 Particella 612 Subalterno 2, soppresso che ha generato l'immobile di cui alla procedura, ed altri immobili e contro [REDACTED] S.p.a. con sede in Milano C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nei comuni di San Severo (FG), Cerignola (FG), Orta Nova (FG) di cui alla procedura ed altri beni.

A [REDACTED] con sede in Milano C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio 24 Particella 612 Subalterno 2, soppresso che ha generato l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per scrittura privata di compravendita del Notaio [REDACTED] del 15 luglio 2002 repertorio n. 78386 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 20 luglio 2002 al numero di registro generale 16181 e numero di registro particolare 11799 da [REDACTED] con sede in Milano [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile staggito.

A [REDACTED] con sede in Milano C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Scheda ute n.135 V del 1989, soppresso che ha generato l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto pubblico notarile di fusione di società per incorporazione del Notaio [REDACTED] del 9 dicembre 1999 repertorio n. 41240 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 23 dicembre 1999 al numero di registro generale 22888 e numero di registro particolare 16212 da [REDACTED] con sede in Milano C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Ortona (FG) e Orta Nova (FG) di cui alla procedura. Si precisa che: nella suddetta nota di trascrizione l'immobile in oggetto è stato identificato catastalmente con Scheda ute n. 135V del 1989 e risulta sito nel Comune di Ortona invece che correttamente sito nel Comune di Orta Nova; trattasi di un errore effettuato nella compilazione della nota ipotecaria. A conferma di ciò si evidenzia che nell'atto di acquisto, con cui la società [REDACTED] ha acquistato l'immobile, con atto Notaio [REDACTED] del 17 gennaio 1990 e trascritto presso la Conservatoria di Foggia in data 1 febbraio 1990 al numero di registro generale 2672 e numero di registro particolare 274095, come indicato e sito nel Comune di Orta Nova censito al Foglio 24 Particella 612 Subalterno 2 a seguito



di denuncia di variazione n. 135 V per mutamento della destinazione da locale-deposito ad ufficio presentata presso l'Ute di Foggia in data 15/12/1989.

LOTTO N. 2a

Comune di Orta Nova (FG) l'immobile riportato nel catasto di Foggia:

- **Abitazioni di tipo economico di categoria A/3 alla Via Campania n. 8, di vani 5,5 riportato nel NCEU al Foglio 24 Particella 944 Subalterno 12, rendita € 397,67.**
- **LOTTO N. 2b**
- **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Campania n. 8 di mq 31 riportato nel NCEU al Foglio 24 Particella 945 Subalterno 4, rendita € 88,06.**
- A **Simone Felicia** nata a Foggia in data 28 marzo 1972 C.F. **SMNFLC72C68D643D** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili di riportato in NCEU al Foglio 24 Particella 944 Subalterno 12 e Foglio 24 Particella 945 Subalterno 4 sono pervenuti per atto pubblico notarile di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del Notaio **[REDACTED]** del 24 marzo 1999 repertorio n. 47524 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 10 aprile 1999 al numero di registro generale 6796 e numero di registro particolare 5070 da **Società Cooperativa Edilizia A Responsabilità Limitata Giuseppe Mazzini** con sede in Orta Nova (FG) C. F. **01442550719** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Orta Nova (FG) di cui alla procedura.

LOTTO N. 3a

- **Negozi e botteghe di categoria C/1 alla Viale Ferrovia n. 43 di mq 45 riportato nel NCEU al Foglio 23 Particella 1382 Subalterno 5, rendita € 801,80.**

LOTTO N. 3b

- **Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 alla Via XXV Luglio n. 26 di mq 28 riportato nel NCEU al Foglio 23 Particella 1382 Subalterno 6, rendita € 112,79**



Gli immobili sono pervenuti al debitore, [REDACTED] Simone Felicia, nata a Foggia in data 28 marzo 1972 C.F. [REDACTED] SMNFLC72C68D643D per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Gli immobili, riportati in NCEU al Foglio 23 Particella 1382 Subalterno 3 e Subalterno 4, soppresse che hanno originato gli attuali immobili riportati in NCEU al Foglio 23 Particella 1382 Subalterno 5 e Subalterno 6 di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [REDACTED] del 24 febbraio 2004 repertorio n. 164182/ 14 574 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 19 marzo 2004 al numero di registro generale 6963 e numero di registro particolare 5104 da [REDACTED] Simone Antonietta nata a Orta Nova (FG) in data 17 agosto 1950 C.F. SMNNNT50M57G131C per i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, [REDACTED] De Rogatis Felicia nata a Orta Nova (FG) in data 18 ottobre 1922 C.F. DRGFLC22R58G131U per i diritti pari a 1/1 di usufrutto degli immobili siti nel comune di Orta Nova (FG) di cui alla procedura.

A [REDACTED] Simone Antonietta nata a Orta Nova (FG) in data 17 agosto 1950 C.F. SMNNNT50M57G131C i diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, sono pervenuti da [REDACTED] De Rogatis Felicia nata a Orta Nova (FG) in data 18 ottobre 1922 C.F. DRGFLC22R58G131U per i diritti pari a 1/1 di usufrutto l'immobile riportato in NCEU al Foglio 23 Particella 1382 Subalterno 1, soppresso che ha generato gli immobili di riportati in NCEU al Foglio 23 Particella 1382 Subalterno 3 e Subalterno 4 a sua volta soppressi che hanno originato gli attuali immobili riportati in NCEU al Foglio 23 Particella 1382 Subalterno 5 e Subalterno 6 di cui alla procedura, è pervenuto per atto di compravendita del Notaio [REDACTED] del 8 aprile 1988 repertorio n. 6849 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 20 aprile 1988 al numero di registro generale 7209 e numero di registro particolare 237308 da [REDACTED] Simone Rita mogli di Specchio Giulio nata a Orta Nova (FG) in data 29 maggio 1946 C.F. SMNRTI46E69G131N per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel comune di Orta Nova (FG) di cui alla procedura.

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:



Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio [redacted] del 29 maggio 2008 repertorio n. 7037 / 5227 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 3 giugno 2008 al numero generale 13063 e al numero particolare 2171 a favore di [redacted] con sede in San Severo (FG) C.F. 00148520711, domicilio ipotecario eletto in San Severo Via Tiberio Solis 40, per capitale di € 360.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 720.000,00, durata 15 anni, a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, degli immobili dei LOTTI 2 e 3 siti nel comune di Orta Nova (FG) oggetto della procedura e a carico di [redacted] S.a.s. con sede in Orta Nova (FG) C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, dell'immobile del **LOTTO 1** sito nel comune di Orta Nova (FG) oggetto della procedura. Debitore non datore di ipoteca [redacted]

Ipoteca Legale ipoteca legale ai sensi dell'art 77 dpr 602/73 e successive atto [redacted] di Foggia del 9 giugno 2008 repertorio n. 11621/2008 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 10 giugno 2008 al numero generale 13836 e al numero particolare 2340 a favore di [redacted] con sede in Foggia [redacted] domicilio ipotecario eletto in Via Portogallo 10, per capitale di € 61.697,43 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 123.394,86, a carico di [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, dell'immobile del **LOTTO 1** riportato in NCEU a Foglio 24 Particella 612 Subalterno 2 sito nel comune di Orta Nova (FG) oggetto della procedura.

Ipoteca Legale a norma art 77 dpr 29/09/1973 n 602 atto [redacted] del 16 novembre 2010 repertorio n. 7364/43 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 25 novembre 2010 al numero generale 25393 e al numero particolare 4632 a favore di [redacted] con sede in Cosenza C.F. 12158250154, domicilio ipotecario eletto in [redacted] Portogallo 10 Foggia, per capitale di € 66.206,96 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 132.413,92, a carico di [redacted] S.a.s. con sede in Orta Nova (FG) C.F. 01934400712 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile del **LOTTO 1**



riportato in NCEU a Foglio 24 Particella 612 Subalterno 2 sito nel comune di Orta Nova (FG) oggetto della procedura.

Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di accertamento atto [redacted] di Roma del 6 dicembre 2016 repertorio n. 1824/ 4316 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 9 dicembre 2016 al numero generale 24185 e al numero particolare 3029 a favore di [redacted] domicilio ipotecario eletto in Via Gramsci, 43 Foggia, per capitale di € 68.849,27 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 137.698,54, a carico di S [redacted] [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili dei **LOTTI 2 E 3**.

Ipoteca Della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto [redacted] [redacted] del 14 novembre 2017 repertorio n. 2046/ 4317 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 15 novembre 2017 al numero generale 23353 e al numero particolare 2908 a favore di [redacted] [redacted] domicilio ipotecario eletto in Via Gramsci, 43 Foggia, per capitale di € 224.950,82 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 449.901,64, a carico di [redacted] [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, dell'immobile del **LOTTO 1** sito nel comune di Orta Nova (FG) oggetto della procedura.

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Presso Il Tribunale Di Foggia del 8 giugno 2021 repertorio n. 2418 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 9 luglio 2021 al numero generale 16102 e al numero particolare 12811 a favore [redacted] [redacted] per i diritti pari a 1/ 1 di piena proprietà, degli immobili dei **LOTTI 2 E 3** siti nel comune di Orta Nova (FG) oggetto della procedura; a carico di [redacted]. con sede in Orta Nova (FG) C. [redacted] per i diritti pari a 1/ 1 di piena proprietà, dell'immobile del **LOTTO 1** sito nel comune di Orta Nova (FG) oggetto della procedura.



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

I dati catastali attuali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e specificatamente sono:

LOTTO N. 1

Laboratori per arti e mestieri di categoria C/3 alla Via Lazio n. 4 Via XXV Luglio di mq 140 riportato nel NCEU al Foglio 24 Particella 612 Subalterno 14, rendita € 375,98.

LOTTO N. 2a

Comune di Orta Nova (FG) l'immobile riportato nel NCEU:

- **Abitazioni di tipo economico di categoria A/3 alla Via Campania n. 8, di vani 5,5 riportato nel NCEU al Foglio 24 Particella 944 Subalterno 12, rendita € 397,67.**
- **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Campania n. 8 di mq 31 riportato nel NCEU al Foglio 24 Particella 945 Subalterno 4, rendita € 88,06.**

LOTTO N. 3

- **Negozi e botteghe di categoria C/1 alla Viale Ferrovia n. 43 di mq 45 riportato nel NCEU al Foglio 23 Particella 1382 Subalterno 5, rendita € 801,80.**
- **Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 alla Via XXV Luglio n. 26 di mq 28 riportato nel NCEU al Foglio 23 Particella 1382 Subalterno 6, rendita € 112,79**

1) quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

Non è stata riscontrata la sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sui medesimi immobili.



1) quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

La debitrice, [REDACTED] risulta coniugata in regime di separazione dei beni dal sig. [REDACTED]

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 SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

LOTTO N. 1

Laboratori per arti e mestieri di categoria C/3 alla Via Lazio n. 4 Via XXV Luglio di mq 140 riportato nel NCEU al Foglio 24 Particella 612 Subalterno 14, rendita € 375,98.

Confini:

Est: altro fabbricato Foglio 24 – P.lla 406

Sud: Via XXV Luglio

Ovest: Via Lazio

Nord: altro fabbricato Foglio 24 – P.lla 1138

Trattasi di un locale in piano terra adibito ad attività artigianale di officina meccanica con accessi dalla Via Lazio e dalla Via XXV Luglio.



LOTTO N. 2a

Comune di Orta Nova (FG) l'immobile riportato nel catasto di Foggia:

- **Abitazioni di tipo economico di categoria A/3 alla Via Campania n. 8, di vani 5,5 riportato nel NCEU al Foglio 24 Particella 944 Subalterno 12, rendita € 397,67.**
- Confini:
- Est: Altra unità immobiliare con subalterno 5
- Sud: Area cortilizia Foglio 24 Particella 946
- Ovest: Altra unità immobiliare con subalterno 3
- Nord: Area cortilizia Foglio 24 Particella 946
- appartamento per civile abitazione sito al terzo piano di un fabbricato pluripiano sito in Orta Nova (FG) alla Via Campania n. 8

LOTTO N. 2b

- **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Campania n. 8 di mq 31 riportato nel NCEU al Foglio 24 Particella 945 Subalterno 4, rendita€ 88,06.**
- Confini:
- Est: Vano scala
- Sud: Area cortilizia Foglio 24 Particella 946
- Ovest: Altro fabbricato foglio 24 P.la 944
- Nord: Via Lombardi
- Trattasi di un box per auto con accesso da area cortilizia condominiale sita in Orta Nova (FG) alla Via Campania n. 8.



LOTTO N. 3a

- **Negozi e botteghe di categoria C/1 alla Viale Ferrovia n. 43 di mq 45 riportato nel NCEU al Foglio 23 Particella 1382 Subalterno 5, rendita € 801,80.**
- Confini:
- Est: Altro fabbricato foglio 23 P.la 1383
- Sud: Viale Ferrovia
- Ovest: Altro fabbricato foglio 23 P.la 1381
- Nord: LOTTO 3b
- Trattasi di un locale commerciale sito in Orta Nova (FG) al Viale ferrovia n. 43.

LOTTO N. 3b

- **Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 alla Via XXV Luglio n. 26 di mq 28 riportato nel NCEU al Foglio 23 Particella 1382 Subalterno 6, rendita € 112,79**
- Confini:
- Est: Altro fabbricato foglio 23 P.la 1383
- Sud: LOTTO 3b
- Ovest: Altro fabbricato foglio 23 P.la 1381
- Nord: Via XXV Luglio
- Trattasi di un locale adibito a deposito ubicato al piano terra con ingresso dal civico 26 della Via XXV Luglio.

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.



LOTTO N. 1

Laboratori per arti e mestieri di categoria C/3 alla Via Lazio n. 4 Via XXV Luglio di mq 140 riportato nel NCEU al Foglio 24 Particella 612 Subalterno 14, rendita € 375,98.

Confini:

Est: altro fabbricato Foglio 24 – P.lla 406

Sud: Via XXV Luglio

Ovest: Via Lazio

Nord: altro fabbricato Foglio 24 – P.lla 1138

Trattasi di un locale in piano terra adibito ad attività artigianale di officina meccanica con accessi dalla Via Lazio e dalla Via XXV Luglio.

Trattasi di un locale ubicato al piano terra ad angolo tra la Via Lazio e la Via XXV Luglio con accesso alla Via Lazio n. 4, facente parte di fabbricato di maggiore consistenza elevato per tre piani fuori terra, oltre lastrico solare.

L'intero fabbricato presenta la struttura portante in c.a. con solai di piano in latero-cemento.

L'immobile staggito, adibito ad officina meccanica, è composto da un unico locale dotato di una porzione parzialmente soppalcata, dotata di bagno ed antibagno. Il locale è dotato di impianto elettrico ed idrico che non risultano completamente rispondenti alle prescrizioni del D.M. 37/08. e risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento. Le pareti sono intonacate e rifinite con pittura del tipo lavabile.

Lo stato manutentivo dell'immobile risulta discreto sia per gli interni che per gli esterni.

LOTTO N. 2a

Comune di Orta Nova (FG) l'immobile riportato nel catasto di Foggia:

- **Abitazioni di tipo economico di categoria A/3 alla Via Campania n. 8, di vani 5,5 riportato nel NCEU al Foglio 24 Particella 944 Subalterno 12, rendita € 397,67.**
- Confini:
- Est: Altra unità immobiliare con subalterno 5
- Sud: Area cortilizia Foglio 24 Particella 946



- Ovest: Altra unità immobiliare con subalterno 3
- Nord: Area cortilizia Foglio 24 Particella 946

Trattasi di un appartamento per civile abitazione sito al terzo piano di un fabbricato pluripiano ubicato in Orta Nova (FG) alla Via Campania n. 8. Il fabbricato di maggiore consistenza presenta le strutture portanti in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento. L'appartamento è composto da un ingresso soggiorno, comunicante con sala da pranzo e annesso cucinino e con un disimpegno comunicante con le due camere da letto e i due bagni. Il rivestimento del pavimento è in piastrelle di gres, mentre le pareti presentano rivestimento in ceramica e/o dipintura del tipo lavabile o carta da parati. Lo stesso risulta dotato di infissi interni in legno ed infissi esterni in alluminio e vetro-camera. Completano l'appartamento impianto elettrico, idrico-fognario e di riscaldamento che non risultano completamente rispondenti alle prescrizioni del D.M. 37/08.

LOTTO N. 2b

- **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Campania n. 8 di mq 31 riportato nel NCEU al Foglio 24 Particella 945 Subalterno 4, rendita€ 88,06.**
- Confini:
- Est: Vano scala
- Sud: Area cortilizia Foglio 24 Particella 946
- Ovest: Altro fabbricato foglio 24 P.lla 944
- Nord: Via Lombardi

Trattasi di un box per auto in piano terra con accesso da area cortilizia condominiale sita in Orta Nova (FG) alla Via Campania n. 8 della superficie di circa mq. 32,00, dotato di serranda avvolgibile d'acciaio, impianto elettrico e pavimentazione in marmette di granigliato.



LOTTO N. 3a

- **Negozi e botteghe di categoria C/1 alla Viale Ferrovia n. 43 di mq 45 riportato nel NCEU al Foglio 23 Particella 1382 Subalterno 5, rendita € 801,80.**
- Confini:
- Est: Altro fabbricato foglio 23 P.la 1383
- Sud: Viale Ferrovia
- Ovest: Altro fabbricato foglio 23 P.la 1381
- Nord: LOTTO 3b

Trattasi di un locale commerciale, in piano terra, sito in Orta Nova (FG) con retrostante deposito, dotato di accesso dal Viale Ferrovia n. 43. Lo stesso è parte di un fabbricato elevato per due piani fuori terra con struttura portante in muratura. Risulta dotato di impianto elettrico e idrico-fognario che non risultano completamente rispondenti alle prescrizioni del D.M. 37/08. La pavimentazione è in gres e le pareti in parte con rivestimento in piastrelle e in parte con dipintura del tipo lavabile.

LOTTO N. 3b

- **Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 alla Via XXV Luglio n. 26 di mq 28 riportato nel NCEU al Foglio 23 Particella 1382 Subalterno 6, rendita € 112,79**
- Confini:
- Est: Altro fabbricato foglio 23 P.la 1383
- Sud: LOTTO 3b
- Ovest: Altro fabbricato foglio 23 P.la 1381
- Nord: Via XXV Luglio

Trattasi di un locale in piano terra, adibito a deposito, con accesso dal civico 26 di Via XXV Luglio della superficie di mq. 28.00 circa.



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

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

In base alle indicazioni di cui all'allegato 5) del manuale della banca Dati dell'OMI, la complessiva superficie commerciale vendibile degli immobili in questione risulta così determinata:

LOTTO 1

Laboratori per arti e mestieri di categoria C/3 alla Via Lazio n. 4 Via XXV Luglio di mq 140 riportato nel NCEU al Foglio 24 Particella 612 Subalterno 14, rendita € 375,98.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: ORTA NOVA

Fascia/zona: Periferica/VIA ORDONA- VIA SARAGAT, VIA DIPERGOLA, VIA PADRE PIO, VIA E.DE NICOLA,VIA EUROPA, VIA PICCINI,VIA ARCHIMEDE,VIA S.FITTO.

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	900	1200	L	4,5	6,5	N

LOTTE 2a e 2b

- **Abitazioni di tipo economico di categoria A/3 alla Via Campania n. 8, di vani 5,5 riportato nel NCEU al Foglio 24 Particella 944 Subalterno 12, rendita € 397,67.**
- **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Campania n. 8 di mq 31 riportato nel NCEU al Foglio 24 Particella 945 Subalterno 4, rendita€ 88,06.**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

- **Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**
- **Provincia:** FOGGIA
- **Comune:** ORTA NOVA
- **Fascia/zona:** Periferica/VIA ORDONA- VIA SARAGAT, VIA DIPERGOLA, VIA PADRE PIO, VIA E.DE NICOLA,VIA EUROPA, VIA PICCINI,VIA ARCHIMEDE,VIA S.FITTO.
- **Codice di zona:** D1
- **Microzona catastale n.:** 1
- **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili
- **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min.	Max		Min.	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	850	L	2,7	3,8	N
Box	NORMALE	400	600	L	2,1	3,1	N
Ville e Villini	OTTIMO	900	1250	L	3	4,5	N

Esecuzione Immobiliare n 225/2021

Tecnico incaricato: Ing. Pietro G. MONTE

Piazza Padre Pio, 39/A – 71121 Foggia – Tel. 0881.880911 – Fax 0881.639413 - pietrogerardo.monte@ingpec.eu - pietro.monte@setaitalia.it

16 di 31



LOTTE 3a e 3b

- Negozi e botteghe di categoria C/1 alla Viale Ferrovia n. 43 di mq 45 riportato nel NCEU al Foglio 23 Particella 1382 Subalterno 5, rendita € 801,80.
- Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 alla Via XXV Luglio n. 26 di mq 28 riportato nel NCEU al Foglio 23 Particella 1382 Subalterno 6, rendita € 112,79

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: ORTA NOVA

Fascia/zona: Periferica/VIA ORDONA- VIA SARAGAT, VIA DIPERGOLA, VIA PADRE PIO, VIA E.DE NICOLA, VIA EUROPA, VIA PICCINI, VIA ARCHIMEDE, VIA S.FITTO.

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	900	1200	L	4,5	6,5	N

Gli indicati valori dell'OMI, per alcuni degli immobili staggiti, non potranno essere presi in considerazione come riferimento in quanto le condizioni di mercato, lo stato manutentivo e le caratteristiche costruttive e di finitura degli stessi implicano l'adozione di coefficienti correttivi in base ai quali si è giunti all'applicazione dei seguenti valori di mercato al metro quadrato:

Locale commerciale (Lotto 1):	€	650,00/mq.
Civile abitazione (Lotto 2a):	€	750,00/mq.
Box per auto (Lotto 2b)	€	400,00/mq.
Locale commerciale (Lotto 3a):	€	650,00/mq.
Deposito (Lotto 3b):	€	500,00/mq.



LOTTO N. 1

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
<i>Locale commerciale</i>	<i>[mq]</i>		<i>[mq]</i>		
Lotto 1					
Locale commerciale	140,00	1	140,00		
TOTALE			140,00		

Lotto 1 - Valore commerciale: mq. 140,00 x € 650,00/mq = € **91.000,00**

Al predetto importo andranno sottratti gli oneri per l'adeguamento degli impianti.

Valore stimato € 91.000,00

Costi adeguamenti impianti € 2.000,00

Valore commerciale Lotto n. 1 = € **89.000,00**

Quota pari a 1/1 = € **89.000,00**

I detti valori si intendono già al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, tenendo conto dello stato d'uso e di manutenzione.

LOTTO N. 2a

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
<i>Appartamento</i>	<i>[mq]</i>		<i>[mq]</i>		
Lotto 2a					
Appartamento	114,00	1	114,00		
Balconi	15,00	0.3	4,50		
TOTALE			118,50		

Valore commerciale: mq. 118,50 x € 750,00/mq = € **88.875,00**

Al predetto importo andranno sottratti gli oneri per l'adeguamento degli impianti.

Valore stimato € 88.875,00

Costi adeguamenti impianti € 3.875,00

Valore commerciale Lotto n. 1 = € **85.000,00**

Quota pari a 1/1 = € **85.000,00**

I detti valori si intendono già al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, tenendo conto dello stato d'uso e di manutenzione.



LOTTO N. 2b

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
<i>Box auto</i>	<i>[mq]</i>		<i>[mq]</i>		
Lotto 2b					
Box auto	31,00	1	31,00		
TOTALE			31,00		

Valore commerciale: mq. 31,00 x € 400,00/mq = € **12.400,00**

Al predetto importo andranno sottratti gli oneri per l'adeguamento degli impianti.

Valore stimato € 12.400,00

Costi adeguamenti impianti € 400,00

Valore commerciale Lotto n. 1 = € **12.000,00**

Quota pari a 1/1 = € **12.000,00**

I detti valori si intendono già al netto della riduzione per 1'assenza della garanzia per vizi del bene

LOTTO N. 3a

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
<i>Negozi</i>	<i>[mq]</i>		<i>[mq]</i>		
Lotto 3a					
Negozio	62,00	1	62,00		
TOTALE			62,00		

Valore commerciale: mq. 62,00 x € 650,00/mq = € **40.300,00**

Al predetto importo andranno sottratti gli oneri per l'adeguamento degli impianti.

Valore stimato € 40.300,00

Costi adeguamenti impianti € 1.300,00

Valore commerciale Lotto n. 1 = € **39.000,00**

Quota pari a 1/1 = € **39.000,00**

I detti valori si intendono già al netto della riduzione per 1'assenza della garanzia per vizi del bene



LOTTO N. 3b

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
<i>Deposito</i>	<i>[mq]</i>		<i>[mq]</i>		
Lotto 3b					
Deposito	28,00	1	28,00		
TOTALE			28,00		

Valore commerciale: mq. 28,00 x € 500,00/mq = € **14.000,00**

Al predetto importo andranno sottratti gli oneri per l'adeguamento degli impianti.

Valore stimato € 14.000,00

Costi adeguamenti impianti € 1.000,00

Valore commerciale Lotto n. 1 = € **13.000,00**

Quota pari a 1/1 = € **13.000,00**

I detti valori si intendono già al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene

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;

Trattasi del pignoramento di quote di proprietà pari a 1/1.



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

LOTTO N. 1

Laboratori per arti e mestieri di categoria C/3 alla Via Lazio n. 4 Via XXV Luglio di mq 140 riportato nel NCEU al Foglio 24 Particella 612 Subalterno 14, rendita € 375,98.

Confini:

Est: altro fabbricato Foglio 24 – P.lla 406

Sud: Via XXV Luglio

Ovest: Via Lazio

Nord: altro fabbricato Foglio 24 – P.lla 1138

Trattasi di un locale in piano terra adibito ad attività artigianale di officina meccanica con accessi dalla Via Lazio e dalla Via XXV Luglio.

Superficie commerciale: mq. 140,00

Prezzo base: € 89.000,00

LOTTO N. 2a

Comune di Orta Nova (FG) l'immobile riportato nel catasto di Foggia:

- **Abitazioni di tipo economico di categoria A/3 alla Via Campania n. 8, di vani 5,5 riportato nel NCEU al Foglio 24 Particella 944 Subalterno 12, rendita € 397,67.**
- Confini:
- Est: Altra unità immobiliare con subalterno 5
- Sud: Area cortilizia Foglio 24 Particella 946
- Ovest: Altra unità immobiliare con subalterno 3
- Nord: Area cortilizia Foglio 24 Particella 946
- appartamento per civile abitazione sito al terzo piano di un fabbricato pluripiano sito in Orta Nova (FG) alla Via Campania n. 8
- Superficie commerciale: mq. 118,50
- Prezzo base: € 85.000,00



LOTTO N. 2b

- **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Campania n. 8 di mq 31 riportato nel NCEU al Foglio 24 Particella 945 Subalterno 4, rendita € 88,06.**
- Confini:
- Est: Vano scala
- Sud: Area cortilizia Foglio 24 Particella 946
- Ovest: Altro fabbricato foglio 24 P.lla 944
- Nord: Via Lombardi
- Trattasi di un box per auto con accesso da area cortilizia condominiale sita in Orta Nova (FG) alla Via Campania n. 8.
- Superficie commerciale: mq. 31,00
- Prezzo base: € 12.000,00

LOTTO N. 3a

- **Negozi e botteghe di categoria C/1 alla Viale Ferrovia n. 43 di mq 45 riportato nel NCEU al Foglio 23 Particella 1382 Subalterno 5, rendita € 801,80.**
- Confini:
- Est: Altro fabbricato foglio 23 P.lla 1383
- Sud: Viale Ferrovia
- Ovest: Altro fabbricato foglio 23 P.lla 1381
- Nord: LOTTO 3b
- Trattasi di un locale commerciale sito in Orta Nova (FG) al Viale ferrovia n. 43.
- Superficie commerciale: mq. 62,00
- Prezzo base: € 39.000,00



LOTTO N. 3b

- Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 alla Via XXV Luglio n. 26 di mq 28 riportato nel NCEU al Foglio 23 Particella 1382 Subalterno 6, rendita € 112,79
- Confini:
- Est: Altro fabbricato foglio 23 P.la 1383
- Sud: LOTTO 3b
- Ovest: Altro fabbricato foglio 23 P.la 1381
- Nord: Via XXV Luglio
- Trattasi di un locale adibito a deposito ubicato al piano terra con ingresso dal civico 26 della Via XXV Luglio.
- Superficie commerciale: mq. 28,00
- Prezzo base: € 13.000,00

Si precisa dell'opportunità di considerare i Lotti 3a e 3b, sebbene siano due subalterni diversi, un unico lotto in quanto tra gli stessi vi è una porta di collegamento e, comunque, la vendita congiunta potrebbe essere considerata un valore aggiunto.

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, comma III come c.a, ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

Lotto 1

L'immobile risulta in uso al sig. [REDACTED] e adibito ad officina meccanica con contratto di locazione non fornito dall'esecutato.



Lotti 2a e 2b

Gli immobili risultano in uso all'esecutata [REDACTED]

Lotti 3a e 3b

Gli immobili risultano in uso al sig. [REDACTED] adibiti ad attività commerciale (macelleria) con annesso deposito, con contratto di locazione non fornito dall'esecutato.

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;

Sugli immobili staggit non sono stati riscontrati vincoli e/o diritti reali di terzi. Pertanto gli stessi risultano pienamente fruibili.

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;

Lotto 1

L'immobile è stato edificato a seguito del rilascio in data 29 maggio 1987, da parte del Comune di Orta Nova (FG), della concessione edilizia n. 67.

Lotti 2a e 2b

Gli immobili sono stati edificati a seguito del rilascio in data 5/5/1992, da parte del Comune di Orta Nova (FG), della concessione edilizia n. 14 e successiva variante n. 183 del 14/12/1995.



Lotti 3a e 3b

- L'intero fabbricato, di cui sono parte le due unità immobiliari staggite, è stato realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

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

Si è proceduto a predisporre per i Lotti gli Attestati di Prestazione Energetica, allegati alla presente relazione, dai quali si evincono i seguenti dati:

Lotto n. 1: Classe Energetica D – EPE 121,1 Kwh/mq anno

Lotto n. 2a: Classe Energetica F – EPE 239,3 Kwh/mq anno

Lotto n. 3a: Classe Energetica D – EPE 115,4 Kwh/mq anno



Riepilogando quanto sopra riportato, la valutazione complessiva dei beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare viene così a determinarsi:

LOTTI		QUOTA	BENI IMMOBILI	VALORE QUOTA
Lotto 1		1/1	Laboratori per arti e mestieri di categoria C/3 alla Via Lazio n. 4 Via XXV Luglio di mq 140 riportato nel NCEU al Foglio 24 Particella 612 Subalterno 14, rendita € 375,98. Confini: Est: altro fabbricato Foglio 24 – P.lla 406 Sud: Via XXV Luglio Ovest: Via Lazio Nord: altro fabbricato Foglio 24 – P.lla 1138 Trattasi di un locale in piano terra adibito ad attività artigianale di officina meccanica con accessi dalla Via Lazio e dalla Via XXV Luglio. Superficie commerciale: mq. 140,00	
Descrizione			Proprietà per 1/1 di un locale commerciale	
Attuale Proprietario per 1/1				
Conformità urbanistica			L'immobile è stato edificato a seguito del rilascio in data 29 maggio 1987, da parte del Comune di Orta Nova (FG), della concessione edilizia n. 67.	
			VALORE DEL BENE PER LA QUOTA DI 1/1	€ 89.000,00



LOTTI		QUOTA	BENI IMMOBILI	VALORE QUOTA
Lotto 2a		1/1	Comune di Orta Nova (FG) l'immobile riportato nel catasto di Foggia: - Abitazioni di tipo economico di categoria A/3 alla Via Campania n. 8, di vani 5,5 riportato nel NCEU al Foglio 24 Particella 944 Subalterno 12, rendita € 397,67. - Confini: - Est: Altra unità immobiliare con subalterno 5 - Sud: Area cortilizia Foglio 24 Particella 946 - Ovest: Altra unità immobiliare con subalterno 3 - Nord: Area cortilizia Foglio 24 Particella 946 - appartamento per civile abitazione sito al terzo piano di un fabbricato pluripiano sito in Orta Nova (FG) alla Via Campania n. 8 - Superficie commerciale: mq. 118,50	
Descrizione			Proprietà per 1/1	
Attuale Proprietario per 1/1				
Conformità urbanistica			Gli immobili sono stati edificati a seguito del rilascio in data 5/5/1992, da parte del Comune di Orta Nova (FG), della concessione edilizia n. 14 e successiva variante n. 183 del 14/12/1995.	



		VALORE DEL BENE PER LA QUOTA DI 1/1	€ 85.000,00
--	--	--	--------------------

Lotto 2b			Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via Campania n. 8 di mq 31 riportato nel NCEU al Foglio 24 Particella 945 Subalterno 4, rendita€ 88,06. Confini: Est: Vano scala Sud: Area cortilizia Foglio 24 Particella 946 Ovest: Altro fabbricato foglio 24 P.la 944 Nord: Via Lombardi Trattasi di un box per auto con accesso da area cortilizia condominiale sita in Orta Nova (FG) alla Via Campania n. 8. Superficie commerciale: mq. 31,00 Prezzo base: € 12.000,00	
Descrizione			Proprietà per 1/1	
Attuale Proprietario per 1/6				
Conformità urbanistica			Gli immobili sono stati edificati a seguito del rilascio in data 5/5/1992, da parte del Comune di Orta Nova (FG), della concessione edilizia n. 14 e successiva variante n. 183 del 14/12/1995.	
			VALORE DEL BENE PER LA QUOTA DI 1/1	€ 12.000,00



LOTTO 3a			Negozi e botteghe di categoria C/1 alla Viale Ferrovia n. 43 di mq 45 riportato nel NCEU al Foglio 23 Particella 1382 Subalterno 5, rendita € 801,80. Confini: Est: Altro fabbricato foglio 23 P.lla 1383 Sud: Viale Ferrovia Ovest: Altro fabbricato foglio 23 P.lla 1381 Nord: LOTTO 3b Trattasi di un locale commerciale in piano terra sito in Orta Nova (FG) al Viale ferrovia n. 43. Superficie commerciale: mq. 62,00	
Descrizione			Proprietà per 1/1	
Attuale Proprietario per 1/1				
Conformità urbanistica			I lavori di costruzione del fabbricato risultano iniziati in epoca antecedente al 1° settembre 1967.	
			VALORE DEL BENE PER LA QUOTA DI 1/1	€ 39.000,00



LOTTO 3a			Magazzini e locali di deposito di categoria C/2 alla Via XXV Luglio n. 26 di mq 28 riportato nel NCEU al Foglio 23 Particella 1382 Subalterno 6, rendita € 112,79 Confini: Est: Altro fabbricato foglio 23 P.lla 1383 Sud: LOTTO 3b Ovest: Altro fabbricato foglio 23 P.lla 1381 Nord: Via XXV Luglio Trattasi di un locale adibito a deposito ubicato al piano terra con ingresso dal civico 26 della Via XXV Luglio. - Prezzo base: € 13.000,00	
Descrizione			Proprietà per 1/1	
Attuale Proprietario per 1/6				
Conformità urbanistica			I lavori di costruzione del fabbricato risultano iniziati in epoca antecedente al 1° settembre 1967.	
			VALORE DEL BENE PER LA QUOTA DI 1/1	€ 13.000,00

Considerando i Lotti 3a e 3b un unico LOTTO 3, il prezzo di vendita ammonterebbe a € 52.000,00



- CONCLUSIONI

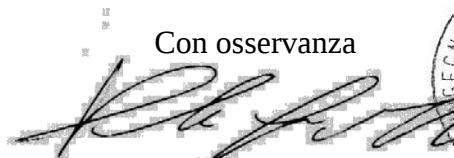
Il sottoscritto, dott. ing. Pietro G. MONTE, ritenendo di aver assolto l'incarico affidatogli, dà atto che la presente relazione viene depositata telematicamente, nonché spedita ai creditori e ai debitori. Pertanto, ringraziando per la fiducia accordata resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

ALLEGATI:

- Comunicazione inizio operazioni peritali
- Verbale di sopralluogo
- Planimetrie catastali
- Visure catastali
- Sovrapposizione mappa catastale con ortofoto
- N. 3 Attestati di Prestazione Energetica
- Rilievi fotografici

Foggia, 18 ottobre 2023

Con osservanza



Ing. Pietro G. MONTE

