TRIBUNALE DI FOGGIA SEZIONE IMMOBILIARE

Causa: Grogu Spv s.r.l. c/ [redacted]; R.G.Es. n. 247/2023 Tribunale di Foggia

Oggetto: Relazione Tecnica

Esperto: ing. Vincenzo Del Vecchio

Premesso

- che con decreto emesso il 09 dicembre 2024 il sottoscritto ing. Vincenzo Del Vecchio veniva nominato Esperto, dal Giudice dott.ssa Valentina Patti, nella causa indicata all'epigrafe;

- che veniva fissato il giuramento dell'esperto per il giorno 23/01/2025 rinviato all'udienza del 14/02/2025;

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

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

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

2) – bis Alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in a, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla

documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1) – ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e 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 dei pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

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

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

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

2)- bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti

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

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

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

rifiuti tossici o nocivi;

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

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

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

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

giusta prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni;

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

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

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

11) alla verifica, se abilitato, avvero 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.11512002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

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

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

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

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

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

sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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

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

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

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

vendita;"

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

- che venivano eseguite indagini presso l'Agenzia del Territorio e l'Ufficio Tecnico Comunale di Margherita di Savoia;

- che è stato fissato l'inizio delle operazioni peritali, a mezzo pec inviata dall'avv. Antonio Casiere nominato Custode Giudiziario per il giorno 12 marzo 2025 alle ore 9.30 in Margherita di Savoia presso gli immobili oggetto del pignoramento in via Pier Luigi Nervi;

- che le operazioni peritali hanno avuto inizio alla data e all'ora fissata alla presenza dell'avv. avv. Antonio Casiere in qualità di Custode Giudiziario e del signor [redacted] [redacted] (Vedasi allegato n.1 verbale di sopralluogo);

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

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

1) Piena proprietà dell'immobile individuato al NCEU del comune di Margherita di Savoia al Foglio 16 P.lla 939 sub.3;

2) Piena proprietà dell'immobile individuato al NCEU del comune di Margherita di Savoia al Foglio 16 P.lla 939 sub.13;

3) Piena proprietà dell'immobile individuato al NCEU del comune di

Margherita di Savoia al Foglio 16 P.lla 939 sub.14;

4) Piena proprietà dell'immobile individuato al NCEU del comune di Margherita di Savoia al Foglio 16 P.lla 939 sub.15;

5) Piena proprietà dell'immobile individuato al NCEU del comune di Margherita di Savoia al Foglio 16 P.lla 939 sub.16;

6) Piena proprietà dell'immobile individuato al NCEU del comune di Margherita di Savoia al Foglio 16 P.lla 939 sub.24;

LOTTO UNO

BENE SITO IN MARGHERITA DI SAVOIA

VIA PIER LUIGI NERVI N.5

NCEU FOGLIO 6 P.LLA 939 SUB.3

Risposta ai quesiti n.1-2

Dati catastali e confini

I beni pignorati sono i seguenti:

Piena proprietà dell'immobile sito in Margherita di Savoia individuato al **N.C.E.U. del comune di Margherita di Savoia al Foglio 16 P.lla 939 sub.3,** via Pier Luigi Nervi n.5, piano S1, Cat. C/6, classe 4, Consistenza mq 19, sup.cat. 22 mq, Rendita €.96,16 in ditta [redacted] di [redacted] confinante con sub.14 stessa ditta, sub. 4, ed area di manovra salvo altri aventi causa. (Vedasi Visura catastale Allegato n.4 ed Elaborato Planimetrico Allegato n.3).

Atti di provenienza:

L'immobile oggetto del pignoramento, individuato al **N.C.E.U. del comune di Margherita di Savoia al Foglio 16 P.lla 939 sub.3** è pervenuto al debitore

[redacted] di [redacted] Sas, in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Sigismundo Giangrasso di Barletta in data 16 settembre 2005 numero 56190/15927 di repertorio, trascritto a Foggia il 28 settembre 2005 ai numeri 14695/21408, con il quale acquistava dalla signora [redacted] il diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di Margherita di Savoia (BT) censiti al NCT fg. 16 part. 169 nat. T are 3.43 e NCT fg. 16 part. 220 nat. T are 13.65 (Terreni su cui è stata realizzata la Plla 939 del Foglio 16).

Alla signora [redacted], gli immobili di cui sopra pervennero in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Nicolò Rizzo di Trinitapoli in data 20 gennaio 1974, trascritto a Foggia il 13 febbraio 1974 ai numeri 2633/2739.

Risposta al quesito n.3

Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un immobile ad uso bo27 sito al piano interrato facente parte di uno stabile costituito da n.1 piano interrato e da n.2 piani fuori terra, sito in Margherita di Savoia alla via Pier Luigi Nervi nella zona periferica della cittadina.

Il complesso, ricadente, secondo le previsioni del PRG vigente, nell' Insula Territoriale omogenea 12 D - "Artigianale con destinazione d'uso: laboratori, botteghe, depositi, attrezzatura per il commercio e la distribuzione, con abitazioni per i proprietari ed alloggi per custodi", è stato· iniziato nel 2004 e completato nel 2007. Lo stesso sorge all'estrema periferia sud del centro abitato, di fronte alla fabbrica di impacchettamento sale delle saline di Stato

di Margherita di Savoia.

Tutta l'area si presenta particolarmente degradata, priva di opere infrastrutturali adeguate, con presenza di capannoni industriali fatiscenti ed abbandonati e costruzioni parzialmente realizzate e abbandonate.

Tale situazione di degrado delle zone artigianali, risalente alla crisi economica del 2012, evidenzia manufatti parzialmente realizzati in aree di espansione scarsamente urbanizzate, poi abbandonati per mancanza di fondi.

L'accesso è posto di fronte alla rampa ed è costituito da un portone in ferro zincato, di tipo scorrevole su binario avente una lunghezza di m 4,00.

Il deposito, la cui altezza è pari a m 3,85, è organizzato con un corridoio centrale largo m 4,00 circa e da n.6 vani, posti tra le file dei pilastri ed i muri perimetrali. In tale vano sono• depositati i materiali edili, le attrezzature da cantiere ed i macchinari di proprietà dell'impresa.

Il pavimento è costituito da un massetto industriale; le pareti sono intonacate con intonaco a base cemento, rifinite a frattazzo con finitura media e tinteggiate con idropittura.

Poiché il piano interrato è posto alla quota di mt.1,50 sottofalda, lungo il perimetro, al livello del pavimento, è stata realizzata una canalizzazione per la raccolta dell'acqua di falda che confluisce in un apposito pozzetto di raccolta da dove viene spinta all'esterno da un'elettropompa di aggottamento.

Il vano deposito, dotato di impianto di illuminazione con plafoniere al neon, è dotato di wc. con impianto fognario munito di pompa con trituratore "Sanitrit", di un pilozzo e di acqua corrente.

La struttura dell’immobile risulta essere stata realizzata con struttura di

pilastri e travi in cemento armato e solai in travetti precompressi e laterizi.

L'immobile ha un rivestimento esterno realizzato con intonaco civile per esterni tinteggiato (Vedasi foto nn.1-2-16 Allegato n.27).

All'immobile si accede per mezzo di rampa dotata anche di discesa pedonale realizzata con gradini che conduce al piano interrato dal civico n.7 di via Pier Luigi Nervi (Vedasi foto nn.1-2 Allegato n.27).

All'immobile si accede per mezzo di area di manovra con serranda in acciaio comandata elettricamente.

L'immobile è costituito da un unico vano di forma rettangolare avente una superficie complessiva netta di circa mq. 19.50 (Superficie complessiva lorda mq.22,00).

(Vedasi foto n.3 Allegato n.27) (Vedasi Planimetria catastale Allegato n.5) (Vedasi Planimetria situazione attuale Allegato n.6).

Le rifiniture delle unità oggetto di stima sono di tipo popolare con materiali utilizzati di tipo commerciale. L'adiacenza allo stabilimento delle Saline con le sue emissioni di polveri sottili di cloruro di sodio, altamente aggressive per tutti i materiali sia di rifinitura che strutturali, causano un continuo e inesorabile degrado dei materiali da costruzione che- necessitano di continui interventi di manutenzione straordinaria. Al momento del sopralluogo, lo stato conservativo delle unità immobiliari può definirsi di tipo modesto.

Risposta ai quesiti n.4-5-6

Metodo di stima valutazione del beni e formazione dei lotti

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

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

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

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

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

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

In merito alla zona c’è da precisare che la stessa risulta essere posizionata in un’area piuttosto decentrata rispetto all’abitato di Margherita di Savoia dove si riscontra già una certa difficoltà nell’esperire vendite di immobili causa

crisi economica per cui risulta necessario applicare un deprezzamento al valore dello stesso anche in virtù della vetustà e della mancanza di servizi nella zona.

Il valore dell'immobile calcolato facendo riferimento ai valori OMI della zona.

L'immobile si trova nella zona individuata nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate anno 2024 secondo semestre che può essere individuata similare a:

Zona: Periferica / Periferica ,V. Cannei, Viale Ofanto, Via Barletta, V. Sele, Lungomare Colombo, V. M. L. King, Ecc

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

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato	min 850 €/mq	max 1150 €/mq
Box	min 700 €/mq	max 900 €/mq
Depositi/Capannoni	min 350 €/mq	max 450 €/mq

Si propone la formazione del seguente lotto di vendita:

LOTTO UNO

Piena proprietà dell'immobile sito in Margherita di Savoia individuato al **N.C.E.U. del comune di Margherita di Savoia al Foglio 16 P.lla 939 sub.3,** via Pier Luigi Nervi n.5, piano S1, Cat. C/6, classe 4, Consistenza mq 19, sup.cat. 22 mq, Rendita €.96,16 in ditta [redacted] di [redacted] confinante con sub.14 stessa ditta, sub. 4, ed area di manovra salvo altri aventi causa.

Superficie compless lorda (Sup. netta 19,50) **mq. 22,00**

Valore a corpo **euro 8.500,00**

Risposta al quesito n.7

Il bene risulta essere condotto dal signor [redacted] Antonio.

Risposta ai quesiti n.8-9

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

Sul beni gravano:

1) Iscrizione nn. 3044/15878 del giorno 11 luglio 2011 – Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Sigismundo Giangrasso di Barletta in data 1° (primo) luglio 2011, numero 59117/18329 di repertorio Per complessivi euro 600.000,00 di cui euro 300.000,00 per capitale, durata 10 anni A favore di Banca Carime S.p.a. contro impresa di costruzioni [redacted] di [redacted] [redacted] Sas;

2) Trascrizione nn. 16803/22339 del 22 ottobre 2009 – Verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Foggia in data 27 settembre 2019, numero 4888 di repertorio a favore di Unione di Banche Italiane S.p.a. sede Bergamo (BG) contro impresa di costruzioni [redacted] di [redacted] [redacted] Sas;

3) Trascrizione nn. 14488/18285 del 26 luglio 2023 – Verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Foggia in data 23 giugno 2023, numero 2249 di repertorio a favore di Grogu Spv S.r.l. sede Conegliano (TV) contro [redacted] [redacted] di [redacted] [redacted] Sas.

Risposta al quesito n.10

Il bene individuato al **N.C.E.U. del comune di Margherita di Savoia al**

Foglio 16 P.lla 939 sub.3, è stato realizzato con concessione edilizia n.38 del 26/10/2004 pratica n.51/2000 e successive varianti n.41/25 del 21/11/2005, n.59/87 del 20/07/2007 prot. n. 9095 e n.19 del 24/04/2009 prot. n.6329 (Vedasi concessioni Allegati nn.23-24-25).

E' stata richiesta agibilità con domanda al Sindaco di Margherita di Savoia in data 23/11/2007 prot. n.15821 integrata con nota del 02/09/2008 prot. n. 13076 e prot. n.14819/2009 (Vedasi richiesta agibilità Allegato n.26).

LOTTO DUE

BENE SITO IN MARGHERITA DI SAVOIA

VIA PIER LUIGI NERVI N.5

NCEU FOGLIO 6 P.LLA 939 SUB.13

Risposta ai quesiti n.1-2

Dati catastali e confini

I beni pignorati sono i seguenti:

Piena proprietà dell'immobile sito in Margherita di Savoia individuato al **N.C.E.U. del comune di Margherita di Savoia al Foglio 16 P.lla 939 sub.13,** via Pier Luigi Nervi n.5, piano S1, Cat. C/6, classe 1, Consistenza mq 68, sup.cat. 72 mq, Rendita €. 214,23 in ditta [redacted] di [redacted] confinante con rampa di accesso ed area di manovra salvo altri aventi causa. (Vedasi Visura catastale Allegato n.7 ed Elaborato Planimetrico Allegato n.3).

Atti di provenienza:

L'immobile oggetto del pignoramento, individuato al **N.C.E.U. del comune di Margherita di Savoia al Foglio 16 P.lla 939 sub.13** è pervenuto al

debitore [redacted] di [redacted] Sas, in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Sigismundo Giangrasso di Barletta in data 16 settembre 2005 numero 56190/15927 di repertorio, trascritto a Foggia il 28 settembre 2005 ai numeri 14695/21408, con il quale acquistava dalla signora [redacted] il diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di Margherita di Savoia (BT) censiti al NCT fg. 16 part. 169 nat. T are 3.43 e NCT fg. 16 part. 220 nat. T are 13.65 (Terreni su cui è stata realizzata la Plla 939 del Foglio 16).

Alla signora [redacted], gli immobili di cui sopra pervennero in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Nicolò Rizzo di Trinitapoli in data 20 gennaio 1974, trascritto a Foggia il 13 febbraio 1974 ai numeri 2633/2739.

Risposta al quesito n.3

Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un immobile ad uso bo27 sito al piano interrato facente parte di uno stabile costituito da n.1 piano interrato e da n.2 piani fuori terra, sito in Margherita di Savoia alla via Pier Luigi Nervi nella zona periferica della cittadina.

Il complesso, ricadente, secondo le previsioni del PRG vigente, nell' Insula Territoriale omogenea 12 D - "Artigianale con destinazione d'uso: laboratori, botteghe, depositi, attrezzatura per il commercio e la distribuzione, con abitazioni per i proprietari ed alloggi per custodi", è stato· iniziato nel 2004 e completato nel 2007. Lo stesso sorge all'estrema periferia sud del centro abitato, di fronte alla fabbrica di impacchettamento sale delle saline di Stato

di Margherita di Savoia.

Tutta l'area si presenta particolarmente degradata, priva di opere infrastrutturali adeguate, con presenza di capannoni industriali fatiscenti ed abbandonati e costruzioni parzialmente realizzate e abbandonate.

Tale situazione di degrado delle zone artigianali, risalente alla crisi economica del 2012, evidenzia manufatti parzialmente realizzati in aree di espansione scarsamente urbanizzate, poi abbandonati per mancanza di fondi.

L'accesso è posto di fronte alla rampa ed è costituito da un portone in ferro zincato, di tipo scorrevole su binario avente una lunghezza di m 4,00.

Il deposito, la cui altezza è pari a m 3,85, è organizzato con un corridoio centrale largo m 4,00 circa e da n.6 vani, posti tra le file dei pilastri ed i muri perimetrali. In tale vano sono• depositati i materiali edili, le attrezzature da cantiere ed i macchinari di proprietà dell'impresa.

Il pavimento è costituito da un massetto industriale; le pareti sono intonacate con intonaco a base cemento, rifinite a frattazzo con finitura media e tinteggiate con idropittura.

Poiché il piano interrato è posto alla quota di mt.1,50 sottofalda, lungo il perimetro, al livello del pavimento, è stata realizzata una canalizzazione per la raccolta dell'acqua di falda che confluisce in un apposito pozzetto di raccolta da dove viene spinta all'esterno da un'elettropompa di aggottamento.

Il vano deposito, dotato di impianto di illuminazione con plafoniere al neon, è dotato di wc. con impianto fognario munito di pompa con trituratore "Sanitrit", di un pilozzo e di acqua corrente.

La struttura dell’immobile risulta essere stata realizzata con struttura di

pilastri e travi in cemento armato e solai in travetti precompressi e laterizi.

(Vedasi foto nn.1-2-16 Allegato n.27).

All'immobile si accede per mezzo di rampa dotata anche di discesa pedonale realizzata con gradini che conduce al piano interrato dal civico n.7 di via Pier Luigi Nervi (Vedasi foto nn.1-2 Allegato n.27).

All'immobile si accede per mezzo di area di manovra con serranda in acciaio scorrevole, a sinistra alla fine della rampa di accesso (Vedasi foto n.4 Allegato n.27).

L'immobile è costituito da un unico vano di forma rettangolare nella parte posteriore avente una larghezza di circa m.4,30 e trapezoidale nella parte anteriore per una lunghezza complessiva di circa m. 17,20. L'immobile ha una superficie complessiva netta di circa mq. 68.00 (Superficie complessiva lorda mq.72,00). (Vedasi foto nn.5-6 Allegato n.27) (Vedasi Planimetria catastale Allegato n.8) (Vedasi Planimetria situazione attuale Allegato n.9).

Le rifiniture delle unità oggetto di stima sono di tipo popolare con materiali utilizzati di tipo commerciale. L'adiacenza allo stabilimento delle Saline con le sue emissioni di polveri sottili di cloruro di sodio, altamente aggressive per tutti i materiali sia di rifinitura che strutturali, causano un continuo e inesorabile degrado dei materiali da costruzione che- necessitano di continui interventi di manutenzione straordinaria. Al momento del sopralluogo, lo stato conservativo delle unità immobiliari può definirsi di tipo modesto.

Risposta ai quesiti n.4-5-6

Metodo di stima valutazione del beni e formazione dei lotti

Nella stima di un bene si individua per esso il più probabile valore di mercato,

che ordinari compratori e venditori, in piena libertà ritengono assegnargli.

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

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

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

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

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

Il valore dell’immobile calcolato facendo riferimento ai valori OMI della zona.

In merito alla zona c'è da precisare che la stessa risulta essere posizionata in un'area piuttosto decentrata rispetto all'abitato di Margherita di Savoia dove si riscontra già una certa difficoltà nell'esperire vendite di immobili causa crisi economica per cui risulta necessario applicare un deprezzamento al valore dello stesso anche in virtù della vetustà e della mancanza di servizi nella zona.

L'immobile si trova nella zona individuata nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate anno 2024 secondo semestre che può essere individuata similare a:

Zona: Periferica / Periferica ,V. Cannei, Viale Ofanto, Via Barletta, V. Sele, Lungomare Colombo, V. M. L. King, Ecc

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

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato	min 850 €/mq	max 1150 €/mq
Box	min 700 €/mq	max 900 €/mq
Depositi/Capannoni	min 350 €/mq	max 450 €/mq

Si propone la formazione del seguente lotto di vendita:

LOTTO DUE

Piena proprietà dell'immobile sito in Margherita di Savoia individuato al **N.C.E.U. del comune di Margherita di Savoia al Foglio 16 P.lla 939 sub.13,** via Pier Luigi Nervi n.5, piano S1, Cat. C/6, classe 1, Consistenza mq 68, sup.cat. 72 mq, Rendita €. 214,23 in ditta [redacted] di [redacted] confinante con rampa di accesso ed area di manovra salvo altri aventi causa.

Superficie compless lorda (Sup. netta 68,00) **mq. 72,00**

Valore a corpo euro 21.000,00

Risposta al quesito n.7

Il bene risulta essere condotto dal signor [redacted] Antonio.

Risposta ai quesiti n.8-9

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

Sul beni gravano:

1) Iscrizione nn. 3044/15878 del giorno 11 luglio 2011 – Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Sigismundo Giangrasso di Barletta in data 1° (primo) luglio 2011, numero 59117/18329 di repertorio Per complessivi euro 600.000,00 di cui euro 300.000,00 per capitale, durata 10 anni A favore di Banca Carime S.p.a. contro impresa di costruzioni [redacted] di [redacted] Sas;

2) Trascrizione nn. 16803/22339 del 22 ottobre 2009 – Verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Foggia in data 27 settembre 2019, numero 4888 di repertorio a favore di Unione di Banche Italiane S.p.a. sede Bergamo (BG) contro impresa di costruzioni [redacted] di [redacted] Sas;

3) Trascrizione nn. 14488/18285 del 26 luglio 2023 – Verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Foggia in data 23 giugno 2023, numero 2249 di repertorio a favore di Grogu Spv S.r.l. sede Conegliano (TV) contro [redacted] di [redacted] Sas.

Risposta al quesito n.10

Il bene individuato al **N.C.E.U. del comune di Margherita di Savoia al Foglio 16 P.lla 939 sub.13,** è stato realizzato con concessione edilizia n.38 del 26/10/2004 pratica n.51/2000 e successive varianti n.41/25 del 21/11/2005, n.59/87 del 20/07/2007 prot. n. 9095 e n.19 del 24/04/2009 prot. n.6329 (Vedasi concessioni Allegati nn.23-24-25).

E' stata richiesta agibilità con domanda al Sindaco di Margherita di Savoia in data 23/11/2007 prot. n.15821 integrata con nota del 02/09/2008 prot. n. 13076 e prot. n.14819/2009 (Vedasi richiesta agibilità Allegato n.26).

LOTTO TRE

BENE SITO IN MARGHERITA DI SAVOIA

VIA PIER LUIGI NERVI N.5

NCEU FOGLIO 6 P.LLA 939 SUB.14

Risposta ai quesiti n.1-2

Dati catastali e confini

I beni pignorati sono i seguenti:

Piena proprietà dell'immobile sito in Margherita di Savoia individuato al **N.C.E.U. del comune di Margherita di Savoia al Foglio 16 P.lla 939 sub.14,** via Pier Luigi Nervi n.5, piano S1, Cat. C/2, classe 3, Consistenza mq 282, sup.cat. 296 mq, Rendita €. 1034,05 in ditta [redacted] di [redacted] confinante con sub.15 stessa ditta, muro di contenimento, sub. 3 stessa ditta, sub.4, sub. 5, sub. 6, sub. 42 ed area di manovra salvo altri aventi causa. (Vedasi Visura catastale Allegato n.10 ed Elaborato Planimetrico Allegato n.3).

Atti di provenienza:

L'immobile oggetto del pignoramento, individuato al **N.C.E.U. del comune di Margherita di Savoia al Foglio 16 P.lla 939 sub.14** è pervenuto al debitore [redacted] di [redacted] Sas, in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Sigismundo Giangrasso di Barletta in data 16 settembre 2005 numero 56190/15927 di repertorio, trascritto a Foggia il 28 settembre 2005 ai numeri 14695/21408, con il quale acquistava dalla signora [redacted] il diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di Margherita di Savoia (BT) censiti al NCT fg. 16 part. 169 nat. T are 3.43 e NCT fg. 16 part. 220 nat. T are 13.65 (Terreni su cui è stata realizzata la Plla 939 del Foglio 16).

Alla signora [redacted], gli immobili di cui sopra pervennero in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Nicolò Rizzo di Trinitapoli in data 20 gennaio 1974, trascritto a Foggia il 13 febbraio 1974 ai numeri 2633/2739.

Risposta al quesito n.3

Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un immobile ad uso deposito sito al piano interrato facente parte di uno stabile costituito da n.1 piano interrato e da n.2 piani fuori terra, sito in Margherita di Savoia alla via Pier Luigi Nervi nella zona periferica della cittadina.

Il complesso, ricadente, secondo le previsioni del PRG vigente, nell' Insula Territoriale omogenea 12 D - "Artigianale con destinazione d'uso: laboratori, botteghe, depositi, attrezzatura per il commercio e la distribuzione, con abitazioni per i proprietari ed alloggi per custodi", è stato· iniziato nel 2004 e

completato nel 2007. Lo stesso sorge all'estrema periferia sud del centro abitato, di fronte alla fabbrica di impacchettamento sale delle saline di Stato di Margherita di Savoia.

Tutta l'area si presenta particolarmente degradata, priva di opere infrastrutturali adeguate, con presenza di capannoni industriali fatiscenti ed abbandonati e costruzioni parzialmente realizzate e abbandonate.

Tale situazione di degrado delle zone artigianali, risalente alla crisi economica del 2012, evidenzia manufatti parzialmente realizzati in aree di espansione scarsamente urbanizzate, poi abbandonati per mancanza di fondi.

L'accesso è posto di fronte alla rampa ed è costituito da un portone in ferro zincato, di tipo scorrevole su binario avente una lunghezza di m 4,00.

Il deposito, la cui altezza è pari a m 3,85, è organizzato con un corridoio centrale largo m 4,00 circa e da n.6 vani, posti tra le file dei pilastri ed i muri perimetrali. In tale vano sono• depositati i materiali edili, le attrezzature da cantiere ed i macchinari di proprietà dell'impresa.

Il pavimento è costituito da un massetto industriale; le pareti sono intonacate con intonaco a base cemento, rifinite a frattazzo con finitura media e tinteggiate con idropittura.

Poiché il piano interrato è posto alla quota di mt.1,50 sottofalda, lungo il perimetro, al livello del pavimento, è stata realizzata una canalizzazione per la raccolta dell'acqua di falda che confluisce in un apposito pozzetto di raccolta da dove viene spinta all'esterno da un'elettropompa di aggottamento.

Il vano deposito, dotato di impianto di illuminazione con plafoniere al neon, è dotato di wc. con impianto fognario munito di pompa con trituratore

"Sanitrit", di un pilozzo e di acqua corrente.

La struttura dell'immobile risulta essere stata realizzata con struttura di pilastri e travi in cemento armato e solai in travetti precompressi e laterizi.

(Vedasi foto nn.1-2-16 Allegato n.27).

All'immobile si accede per mezzo di rampa dotata anche di discesa pedonale realizzata con gradini che conduce al piano interrato dal civico n.7 di via Pier Luigi Nervi (Vedasi foto nn.1-2 Allegato n.27).

Ad oggi l'immobile in questione si trova in una condizione differente rispetto a quella catastale in quanto risulta assente la porta di accesso dall'area di manovra e non è presente il muro di confine con il sub.15.

Ad oggi all'immobile si accede per mezzo di area di manovra con serranda in acciaio di fronte alla fine della rampa di accesso che conduce al sub.16 che risulta collegato materialmente sia con il sub.15 che con il sub.14. (Vedasi foto n.4 Allegato n.27).

L'immobile è costituito da un vano di forma rettangolare avente larghezza di m. 4,50 e lunghezza di circa m. 50,00 con una parte rettangolare limitrofa al sub. 3 avente una larghezza di circa m. 3,80 ed una profondità di circa m. 6,30. L'immobile ha una superficie complessiva netta di circa mq. 282.00 (Superficie complessiva lorda mq.296,00). (Vedasi foto nn.7-8-9 Allegato n.27) (Vedasi Planimetria catastale Allegato n.11) (Vedasi Planimetria situazione attuale Allegato n.12).

Le rifiniture delle unità oggetto di stima sono di tipo popolare con materiali utilizzati di tipo commerciale. L'adiacenza allo stabilimento delle Saline con le sue emissioni di polveri sottili di cloruro di sodio, altamente aggressive per

tutti i materiali sia di rifinitura che strutturali, causano un continuo e inesorabile degrado dei materiali da costruzione che- necessitano di continui interventi di manutenzione straordinaria. Al momento del sopralluogo, lo stato conservativo delle unità immobiliari può definirsi di tipo modesto.

Risposta ai quesiti n.4-5-6

Metodo di stima valutazione del beni e formazione dei lotti

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

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

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

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

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

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

In merito alla zona c'è da precisare che la stessa risulta essere posizionata in un'area piuttosto decentrata rispetto all'abitato di Margherita di Savoia dove si riscontra già una certa difficoltà nell'esperire vendite di immobili causa crisi economica per cui risulta necessario applicare un deprezzamento al valore dello stesso anche in virtù della vetustà e della mancanza di servizi nella zona.

Il valore dell'immobile calcolato facendo riferimento ai valori OMI della zona.

L'immobile si trova nella zona individuata nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate anno 2024 secondo semestre che può essere individuata similare a:

Zona: Periferica / Periferica ,V. Cannei, Viale Ofanto, Via Barletta, V. Sele, Lungomare Colombo, V. M. L. King, Ecc

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

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato	min 850 €/mq	max 1150 €/mq
Box	min 700 €/mq	max 900 €/mq
Depositi/Capannoni	min 350 €/mq	max 450 €/mq

Prima di procedere all'assegnazione del seguente lotto sarà necessario

ripristinare la situazione catastale con la realizzazione della porta d'accesso dall'area di manovra e della muratura di divisione con il sub.15.

Si propone la formazione del seguente lotto di vendita:

LOTTO TRE

Piena proprietà dell'immobile sito in Margherita di Savoia individuato al **N.C.E.U. del comune di Margherita di Savoia al Foglio 16 P.lla 939 sub.14,** via Pier Luigi Nervi n.5, piano S1, Cat. C/2, classe 3, Consistenza mq 282, sup.cat. 296 mq, Rendita €. 1034,05 in ditta [redacted] di [redacted] confinante con sub.15 stessa ditta, muro di contenimento, sub. 3 stessa ditta, sub.4, sub. 5, sub. 6, sub. 42 ed area di manovra salvo altri aventi causa.

Superficie compless lorda (Sup. netta 282,00) **mq. 296,00**

Valore a corpo euro 74.000,00

Risposta al quesito n.7

Il bene risulta essere condotto dal signor [redacted]

Risposta ai quesiti n.8-9

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

Sul beni gravano:

1) Iscrizione nn. 3044/15878 del giorno 11 luglio 2011 – Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Sigismundo Giangrasso di Barletta in data 1° (primo) luglio 2011, numero 59117/18329 di repertorio Per complessivi euro 600.000,00 di cui euro 300.000,00 per capitale, durata 10 anni A favore di Banca Carime S.p.a. contro impresa di

costruzioni [redacted] di [redacted] [redacted] Sas;

2) Trascrizione nn. 16803/22339 del 22 ottobre 2009 – Verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Foggia in data 27 settembre 2019, numero 4888 di repertorio a favore di Unione di Banche Italiane S.p.a. sede Bergamo (BG) contro impresa di costruzioni [redacted] di [redacted] [redacted] Sas;

3) Trascrizione nn. 14488/18285 del 26 luglio 2023 – Verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Foggia in data 23 giugno 2023, numero 2249 di repertorio a favore di Grogu Spv S.r.l. sede Conegliano (TV) contro [redacted] [redacted] di [redacted] [redacted] Sas.

Risposta al quesito n.10

Il bene individuato al **N.C.E.U. del comune di Margherita di Savoia al Foglio 16 P.lla 939 sub.14,** è stato realizzato con concessione edilizia n.38 del 26/10/2004 pratica n.51/2000 e successive varianti n.41/25 del 21/11/2005, n.59/87 del 20/07/2007 prot. n. 9095 e n.19 del 24/04/2009 prot. n.6329 (Vedasi concessioni Allegati nn.23-24-25) .

E' stata richiesta agibilità con domanda al Sindaco di Margherita di Savoia in data 23/11/2007 prot. n.15821 integrata con nota del 02/09/2008 prot. n. 13076 e prot. n.14819/2009 (Vedasi richiesta agibilità Allegato n.26).

LOTTO QUATTRO

BENE SITO IN MARGHERITA DI SAVOIA

VIA PIER LUIGI NERVI N.5

NCEU FOGLIO 6 P.LLA 939 SUB.15

Risposta ai quesiti n.1-2

Dati catastali e confini

I beni pignorati sono i seguenti:

Piena proprietà dell'immobile sito in Margherita di Savoia individuato al **N.C.E.U. del comune di Margherita di Savoia al Foglio 16 P.lla 939 sub.15,** via Pier Luigi Nervi n.5, piano S1, Cat. C/2, classe 3, Consistenza mq 224, sup.cat. 231 mq, Rendita €. 821,37 in ditta [redacted] di [redacted] confinante con sub.14 stessa ditta, muro di contenimento, sub. 16 stessa ditta ed area di manovra salvo altri aventi causa. (Vedasi Visura catastale Allegato n.13 ed Elaborato Planimetrico Allegato n.3).

Atti di provenienza:

L'immobile oggetto del pignoramento, individuato al **N.C.E.U. del comune di Margherita di Savoia al Foglio 16 P.lla 939 sub.15** è pervenuto al debitore [redacted] di [redacted] Sas, in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Sigismundo Giangrasso di Barletta in data 16 settembre 2005 numero 56190/15927 di repertorio, trascritto a Foggia il 28 settembre 2005 ai numeri 14695/21408, con il quale acquistava dalla signora [redacted] il diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di Margherita di Savoia (BT) censiti al NCT fg. 16 part. 169 nat. T are 3.43 e NCT fg. 16 part. 220 nat. T are 13.65 (Terreni su cui è stata realizzata la Plla 939 del Foglio 16).

Alla signora [redacted], gli immobili di cui sopra pervennero in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Nicolò Rizzo di Trinitapoli in

data 20 gennaio 1974, trascritto a Foggia il 13 febbraio 1974 ai numeri 2633/2739.

Risposta al quesito n.3

Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un immobile ad uso deposito sito al piano interrato facente parte di uno stabile costituito da n.1 piano interrato e da n.2 piani fuori terra, sito in Margherita di Savoia alla via Pier Luigi Nervi nella zona periferica della cittadina.

Il complesso, ricadente, secondo le previsioni del PRG vigente, nell' Insula Territoriale omogenea 12 D - "Artigianale con destinazione d'uso: laboratori, botteghe, depositi, attrezzatura per il commercio e la distribuzione, con abitazioni per i proprietari ed alloggi per custodi", è stato· iniziato nel 2004 e completato nel 2007. Lo stesso sorge all'estrema periferia sud del centro abitato, di fronte alla fabbrica di impacchettamento sale delle saline di Stato di Margherita di Savoia.

Tutta l'area si presenta particolarmente degradata, priva di opere infrastrutturali adeguate, con presenza di capannoni industriali fatiscenti ed abbandonati e costruzioni parzialmente realizzate e abbandonate.

Tale situazione di degrado delle zone artigianali, risalente alla crisi economica del 2012, evidenzia manufatti parzialmente realizzati in aree di espansione scarsamente urbanizzate, poi abbandonati per mancanza di fondi.

L'accesso è posto di fronte alla rampa ed è costituito da un portone in ferro zincato, di tipo scorrevole su binario avente una lunghezza di m 4,00.

Il deposito, la cui altezza è pari a m 3,85, è organizzato con un corridoio

centrale largo m 4,00 circa e da n.6 vani, posti tra le file dei pilastri ed i muri perimetrali. In tale vano sono• depositati i materiali edili, le attrezzature da cantiere ed i macchinari di proprietà dell'impresa.

Il pavimento è costituito da un massetto industriale; le pareti sono intonacate con intonaco a base cemento, rifinite a frattazzo con finitura media e tinteggiate con idropittura.

Poiché il piano interrato è posto alla quota di mt.1,50 sottofalda, lungo il perimetro, al livello del pavimento, è stata realizzata una canalizzazione per la raccolta dell'acqua di falda che confluisce in un apposito pozzetto di raccolta da dove viene spinta all'esterno da un'elettropompa di aggottamento.

Il vano deposito, dotato di impianto di illuminazione con plafoniere al neon, è dotato di wc. con impianto fognario munito di pompa con trituratore "Sanitrit", di un pilozzo e di acqua corrente.

La struttura dell'immobile risulta essere stata realizzata con struttura di pilastri e travi in cemento armato e solai in travetti precompressi e laterizi.

(Vedasi foto nn.1-2-16 Allegato n.27).

All'immobile si accede per mezzo di rampa dotata anche di discesa pedonale realizzata con gradini che conduce al piano interrato dal civico n.7 di via Pier Luigi Nervi (Vedasi foto nn.1-2 Allegato n.27).

Ad oggi l'immobile in questione si trova in una condizione differente rispetto a quella catastale in quanto non è presente la porta di accesso dall'area di manovra e non sono presenti i muri di confine con il sub.14 ed il sub.16.

Ad oggi all'immobile si accede per mezzo di area di manovra con serranda in

acciaio di fronte alla fine della rampa di accesso che conduce al sub.16 che risulta collegato materialmente sia con il sub.15 che con il sub.14. (Vedasi foto n.4 Allegato n.27).

L'immobile è costituito da un vano di forma rettangolare avente larghezza di m. 11,50 e lunghezza di circa m. 19,50. L'immobile ha una superficie complessiva netta di circa mq. 224.00 (Superficie complessiva lorda mq.238,00). (Vedasi foto nn.10-11-12 Allegato n.27) (Vedasi Planimetria catastale Allegato n.14) (Vedasi Planimetria situazione attuale Allegato n.15).

Le rifiniture delle unità oggetto di stima sono di tipo popolare con materiali utilizzati di tipo commerciale. L'adiacenza allo stabilimento delle Saline con le sue emissioni di polveri sottili di cloruro di sodio, altamente aggressive per tutti i materiali sia di rifinitura che strutturali, causano un continuo e inesorabile degrado dei materiali da costruzione che- necessitano di continui interventi di manutenzione straordinaria. Al momento del sopralluogo, lo stato conservativo delle unità immobiliari può definirsi di tipo modesto.

Risposta ai quesiti n.4-5-6

Metodo di stima valutazione del beni e formazione dei lotti

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

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

Le condizioni estrinseche si possono così definire: ubicazione dell'immobile rispetto alla città, tipo di zona, ceto sociale di insediamento, mercato locale,

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

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

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

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

Il valore dell’immobile calcolato facendo riferimento ai valori OMI della zona.

In merito alla zona c’è da precisare che la stessa risulta essere posizionata in un’area piuttosto decentrata rispetto all’abitato di Margherita di Savoia dove si riscontra già una certa difficoltà nell’esperire vendite di immobili causa crisi economica per cui risulta necessario applicare un deprezzamento al valore dello stesso anche in virtù della vetustà e della mancanza di servizi nella zona.

L’immobile si trova nella zona individuata nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell’agenzia delle entrate anno 2024 secondo semestre che può essere individuata similare a:

Zona: Periferica / Periferica ,V. Cannei, Viale Ofanto, Via Barletta, V. Sele, Lungomare Colombo, V. M. L. King, Ecc

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

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato	min 850 €/mq	max 1150 €/mq
Box	min 700 €/mq	max 900 €/mq
Depositi/Capannoni	min 350 €/mq	max 450 €/mq

Prima di procedere all’assegnazione del seguente lotto sarà necessario ripristinare la situazione catastale con la realizzazione della porta d’accesso dall’area di manovra e delle murature di divisione con il sub.14 ed il sub.16.

Si propone la formazione del seguente lotto di vendita:

LOTTO QUATTRO

Piena proprietà dell’immobile sito in Margherita di Savoia individuato al **N.C.E.U. del comune di Margherita di Savoia al Foglio 16 P.lla 939 sub.15,** via Pier Luigi Nervi n.5, piano S1, Cat. C/2, classe 3, Consistenza mq 224, sup.cat. 231 mq, Rendita €. 821,37 in ditta [redacted] di [redacted] confinante con sub.14 stessa ditta, muro di contenimento, sub. 16 stessa ditta ed area di manovra salvo altri aventi causa.

Superficie compless lorda (Sup. netta 224,00) **mq. 238,00**

Valore a corpo **euro 60.000,00**

Risposta al quesito n.7

Il bene risulta essere condotto dal signor [redacted] Antonio.

Risposta ai quesiti n.8-9

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

Sul beni gravano:

1) Iscrizione nn. 3044/15878 del giorno 11 luglio 2011 – Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Sigismundo Giangrasso di Barletta in data 1° (primo) luglio 2011, numero 59117/18329 di repertorio Per complessivi euro 600.000,00 di cui euro 300.000,00 per capitale, durata 10 anni A favore di Banca Carime S.p.a. contro impresa di costruzioni [redacted] di [redacted] Sas;

2) Trascrizione nn. 16803/22339 del 22 ottobre 2009 – Verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Foggia in data 27 settembre 2019, numero 4888 di repertorio a favore di Unione di Banche Italiane S.p.a. sede Bergamo (BG) contro impresa di costruzioni [redacted] di [redacted] Sas;

3) Trascrizione nn. 14488/18285 del 26 luglio 2023 – Verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Foggia in data 23 giugno 2023, numero 2249 di repertorio a favore di Grogu Spv S.r.l. sede Conegliano (TV) contro [redacted] di [redacted] Sas.

Risposta al quesito n.10

Il bene individuato al **N.C.E.U. del comune di Margherita di Savoia al**

Foglio 16 P.lla 939 sub.15, è stato realizzato con concessione edilizia n.38 del 26/10/2004 pratica n.51/2000 e successive varianti n.41/25 del 21/11/2005, n.59/87 del 20/07/2007 prot. n. 9095 e n.19 del 24/04/2009 prot. n.6329 (Vedasi concessioni Allegati nn.23-24-25) .

E' stata richiesta agibilità con domanda al Sindaco di Margherita di Savoia in data 23/11/2007 prot. n.15821 integrata con nota del 02/09/2008 prot. n. 13076 e prot. n.14819/2009 (Vedasi richiesta agibilità Allegato n.26).

LOTTO CINQUE

BENE SITO IN MARGHERITA DI SAVOIA

VIA PIER LUIGI NERVI N.5

NCEU FOGLIO 6 P.LLA 939 SUB.16

Risposta ai quesiti n.1-2

Dati catastali e confini

I beni pignorati sono i seguenti:

Piena proprietà dell'immobile sito in Margherita di Savoia individuato al **N.C.E.U. del comune di Margherita di Savoia al Foglio 16 P.lla 939 sub.16,** via Pier Luigi Nervi n.5, piano S1, Cat. C/2, classe 3, Consistenza mq 224, sup.cat. 229 mq, Rendita €. 821,37 in ditta [redacted] di [redacted] confinante con sub.15 stessa ditta, muro di contenimento ed area di manovra salvo altri aventi causa. (Vedasi Visura catastale Allegato n.16 ed Elaborato Planimetrico Allegato n.3).

Atti di provenienza:

L'immobile oggetto del pignoramento, individuato al **N.C.E.U. del comune**

di Margherita di Savoia al Foglio 16 P.lla 939 sub.16 è pervenuto al debitore [redacted] di [redacted] Sas, in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Sigismundo Giangrasso di Barletta in data 16 settembre 2005 numero 56190/15927 di repertorio, trascritto a Foggia il 28 settembre 2005 ai numeri 14695/21408, con il quale acquistava dalla signora [redacted] il diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di Margherita di Savoia (BT) censiti al NCT fg. 16 part. 169 nat. T are 3.43 e NCT fg. 16 part. 220 nat. T are 13.65 (Terreni su cui è stata realizzata la Plla 939 del Foglio 16).

Alla signora [redacted], gli immobili di cui sopra pervennero in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Nicolò Rizzo di Trinitapoli in data 20 gennaio 1974, trascritto a Foggia il 13 febbraio 1974 ai numeri 2633/2739.

Risposta al quesito n.3

Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un immobile ad uso deposito sito al piano interrato facente parte di uno stabile costituito da n.1 piano interrato e da n.2 piani fuori terra, sito in Margherita di Savoia alla via Pier Luigi Nervi nella zona periferica della cittadina.

Il complesso, ricadente, secondo le previsioni del PRG vigente, nell' Insula Territoriale omogenea 12 D - "Artigianale con destinazione d'uso: laboratori, botteghe, depositi, attrezzatura per il commercio e la distribuzione, con abitazioni per i proprietari ed alloggi per custodi", è stato· iniziato nel 2004 e completato nel 2007. Lo stesso sorge all'estrema periferia sud del centro

abitato, di fronte alla fabbrica di impacchettamento sale delle saline di Stato di Margherita di Savoia.

Tutta l'area si presenta particolarmente degradata, priva di opere infrastrutturali adeguate, con presenza di capannoni industriali fatiscenti ed abbandonati e costruzioni parzialmente realizzate e abbandonate.

Tale situazione di degrado delle zone artigianali, risalente alla crisi economica del 2012, evidenzia manufatti parzialmente realizzati in aree di espansione scarsamente urbanizzate, poi abbandonati per mancanza di fondi.

L'accesso è posto di fronte alla rampa ed è costituito da un portone in ferro zincato, di tipo scorrevole su binario avente una lunghezza di m 4,00.

Il deposito, la cui altezza è pari a m 3,85, è organizzato con un corridoio centrale largo m 4,00 circa e da n.6 vani, posti tra le file dei pilastri ed i muri perimetrali. In tale vano sono• depositati i materiali edili, le attrezzature da cantiere ed i macchinari di proprietà dell'impresa.

Il pavimento è costituito da un massetto industriale; le pareti sono intonacate con intonaco a base cemento, rifinite a frattazzo con finitura media e tinteggiate con idropittura.

Poiché il piano interrato è posto alla quota di mt.1,50 sottofalda, lungo il perimetro, al livello del pavimento, è stata realizzata una canalizzazione per la raccolta dell'acqua di falda che confluisce in un apposito pozzetto di raccolta da dove viene spinta all'esterno da un'elettropompa di aggottamento.

Il vano deposito, dotato di impianto di illuminazione con plafoniere al neon, è dotato di wc. con impianto fognario munito di pompa con trituratore "Sanitrit", di un pilozzo e di acqua corrente.

La struttura dell'immobile risulta essere stata realizzata con struttura di pilastri e travi in cemento armato e solai in travetti precompressi e laterizi. (Vedasi foto nn.1-2-16 Allegato n.27).

All'immobile si accede per mezzo di rampa dotata anche di discesa pedonale realizzata con gradini che conduce al piano interrato dal civico n.7 di via Pier Luigi Nervi (Vedasi foto nn.1-2 Allegato n.27).

Ad oggi l'immobile in questione si trova in una condizione differente rispetto a quella catastale in quanto non è presente il muro di confine con il sub.15.

Ad oggi all'immobile si accede per mezzo di area di manovra con serranda in acciaio di fronte alla fine della rampa di accesso che conduce al sub.16 che risulta collegato materialmente sia con il sub.15 che con il sub.14. (Vedasi foto n.4 Allegato n.27).

L'immobile è costituito da un vano di forma rettangolare avente larghezza di m. 11,20 e lunghezza di circa m. 19,50. L'immobile ha una superficie complessiva netta di circa mq. 224.00 (Superficie complessiva lorda mq.231,00). (Vedasi foto nn.13-14-15 Allegato n.27) (Vedasi Planimetria catastale Allegato n.17) (Vedasi Planimetria situazione attuale Allegato n.18).

La pavimentazione risulta essere costituita da pavimentazione industriale e le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate.

Le rifiniture delle unità oggetto di stima sono di tipo popolare con materiali utilizzati di tipo commerciale. L'adiacenza allo stabilimento delle Saline con le sue emissioni di polveri sottili di cloruro di sodio, altamente aggressive per tutti i materiali sia di rifinitura che strutturali, causano un continuo e

inesorabile degrado dei materiali da costruzione che- necessitano di continui interventi di manutenzione straordinaria. Al momento del sopralluogo, lo stato conservativo delle unità immobiliari può definirsi di tipo modesto.

Risposta ai quesiti n.4-5-6

Metodo di stima valutazione del beni e formazione dei lotti

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

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

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

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

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

Si è già detto precedentemente del metodo di stima, si passa quindi alla

valutazione tenendo presente l'ubicazione, lo stato attuale, tutte le caratteristiche così come descritte, nonché tutti gli elementi che concorrono alla determinazione dei valori dei beni in rapporto ai prezzi praticati sul mercato.

Il valore dell'immobile calcolato facendo riferimento ai valori OMI della zona.

In merito alla zona c'è da precisare che la stessa risulta essere posizionata in un'area piuttosto decentrata rispetto all'abitato di Margherita di Savoia dove si riscontra già una certa difficoltà nell'esperire vendite di immobili causa crisi economica per cui risulta necessario applicare un deprezzamento al valore dello stesso anche in virtù della vetustà e della mancanza di servizi nella zona.

L'immobile si trova nella zona individuata nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate anno 2024 secondo semestre che può essere individuata similare a:

Zona: Periferica / Periferica ,V. Cannei, Viale Ofanto, Via Barletta, V. Sele, Lungomare Colombo, V. M. L. King, Ecc

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

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato	min 850 €/mq	max 1150 €/mq
Box	min 700 €/mq	max 900 €/mq
Depositi/Capannoni	min 350 €/mq	max 450 €/mq

Prima di procedere all'assegnazione del seguente lotto sarà necessario ripristinare la situazione catastale con la realizzazione del muro di

divisione con il sub.15.

Si propone la formazione del seguente lotto di vendita:

LOTTO CINQUE

Piena proprietà dell'immobile sito in Margherita di Savoia individuato al **N.C.E.U. del comune di Margherita di Savoia al Foglio 16 P.lla 939 sub.16,** via Pier Luigi Nervi n.5, piano S1, Cat. C/2, classe 3, Consistenza mq 224, sup.cat. 229 mq, Rendita €. 821,37 in ditta [redacted] di [redacted] confinante con sub.15 stessa ditta, muro di contenimento ed area di manovra salvo altri aventi causa. Superficie compless lorda (Sup. netta 224,00) **mq. 231,00**

Valore a corpo euro 57.500,00

Risposta al quesito n.7

Il bene risulta essere condotto dal signor [redacted]

Risposta ai quesiti n.8-9

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

Sul beni gravano:

1) Iscrizione nn. 3044/15878 del giorno 11 luglio 2011 – Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Sigismundo Giangrasso di Barletta in data 1° (primo) luglio 2011, numero 59117/18329 di repertorio Per complessivi euro 600.000,00 di cui euro 300.000,00 per capitale, durata 10 anni A favore di Banca Carime S.p.a. contro impresa di costruzioni [redacted] Sas;

2) Trascrizione nn. 16803/22339 del 22 ottobre 2009 – Verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di

Foggia in data 27 settembre 2019, numero 4888 di repertorio a favore di Unione di Banche Italiane S.p.a. sede Bergamo (BG) contro impresa di costruzioni [redacted] di [redacted] Sas;

3) Trascrizione nn. 14488/18285 del 26 luglio 2023 – Verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Foggia in data 23 giugno 2023, numero 2249 di repertorio a favore di Grogu Spv S.r.l. sede Conegliano (TV) contro [redacted] di [redacted] Sas.

Risposta al quesito n.10

Il bene individuato al **N.C.E.U. del comune di Margherita di Savoia al Foglio 16 P.lla 939 sub.16,** è stato realizzato con concessione edilizia n.38 del 26/10/2004 pratica n.51/2000 e successive varianti n.41/25 del 21/11/2005, n.59/87 del 20/07/2007 prot. n. 9095 e n.19 del 24/04/2009 prot. n.6329 (Vedasi concessioni Allegati nn.23-24-25) .

E' stata richiesta agibilità con domanda al Sindaco di Margherita di Savoia in data 23/11/2007 prot. n.15821 integrata con nota del 02/09/2008 prot. n. 13076 e prot. n.14819/2009 (Vedasi richiesta agibilità Allegato n.26).

LOTTO SEI

BENE SITO IN MARGHERITA DI SAVOIA

VIA PIER LUIGI NERVI N.3

NCEU FOGLIO 6 P.LLA 939 SUB.24

Risposta ai quesiti n.1-2

Dati catastali e confini

I beni pignorati sono i seguenti:

Piena proprietà dell'immobile sito in Margherita di Savoia individuato al **N.C.E.U. del comune di Margherita di Savoia al Foglio 16 P.lla 939 sub.24,** via Pier Luigi Nervi n.3, piano T-1, Cat. A/3, classe 2, Consistenza vani 5,5, mq 103, totale escluse aree scoperte mq 90, Rendita €. 511,29 in ditta [redacted] di [redacted] confinante con sub.25, sub.40, sub.28 e via Pier Luigi Nervi salvo altri aventi causa. (Vedasi Visura catastale Allegato n.19 ed Elaborato Planimetrico Allegato n.3).

Atti di provenienza:

L'immobile oggetto del pignoramento, individuato al **N.C.E.U. del comune di Margherita di Savoia al Foglio 16 P.lla 939 sub.24** è pervenuto al debitore [redacted] di [redacted] Sas, in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Sigismundo Giangrasso di Barletta in data 16 settembre 2005 numero 56190/15927 di repertorio, trascritto a Foggia il 28 settembre 2005 ai numeri 14695/21408, con il quale acquistava dalla signora [redacted] il diritto di intera piena proprietà sugli immobili in comune di Margherita di Savoia (BT) censiti al NCT fg. 16 part. 169 nat. T are 3.43 e NCT fg. 16 part. 220 nat. T are 13.65 (Terreni su cui è stata realizzata la Plla 939 del Foglio 16).

Alla signora [redacted], gli immobili di cui sopra pervennero in forza dell'atto di compravendita a rogito del notaio Nicolò Rizzo di Trinitapoli in data 20 gennaio 1974, trascritto a Foggia il 13 febbraio 1974 ai numeri 2633/2739.

Risposta al quesito n.3

Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da un immobile ad uso abitazione sito al piano terra e primo piano facente parte di uno stabile costituito da n.1 piano interrato e da n.2 piani fuori terra, sito in Margherita di Savoia alla via Pier Luigi Nervi nella zona periferica della cittadina.

La struttura dell'immobile risulta essere stata realizzata con struttura di pilastri e travi in cemento armato e solai in travetti precompressi e laterizi.

L'immobile ha un rivestimento esterno realizzato con intonaco civile per esterni tinteggiato (Vedasi foto nn.1-2-16 Allegato n.27).

All'immobile si accede per mezzo di cancelletto dal civico 3 di via Pier Luigi Nervi (Vedasi foto n.16 Allegato n.27).

L'accesso con piccola rampa di scale conduce al terrazzo anteriore, (Vedasi foto n.17 Allegato n.27) pavimentato con elementi in gres e delimitato da muretto in mattoni intonacato a civile e tinteggiato, su cui si affaccia la porta di ingresso all'appartamento. La porta risulta blindata, rivestita in legno, ad anta unica (Vedasi foto n.18 Allegato n.27). L'appartamento al piano terra è costituito da un vano unico ingresso-soggiorno ed angolo cucina (Vedasi foto n.19 Allegato n.27) con nella parte posteriore un bagno dotato di wc, lavabo, bidet e bo27 doccia (Vedasi foto nn.21-22 Allegato n.27). Nello stesso vano unico è posizionata una scala con struttura e scalini in legno che conduce al piano superiore (Vedasi foto n.20 Allegato n.27).

Il piano superiore è costituito da un disimpegno (Vedasi foto n.24 Allegato n.27) su cui si affacciano le porte di accesso ad un bagno (Vedasi foto n.25 Allegato n.27) e a due camere dotate entrambe di balcone (Vedasi foto n.23

Allegato n.27).

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono:

struttura portante a telaio in c.a.; solaio e solette-balcone in latero-cemento, muratura di tamponamento in laterizio alveolato, rifiniture interne di tipo economico popolare, pavimenti in gres porcellanato di tipo commerciale, lastrico solare non accessibile, destinato ai soli servizi esclusivi (antenna TV), bussole, a battente o scorrevoli, in legno impiallacciato, essenza noce Tanganica, infissi esterni in alluminio/legno con la parte esterna verniciata marrone, quella interna essenza noce, pareti intonacate a civile e tinteggiate con idropittura, porta di ingresso del tipo corazzata, videocitofono B/N con una postazione interna e al cancello di ingresso, prospetti esterni intonacati a base cemento con rifinitura a frattazzo grana media e tinteggiate di giallo con pittura a base silossanica.

L'immobile ha una superficie complessiva netta al piano terra di circa mq. 39,25 (Superficie complessiva lorda piano terra mq.47,25), una superficie complessiva netta piano primo mq 35,56 (Superficie complessiva lorda piano primo mq.47,25), superficie balconi mq 12,00, superficie complessiva terrazzo anteriore più terrazzo posteriore mq 77,00. (Vedasi Planimetria catastale Allegato n.20) (Vedasi Planimetria situazione attuale Allegato n.21).

La pavimentazione risulta essere costituita da elementi in gres e le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. Gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni sono in alluminio/legno con vetro camera. Sono presenti gli impianti idrico fognante allacciato alla rete, l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas e piastre radianti in acciaio.

I bagni sono rivestiti con elementi in ceramica fino ad H m.1,50 circa e forniti di termo arredo.

Risposta ai quesiti n.4-5-6

Metodo di stima valutazione del beni e formazione dei lotti

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

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

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

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

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

Si è già detto precedentemente del metodo di stima, si passa quindi alla valutazione tenendo presente l'ubicazione, lo stato attuale, tutte le

caratteristiche così come descritte, nonché tutti gli elementi che concorrono alla determinazione dei valori dei beni in rapporto ai prezzi praticati sul mercato.

In merito alla zona c'è da precisare che la stessa risulta essere posizionata in un'area piuttosto decentrata rispetto all'abitato di Margherita di Savoia dove si riscontra già una certa difficoltà nell'esperire vendite di immobili causa crisi economica per cui risulta necessario applicare un deprezzamento al valore dello stesso anche in virtù della vetustà e della mancanza di servizi nella zona.

Il valore dell'immobile calcolato facendo riferimento ai valori OMI della zona.

L'immobile si trova nella zona individuata nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate anno 2024 secondo semestre che può essere individuata similare a:

Zona: Periferica / Periferica ,V. Cannei, Viale Ofanto, Via Barletta, V. Sele, Lungomare Colombo, V. M. L. King, Ecc

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

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato	min 850 €/mq	max 1150 €/mq
Box	min 700 €/mq	max 900 €/mq
Depositi/Capannoni	min 350 €/mq	max 450 €/mq

Si propone la formazione del seguente lotto di vendita:

LOTTO SEI

Piena proprietà dell'immobile sito in Margherita di Savoia individuato al

N.C.E.U. del comune di Margherita di Savoia al Foglio 16 P.lla 939 sub.24, via Pier Luigi Nervi n.3, piano T-1, Cat. A/3, classe 2, Consistenza vani 5,5, mq 103, totale escluse aree scoperte mq 90, Rendita €. 511,29 in ditta [redacted] di [redacted] confinante con sub.25, sub.40, sub.28 e via Pier Luigi Nervi salvo altri aventi causa.

Superficie lorda appartamento piano terra (Sup. netta 39,25) **mq. 47,25**

Superficie lorda appartamento piano primo (Sup. netta 35,50) **mq. 47,25**

Superficie lorda balconi piano primo **mq. 12,00**

Superficie lorda terrazzi piano terra **mq. 77,00**

Valore a corpo euro 70.000,00

Risposta al quesito n.7

Il bene risulta essere condotto dal signor [redacted]

Risposta ai quesiti n.8-9

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

Sul beni gravano:

1) Iscrizione nn. 3044/15878 del giorno 11 luglio 2011 – Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio Sigismundo Giangrasso di Barletta in data 1° (primo) luglio 2011, numero 59117/18329 di repertorio Per complessivi euro 600.000,00 di cui euro 300.000,00 per capitale, durata 10 anni A favore di Banca Carime S.p.a. contro impresa di costruzioni [redacted] Sas;

2) Trascrizione nn. 16803/22339 del 22 ottobre 2009 – Verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di

Foggia in data 27 settembre 2019, numero 4888 di repertorio a favore di Unione di Banche Italiane S.p.a. sede Bergamo (BG) contro impresa di costruzioni [redacted] di [redacted] [redacted] Sas;

3) Trascrizione nn. 14488/18285 del 26 luglio 2023 – Verbale di pignoramento immobili Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Foggia in data 23 giugno 2023, numero 2249 di repertorio a favore di Grogu Spv S.r.l. sede Conegliano (TV) contro [redacted] [redacted] di [redacted] [redacted] Sas.

Risposta al quesito n.10

Il bene individuato al **N.C.E.U. del comune di Margherita di Savoia al Foglio 16 P.lla 939 sub.24,** è stato realizzato con concessione edilizia n.38 del 26/10/2004 pratica n.51/2000 e successive varianti n.41/25 del 21/11/2005, n.59/87 del 20/07/2007 prot. n. 9095 e n.19 del 24/04/2009 prot. n.6329 (Vedasi concessioni Allegati nn.23-24-25) .

E' stata richiesta agibilità con domanda al Sindaco di Margherita di Savoia in data 23/11/2007 prot. n.15821 integrata con nota del 02/09/2008 prot. n. 13076 e prot. n.14819/2009 (Vedasi richiesta agibilità Allegato n.26).

Risposta al quesito n.11

L'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile individuato al **N.C.E.U. del comune di Margherita di Savoia al Foglio 16 P.lla 939 sub.24**, è risultato classe energetica "E" , EP gl,nren 125,96 Kwh/m^2 (Vedasi

Attestato Prestazione Energetica Allegato n.22)

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n°55 pagine dattiloscritte e n°27 allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice esecutore per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene trasmessa a mezzo pec in cancelleria.

ALLEGATI

1) Verbale di sopralluogo;

2) Estratto di mappa catastale NCEU Margherita di Savoia F 16 P 939;

3) Elaborato planimetrico NCEU Margherita di Savoia F 16 P 939;

4) Visura catastale NCEU Margherita di Savoia F 16 P 939 sub 3;

5) Planimetria catastale immobile NCEU Margherita di Savoia F 16 P 939 sub 3;

6) Planimetria stato attuale immobile NCEU Margherita di Savoia F 16 P 939 sub 3;

7) Visura catastale NCEU Margherita di Savoia F 16 P 939 sub 13;

8) Planimetria catastale immobile NCEU Margherita di Savoia F 16 P 939 sub 13;

9) Planimetria stato attuale immobile NCEU Margherita di Savoia F 16 P 939 sub 13;

10) Visura catastale NCEU Margherita di Savoia F 16 P 939 sub 14;

11) Planimetria catastale immobile NCEU Margherita di Savoia F 16 P 939 sub 14;

12) Planimetria stato attuale immobile NCEU Margherita di Savoia F 16 P

939 sub 14;

13) Visura catastale NCEU Margherita di Savoia F 16 P 939 sub 15;

14) Planimetria catastale immobile NCEU Margherita di Savoia F 16 P 939 sub 15;

15) Planimetria stato attuale immobile NCEU Margherita di Savoia F 16 P 939 sub 15;

16) Visura catastale NCEU Margherita di Savoia F 16 P 939 sub 16;

17) Planimetria catastale immobile NCEU Margherita di Savoia F 16 P 939 sub 16;

18) Planimetria stato attuale immobile NCEU Margherita di Savoia F 16 P 939 sub 16;

19) Visura catastale NCEU Margherita di Savoia F 16 P 939 sub 24;

20) Planimetria catastale immobile NCEU Margherita di Savoia F 16 P 939 sub 24;

21) Planimetria stato attuale immobile NCEU Margherita di Savoia F 16 P 939 sub 24;

22) Attestazione Prestazione Energetica immobile NCEU Margherita di Savoia F 16 P 939 sub 24;

23) Permesso a costruire n.38;

24) Permesso a costruire n.59;

25) Permesso a costruire n.19;

26) Certificato di agibilità;

27) Documentazione fotografica (Foto da n.1 a n.25).

Foggia, 14.05.2025

L'Esperto d'Ufficio

Dott. Ing. Vincenzo Del Vecchio

Foto n 1: Accesso al piano interrato Immobile NCEU Margherita di Savoia Foglio 16 Plla 939

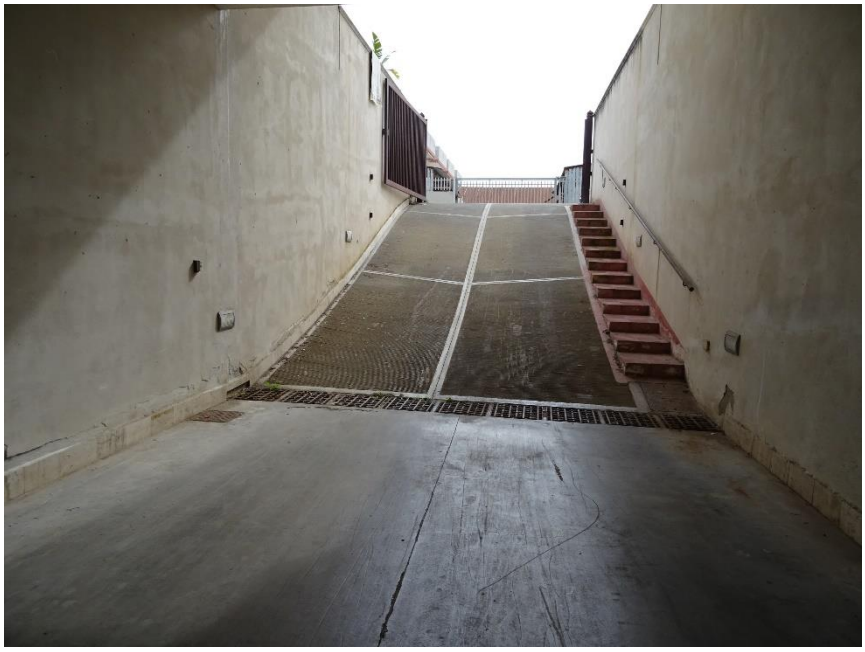


Foto n 2: Rampa di accesso al piano interrato Immobile NCEU Margherita di Savoia Foglio 16 Plla 939

Foto n 3: Immobile box piano interrato Immobile NCEU Margherita di Savoia Foglio 16 Plla 939 sub 3

Foto n 4: Porta di ingresso deposito piano interrato Immobile NCEU Margherita di Savoia Foglio 16 Plla 939 sub 13

Foto n 5: Deposito piano interrato Immobile NCEU Margherita di Savoia Foglio 16 Plla 939 sub 13

Foto n 6: Deposito piano interrato Immobile NCEU Margherita di Savoia Foglio 16 Plla 939 sub 13

Foto n 7: Deposito piano interrato Immobile NCEU Margherita di Savoia Foglio 16 Plla 939 sub 14

Foto n 8: Deposito piano interrato Immobile NCEU Margherita di Savoia Foglio 16 Plla 939 sub 14

Foto n 9: Deposito piano interrato Immobile NCEU Margherita di Savoia Foglio 16 Plla 939 sub 14

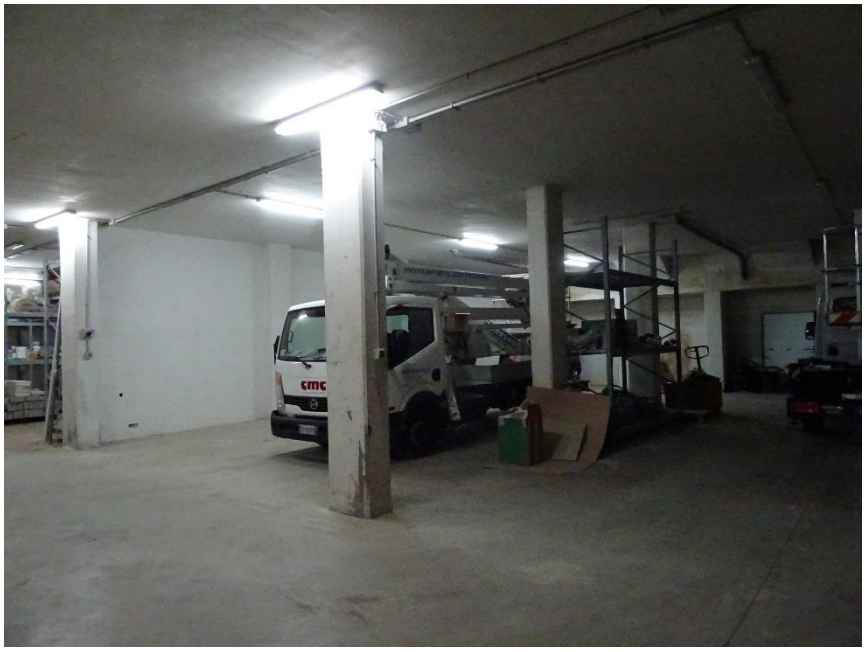


Foto n 10: Deposito piano interrato Immobile NCEU Margherita di Savoia Foglio 16 Plla 939 sub 15

Foto n 11: Deposito piano interrato Immobile NCEU Margherita di Savoia Foglio 16 Plla 939 sub 15

Foto n 12: Deposito piano interrato Immobile NCEU Margherita di Savoia Foglio 16 Plla 939 sub 15

Foto n 13: Deposito piano interrato Immobile NCEU Margherita di Savoia Foglio 16 Plla 939 sub 16

Foto n 14: Deposito piano interrato Immobile NCEU Margherita di Savoia Foglio 16 Plla 939 sub 14-15-16

Foto n 15: Deposito piano interrato Immobile NCEU Margherita di Savoia Foglio 16 Plla 939 sub 16

Foto n 16: Immobile NCEU Margherita di Savoia Foglio 16 Plla 939 sub 24

Foto n 17: Terrazzo anteriore Immobile NCEU Margherita di Savoia Foglio 16 Plla 939 sub 24

Foto n 18: Porta di ingresso Immobile NCEU Margherita di Savoia Foglio 16 Plla 939 sub 24

Foto n 19: Angolo cucina Immobile NCEU Margherita di Savoia Foglio 16 Plla 939 sub 24

Foto n 20: Accesso bagno piano terra e scala per piano superiore Immobile NCEU Margherita di Savoia Foglio 16 Plla 939 sub 24

Foto n 21: Bagno piano terra Immobile NCEU Margherita di Savoia Foglio 16 Plla 939 sub 24

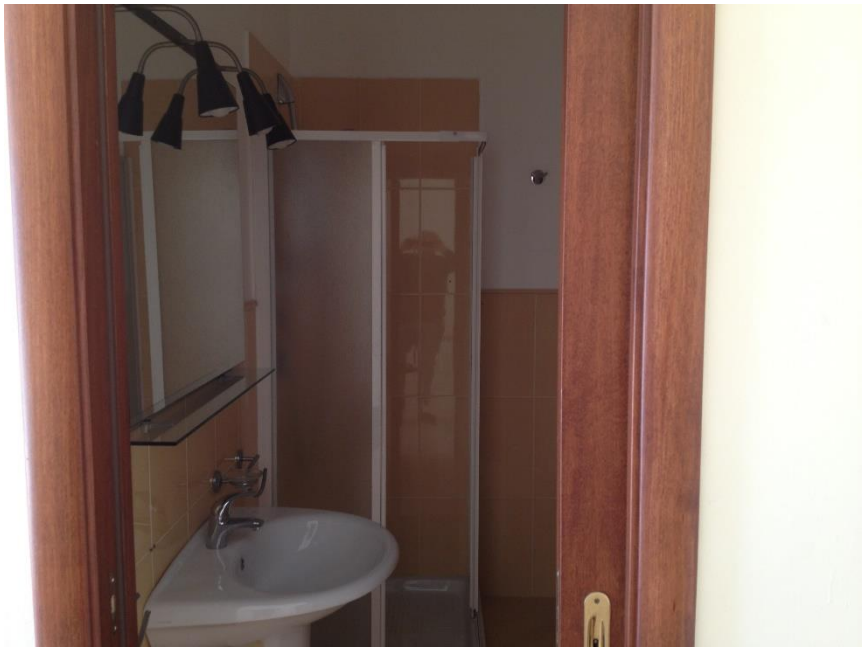


Foto n 22: Bagno piano terra Immobile NCEU Margherita di Savoia Foglio 16 Plla 939 sub 24

Foto n 23: Camera piano superiore Bagno piano primo Immobile NCEU Margherita di Savoia Foglio 16 Plla 939 sub 24

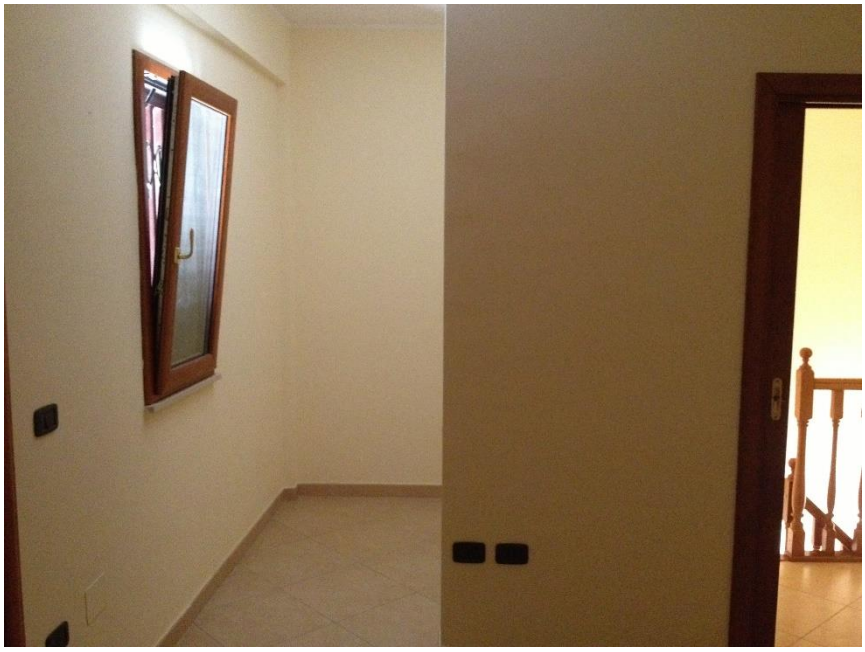


Foto n 24: Disimpegno piano superiore Bagno piano primo Immobile NCEU Margherita di Savoia Foglio 16 Plla 939 sub 24

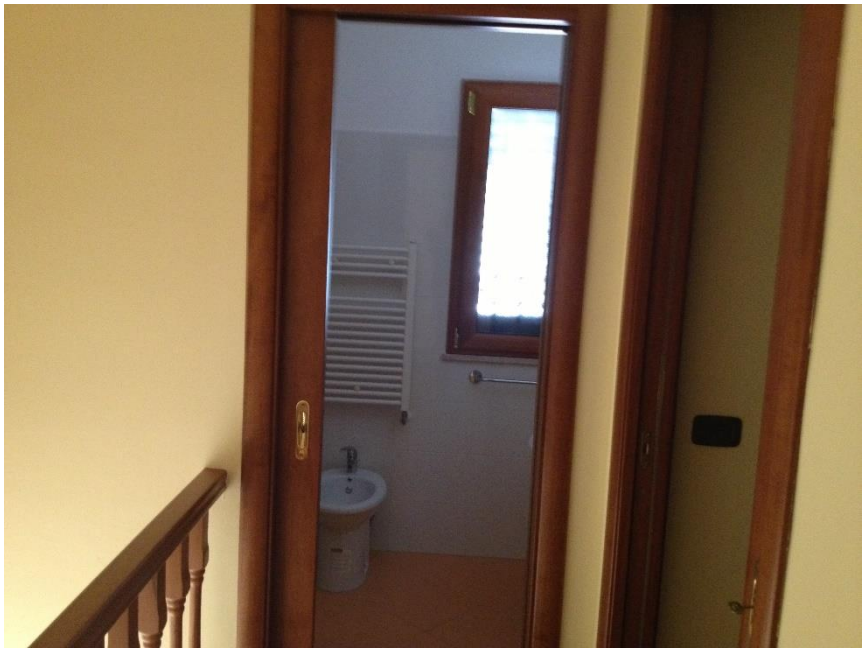
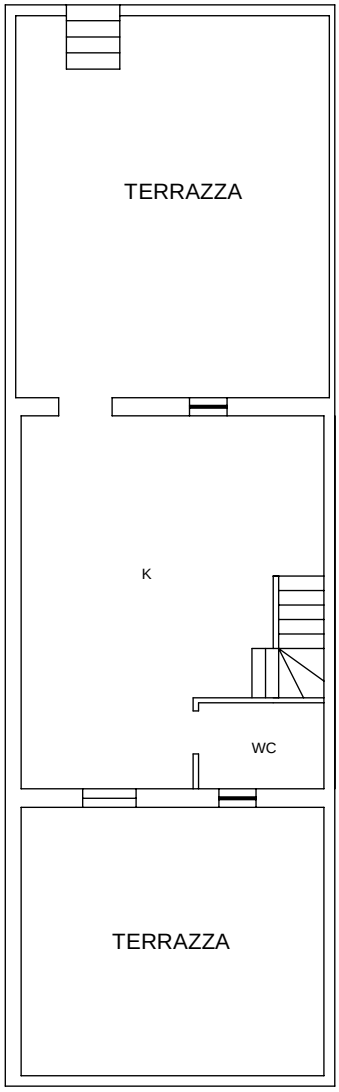


Foto n 25: Accesso bagno piano superiore Bagno piano primo Immobile NCEU Margherita di Savoia Foglio 16 Plla 939 sub 24

PIANO TERRA
SITUAZIONE ATTUALE
NCEU MARGHERITA DI SAVOIA
FOGLIO 16 PLLA 939 SUB 24

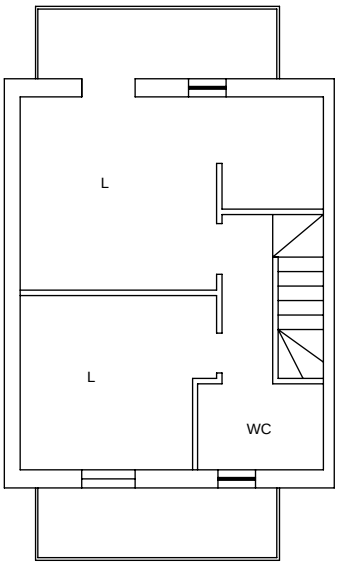
via Pier Luigi Nervi



via B. Pontecorvo

PIANO PRIMO
SITUAZIONE ATTUALE
NCEU MARGHERITA DI SAVOIA
FOGLIO 16 PLLA 939 SUB 24

via Pier Luigi Nervi



scala 1:100

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0266846 del 12/06/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Margherita Di Savoia

Via Pier Luigi Nervi civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 16
Particella: 939
Subalterno: 16

Compilata da:
Capurso Pasquale

Iscritto all'albo:
Geometri

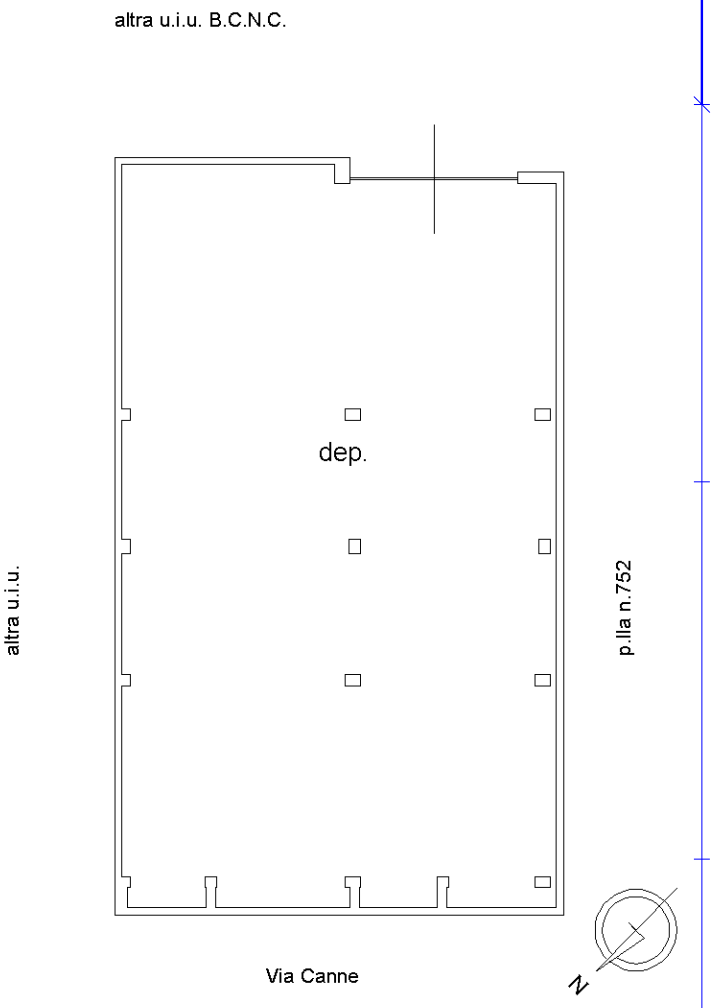
Prov. Foggia N. 1754

Scheda n. 1 Scala 1: 200

DEPOSITO

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

h= mt. 3.45

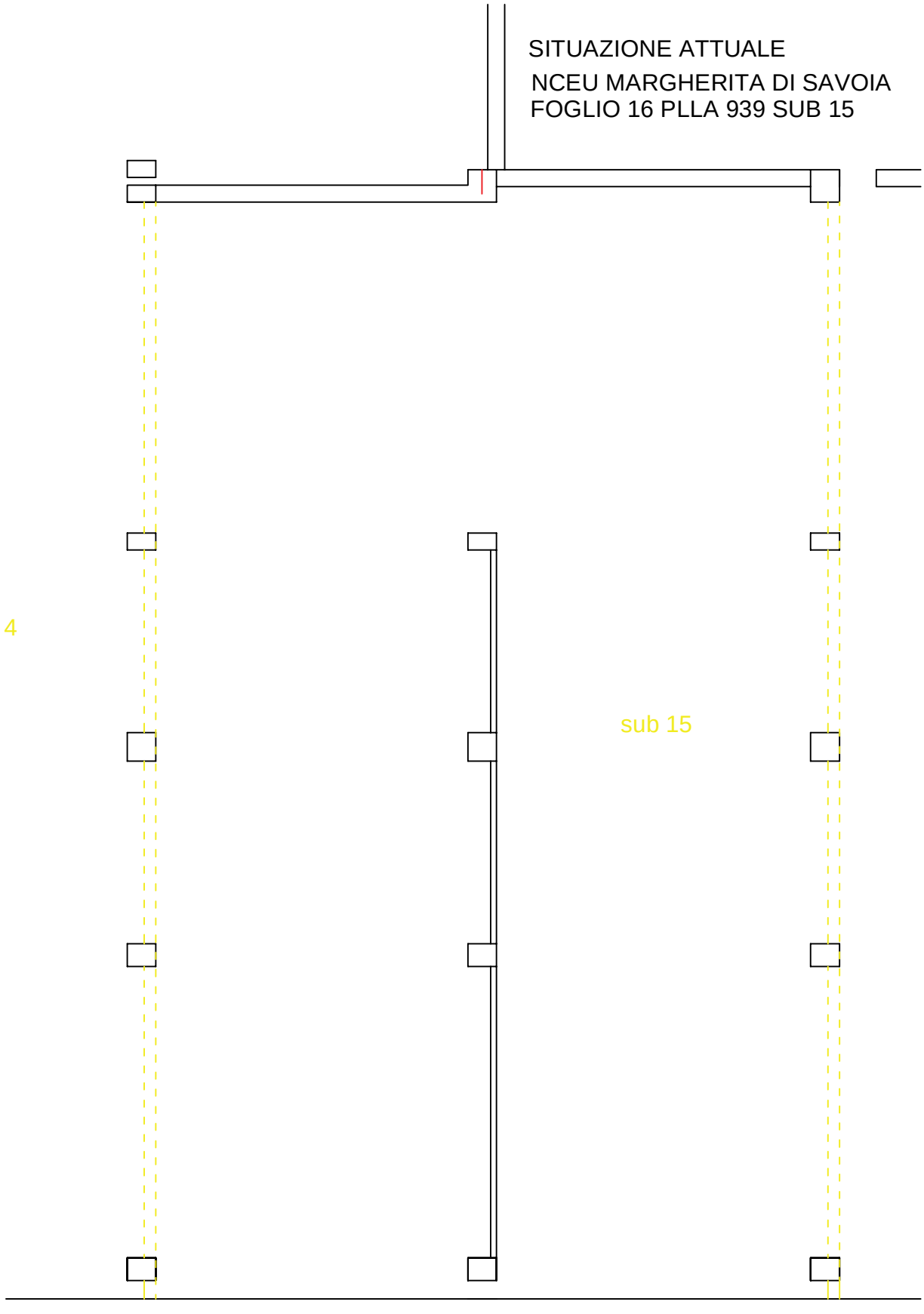


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/02/2025 - Comune di MARGHERITA DI SAVOIA(E946) - < Foglio 16 - Particella 939 - Subalterno 16 >
VIA PIER LUIGI NERVI n. 5 Piano S1

Ultima planimetria in atti

SITUAZIONE ATTUALE

NCEU MARGHERITA DI SAVOIA
FOGLIO 16 PLLA 939 SUB 15



MURO DA RIPRISTINARE

scala 1:100

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0266846 del 12/06/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Margherita Di Savoia

Via Pier Luigi Nervi civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 16
Particella: 939
Subalterno: 24

Compilata da:
Capurso Pasquale

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Foggia N. 1754

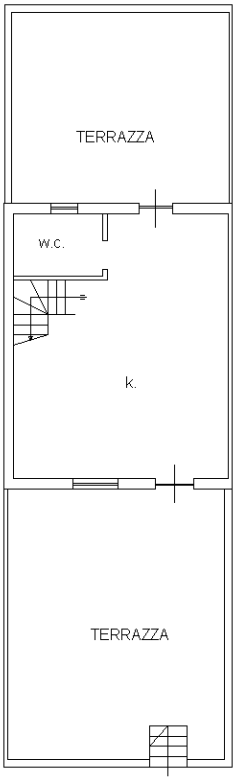
Scheda n. 1 Scala 1: 200

ABITAZIONE

PIANO TERRA

h= mt. 2.75

altra u.i.u.



altra u.i.u.

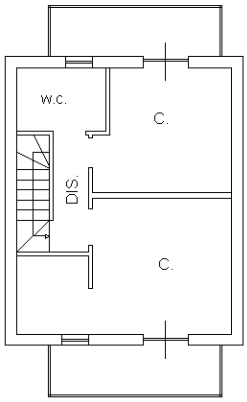
altra u.i.u.

Via Pier Luigi Nervi

PIANO PRIMO

h= mt. 2.80

altra u.i.u.



altra u.i.u.

Via B. Pontecorvo

10 mt.

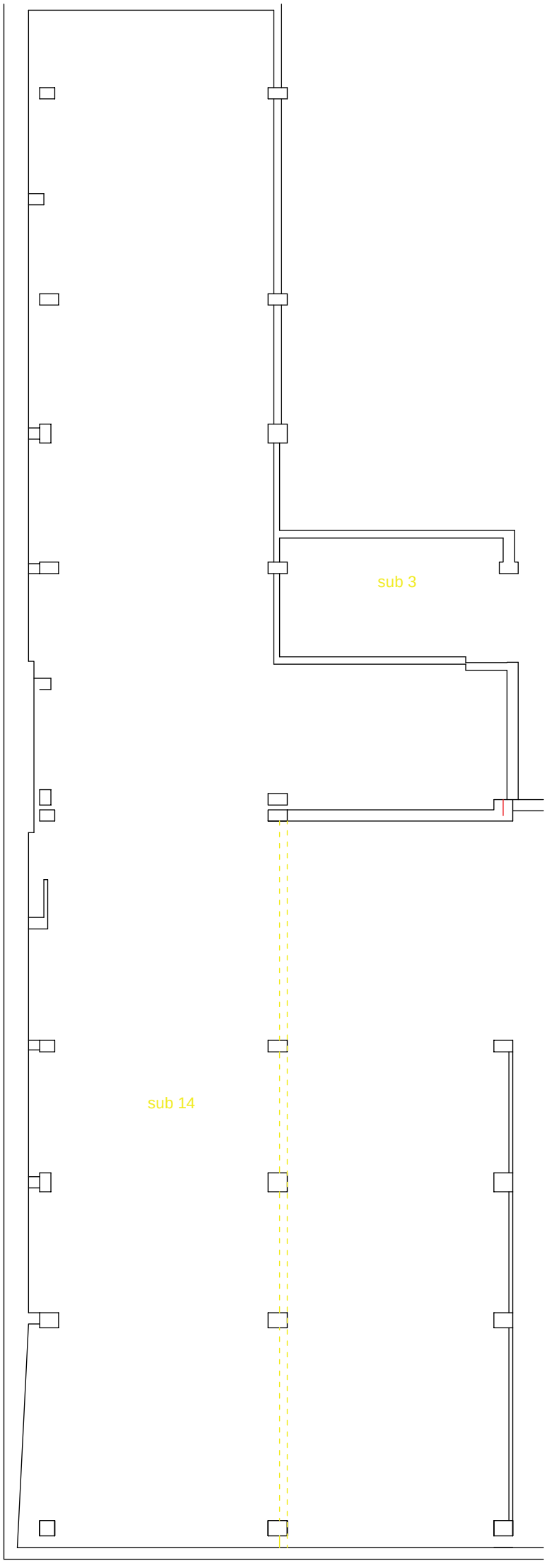
Via Pier Luigi Nervi

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/02/2025 - Comune di MARGHERITA DI SAVOIA(E946) - < Foglio 16 - Particella 939 - Subalterno 24 >
VIA PIER LUIGI NERVI n. 3 Piano T-1

SITUAZIONE ATTUALE

NCEU MARGHERITA DI SAVOIA
FOGLIO 16 PLLA 939 SUB 14

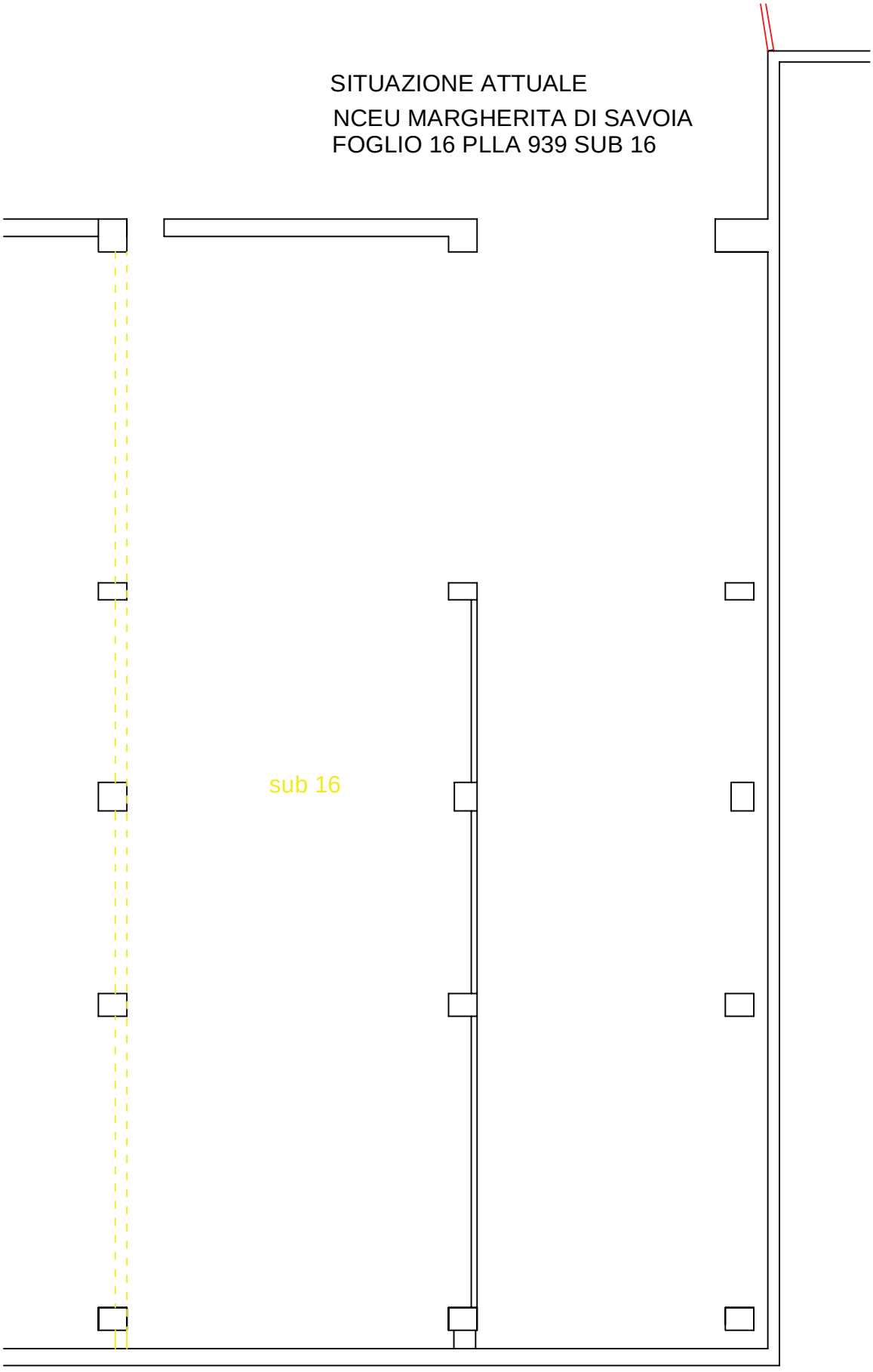


MURO DA RIPRISTINARE

scala 1:100

SITUAZIONE ATTUALE

NCEU MARGHERITA DI SAVOIA
FOGLIO 16 PLLA 939 SUB 16



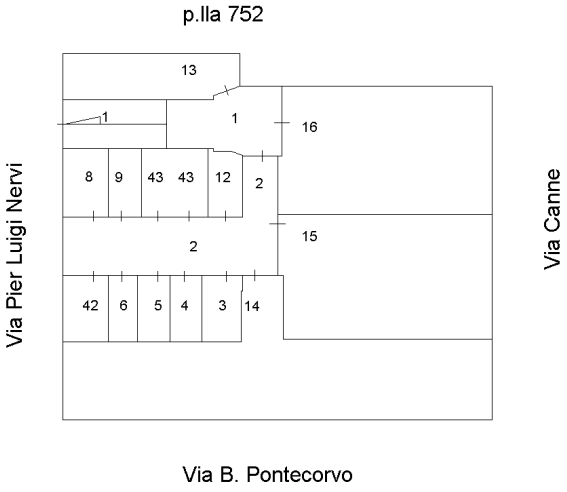
MURO DA RIPRISTINARE

scala 1:100

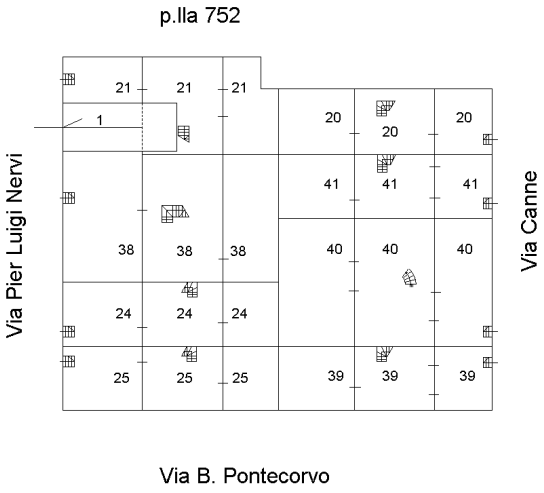
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Capurso Pasquale	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Foggia	N. 01754
Comune di Margherita Di Savoia	Sezione:	Foglio: 16	Particella: 939	Protocollo n. FG0057520 del 20/03/2013
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Foggia

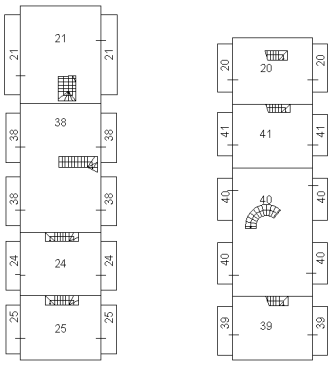
PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

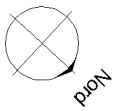


PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO





Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/02/2025 - Comune di MARGHERITA DI SAVOIA(E946) - < Foglio 16 Particella 939 >

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0266846 del 12/06/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Margherita Di Savoia

Via Pier Luigi Nervi civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 16
Particella: 939
Subalterno: 13

Compilata da:
Capurso Pasquale

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Foggia N. 1754

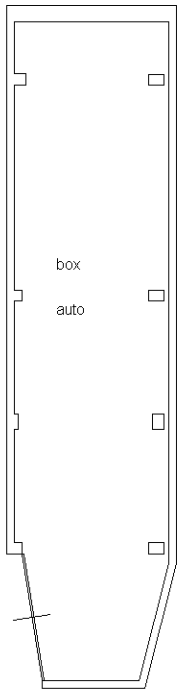
Scheda n. 1 Scala 1: 200

BOX AUTO

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

h= mt. 3.45

Via Pier Luigi Nervi

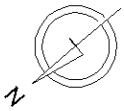


altra u.i.u. B.C.N.C.

p.lla 752

altra u.i.u.

10 mt

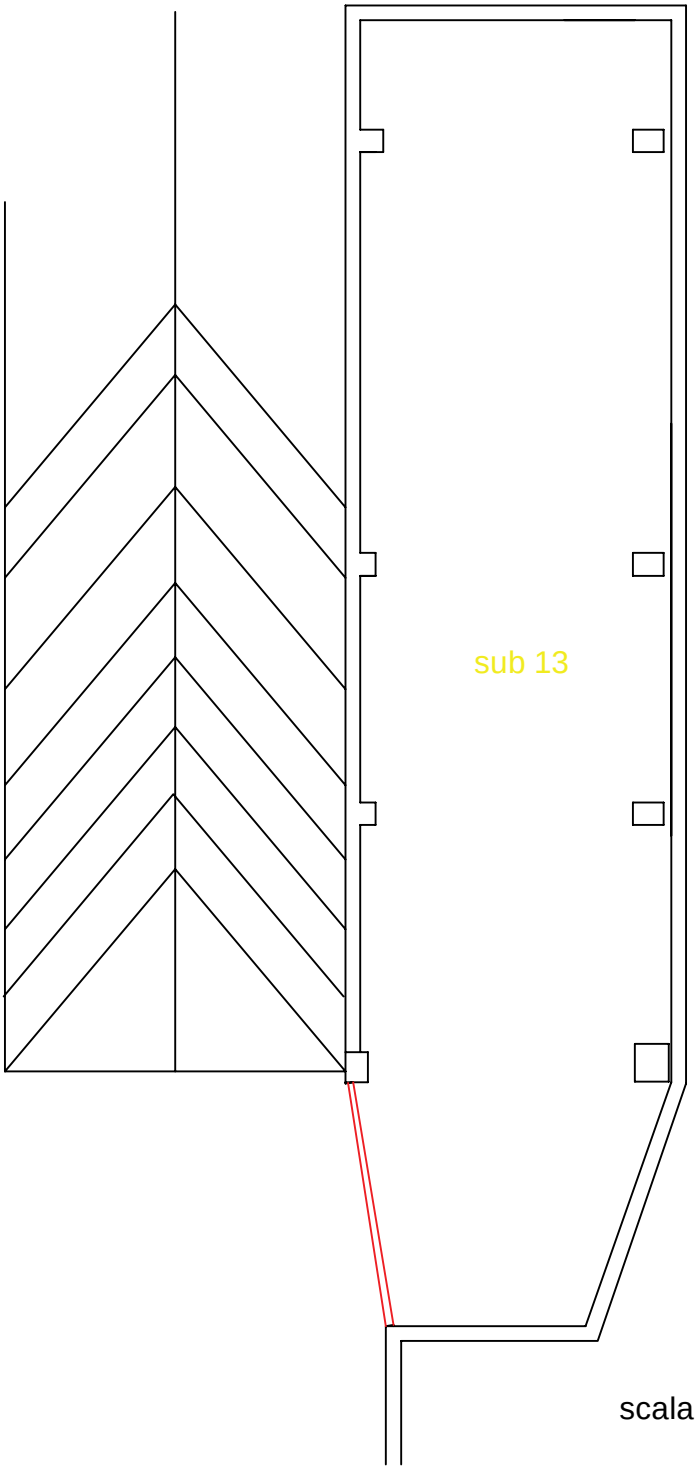


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/02/2025 - Comune di MARGHERITA DI SAVOIA(E946) - < Foglio 16 - Particella 939 - Subalterno 13 >
VIA PIER LUIGI NERVI n. 5 Piano S1

Ultima planimetria in atti

SITUAZIONE ATTUALE

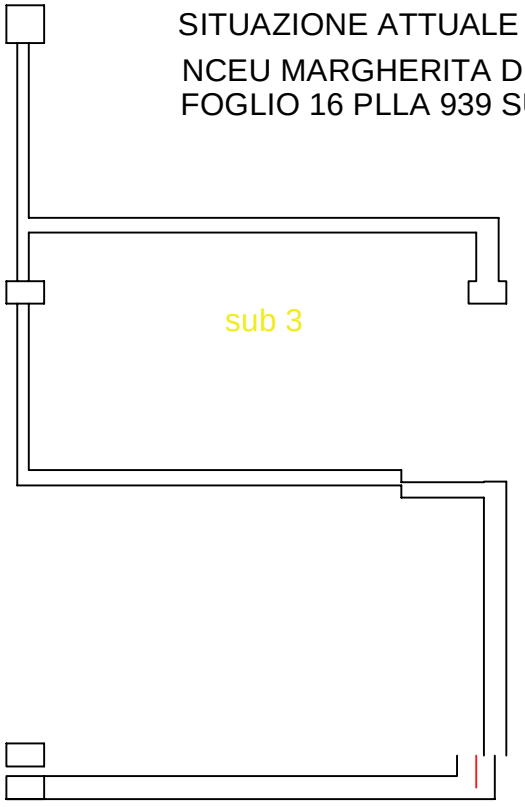
NCEU MARGHERITA DI SAVOIA
FOGLIO 16 PLLA 939 SUB 13



scala 1:100

SITUAZIONE ATTUALE

NCEU MARGHERITA DI SAVOIA
FOGLIO 16 PLLA 939 SUB 3



scala 1:100

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0266846 del 12/06/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Margherita Di Savoia

Via Pier Luigi Nervi civ.

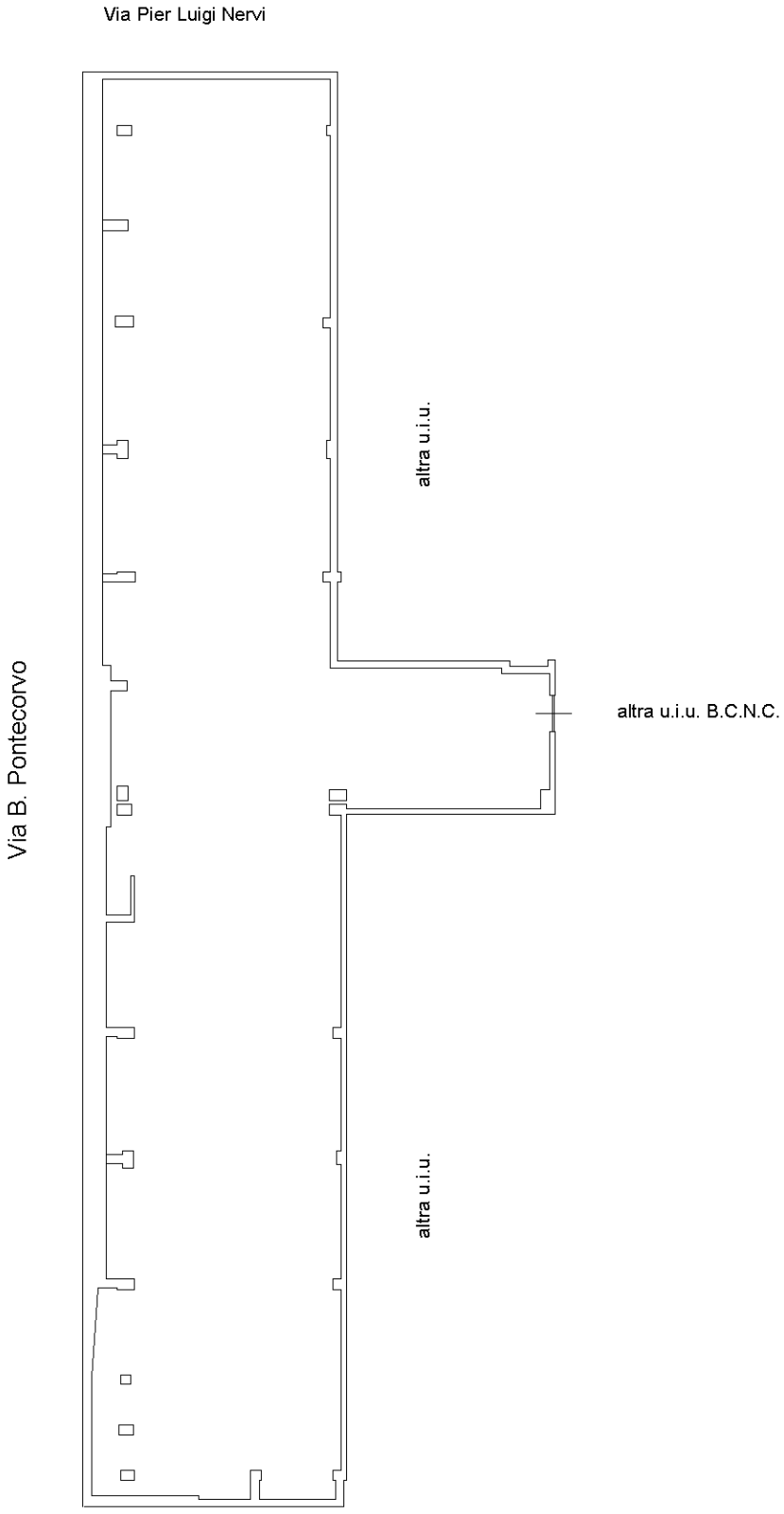
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 16
Particella: 939
Subalterno: 14

Compilata da:
Capurso Pasquale

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Foggia N. 1754

Scheda n. 1 Scala 1: 200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/02/2025 - Comune di MARGHERITA DI SAVOIA(E946) - < Foglio 16 - Particella 939 - Subalterno 14 >
VIA PIER LUIGI NERVI n. 5 Piano S1

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0266846 del 12/06/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Margherita Di Savoia

Via Pier Luigi Nervi civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 16
Particella: 939
Subalterno: 15

Compilata da:
Capurso Pasquale

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Foggia N. 1754

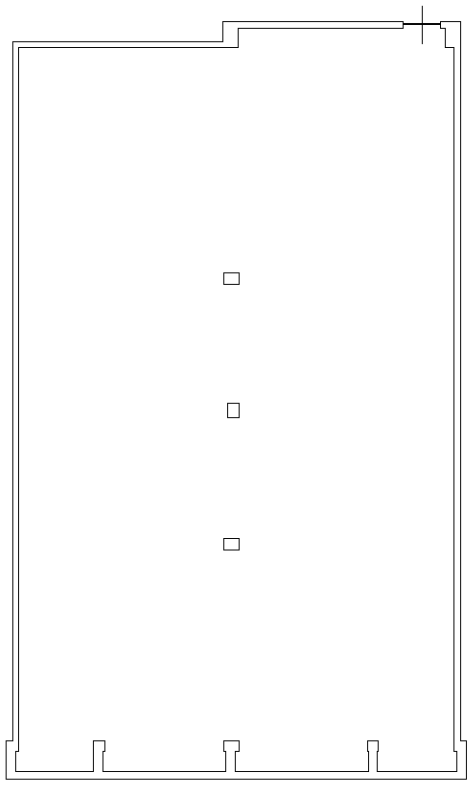
Scheda n. 1 Scala 1: 200

DEPOSITO

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

h= mt. 3.45

altra u.i.u. B.C.N.C.



altra u.i.u.

altra u.i.u.

Via Canne

10 mt.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/02/2025 - Comune di MARGHERITA DI SAVOIA(E946) - < Foglio 16 - Particella 939 - Subalterno 15 >
VIA PIER LUIGI NERVI n. 5 Piano S1

Ultima planimetria in atti

939
Ferrovia Bari-Nord-Ofanto
Ferrovia Bari-Nord-Ofanto
Ferrovia Bari-Nord-Ofanto

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0266846 del 12/06/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Margherita Di Savoia

Via Pier Luigi Nervi civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 16
Particella: 939
Subalterno: 3

Compilata da:
Capurso Pasquale

Iscritto all'albo:
Geometri

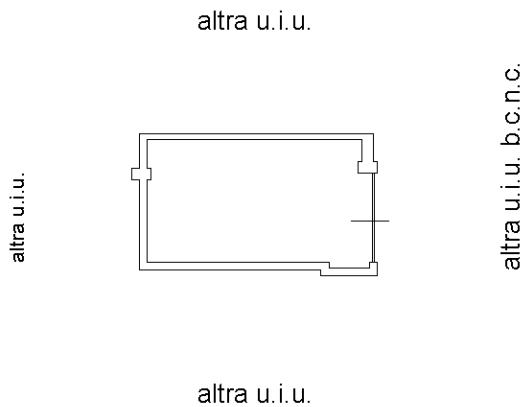
Prov. Foggia N. 1754

Scheda n. 1 Scala 1: 200

BOX AUTO

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

h= mt. 3.45



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/02/2025 - Comune di MARGHERITA DI SAVOIA(E946) - < Foglio 16 - Particella 939 - Subalterno 3 >
VIA PIER LUIGI NERVI n. 5 Piano S1

Ultima planimetria in atti