

TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott. Claudio CARUSO

R.G.Es. n. 350/2018

Guber Banca SPA c/ Sig.



RELAZIONE DI STIMA

RELAZIONE

ALLEGATO I : Tabella riassuntiva

ALLEGATO II: Nomina

ALLEGATO III: Estratto di matrimonio, Visura Catastale, Visura Planimetrica,
Sovrapposizione Catasto-Ortofoto, Documenti Uffici Tecnico

ALLEGATO IV: Rilievo Planimetrico

ALLEGATO V: Documentazione Fotografica

ALLEGATO VI: Quotazione OMI

ALLEGATO VII: Ispezioni Ipotecarie

ALLEGATO VIII: Costi Affrancazione

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Daniele Russo, [REDACTED] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia, sezione A n. 2969, con domicilio professionale in Foggia, alla Via R. Ruffilli 3, veniva nominato in data 13.12.2023 Esperto Estimatore dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, dal Dott. Claudio CARUSO.

In data 13.12.2023, prestato il giuramento di rito, venivano assegnati allo scrivente 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 del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;
 - 1bis. alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per *relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;
 - 1ter. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;
 - 1quater. alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;
 - 1quinquies. alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
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;
 - 2bis. 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 (3) in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vicoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
4bis. alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
5. alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
6. alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
7. alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
8. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

9. all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
11. alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggitto, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

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

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

La presente relazione tecnica con allegati viene rilasciata a restituzione dell'incarico affidato ed a ultimazione dell'attività svolta.

INDAGINI PRESSO PUBBLICI UFFICI ED OPERAZIONI PERITALI

Analizzati gli atti di causa, lo scrivente ingegnere provvedeva al reperimento della seguente documentazione presso l'Agenzia del Territorio - Servizi catastali - Ufficio Prov.le di Foggia:

- *Visure storiche degli immobili;*
- *Planimetrie catastali.*

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ischitella veniva inoltre effettuato l'accertamento relativo alla regolarità edilizia ed urbanistica dei compendi staggit. In data 29.08.2024 e 21.10.2024 lo scrivente CTU, accompagnato dal custode giudiziario Avv. Viviana Giovina Simonetti, dava inizio delle operazioni peritali alla presenza del Sig. [REDACTED] [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], eseguiti, procedendo con una regolare ispezione degli immobili oggetto dell'esecuzione, di cui veniva prodotto adeguato rilievo planimetrico e fotografico, parte integrante del presente elaborato (all.IV-V).

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

LOTTO I

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano S1-T di uno stabile in Ischitella (FG), Via Argento n.28, identificata al N.C.E.U. Foglio 48 part. 648 sub.1, Categoria A/4, Classe 2, consistenza 1 vani, R.C. euro 46,12, S.C. Totale 41 mq”;

in ditta al sig. [REDACTED] [REDACTED] e alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED],
per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà, in regime di separazione dei
beni.

LOTTO II

1. “Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano S1 di uno stabile in Ischitella (FG), Via Valloncello n.66 e Via Gian Lorenzo Bernini n.6, identificata al N.C.E.U. Foglio 14 part. 1055 sub. 19, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 3,5 vani, R.C. euro 207,87, S.C. Totale 76 mq”;
2. “Unità immobiliare ad uso deposito posta al piano S1 di uno stabile in Ischitella (FG), Via Valloncello n.66 e Via Gian Lorenzo Bernini n.6, identificata al N.C.E.U. Foglio 14 part. 1055 sub. 20, Categoria C/2, Classe 3, consistenza 24 mq, R.C. euro 81,81, S.C. Totale 35 mq”;
3. “Unità immobiliare costituente Bene Comune Non Censibile (porzione di pianerottolo a servizio dei subb. 19 e 20) posta al piano S1 di uno stabile in Ischitella (FG), Via Valloncello n.66 e Via Gian Lorenzo Bernini n.6, identificata al N.C.E.U. Foglio 14 part. 1055 sub. 17, Categoria BCNC partita speciale A”;
4. “Unità immobiliare costituente Bene Comune Non Censibile (vano scala comune) posta a servizio di tutti gli immobili dello stabile in Ischitella (FG), Via Valloncello n.66 e Via Gian Lorenzo Bernini n.6, identificata al N.C.E.U. Foglio 14 part. 1055 sub. 1, Categoria BCNC”;

gli immobili 1e 2 risultano in ditta alla sig.ra [REDACTED], per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni.

Mentre, gli immobili 3 e 4, sono beni comuni non censibili in ditta alla sig.ra [REDACTED], per la quota proporzionale di comproprietà ai sensi dell'art. 1117 e ss. C.C.

LOTTO III

1. “Terreno ad uso agricolo posto in agro di Ischitella (FG), Località Difensola, identificata al N.C.T. Foglio 14 part. 535, Qualità Pascolo, Classe 3, R.D. euro 0,05 R.A. 0,03, Superficie 54 mq”;
2. “Terreno ad uso agricolo posto in agro di Ischitella (FG), Località Difensola, identificata al N.C.T. Foglio 14 part. 541, Qualità Uliveto, Classe 4, R.D. euro 5,99 R.A. 3,00, Superficie 1.657 mq”;
3. “Terreno ad uso agricolo posto in agro di Ischitella (FG), Località Difensola, identificata al N.C.T. Foglio 14 part. 542, Qualità Uliveto, Classe 4, R.D. euro 3,88 R.A. 1,94, Superficie 1.073 mq”;
4. “Terreno ad uso agricolo posto in agro di Ischitella (FG), Località Difensola, identificata al N.C.T. Foglio 14 part. 543, Qualità Uliveto, Classe 4, R.D. euro 0,69 R.A. 0,34, Superficie 190 mq”;
5. “Terreno ad uso agricolo posto in agro di Ischitella (FG), Località Difensola, identificata al N.C.T. Foglio 14 part. 544, Qualità Uliveto, Classe 4, R.D. euro 2,00 R.A. 1,00, Superficie 552 mq”;
6. “Terreno ad uso agricolo posto in agro di Ischitella (FG), Località Difensola, identificata al N.C.T. Foglio 14 part. 545, suddiviso in due porzioni: AA di Qualità Uliveto, Classe 4, R.D. euro 5,42 R.A. 2,71, Superficie 1.500 mq e AB di Qualità Pascolo, Classe 3, R.D. euro 0,24 R.A. 0,13, Superficie 260 mq”;

in ditta al sig. [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà.

LOTTO I

LOTTO I

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano S1-T di uno stabile in Ischitella (FG), Via Argento n.28, identificata al N.C.E.U. Foglio 48 part. 648 sub.1, Categoria A/4, Classe 2, consistenza 1 vani, R.C. euro 46,12, S.C. Totale 41 mq”;

in ditta al sig. [REDACTED] e alla sig.ra [REDACTED],
per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà, in regime di separazione dei beni.

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato in Ischitella, composto da due piani fuori terra e uno interrato, la cui costruzione risale al 1939-40. Mediante un portoncino posto al civico 28 di Via Argento, una stradina pedonale a gradoni, si accede all'immobile posto al Piano Terra. Mentre, una porticina bassa a persiana, posta sulla sinistra, consente l'accesso al vano di pertinenza posto al Piano Interrato.

Il corpo di fabbrica si presenta in un buono stato di manutenzione, con il solo prospetto principale libero mentre, di fianco e posteriormente, prosegue la stecca di fabbricati adiacenti.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, l'immobile in esame confina:

- a NORD-OVEST: Via Argento;
- a NORD-EST: altra u.i.;
- a SUD-EST: intercapedine;
- a SUD-OVEST: altra u.i.

Si riporta in all.III la planimetria catastale, nonché l'elaborato grafico contenente la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali SOGEI e l'ortofoto 2019.

LOTTO II

LOTTO II

1. “Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano S1 di uno stabile in Ischitella (FG), Via Valloncello n.66 e Via Gian Lorenzo Bernini n.6, identificata al N.C.E.U. Foglio 14 part. 1055 sub. 19, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 3,5 vani, R.C. euro 207,87, S.C. Totale 76 mq”;
2. “Unità immobiliare ad uso deposito posta al piano S1 di uno stabile in Ischitella (FG), Via Valloncello n.66 e Via Gian Lorenzo Bernini n.6, identificata al N.C.E.U. Foglio 14 part. 1055 sub. 20, Categoria C/2, Classe 3, consistenza 24 mq, R.C. euro 81,81, S.C. Totale 35 mq”;
3. “Unità immobiliare costituente Bene Comune Non Censibile (porzione di pianerottolo a servizio dei subb. 19 e 20) posta al piano S1 di uno stabile in Ischitella (FG), Via Valloncello n.66 e Via Gian Lorenzo Bernini n.6, identificata al N.C.E.U. Foglio 14 part. 1055 sub. 17, Categoria BCNC partita speciale A”;
4. “Unità immobiliare costituente Bene Comune Non Censibile (vano scala comune) posta a servizio di tutti gli immobili dello stabile in Ischitella (FG), Via Valloncello n.66 e Via Gian Lorenzo Bernini n.6, identificata al N.C.E.U. Foglio 14 part. 1055 sub. 1, Categoria BCNC”;

gli immobili 1 e 2 risultano in ditta alla sig.ra [REDACTED],
per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni.

Mentre, gli immobili 3 e 4, sono beni comuni non censibili in ditta alla sig.ra
[REDACTED], per la quota proporzionale di comproprietà ai
sensi dell'art. 1117 e ss. C.C.

Le unità immobiliari in oggetto sono parte di un fabbricato in Ischitella, composto da tre piani fuori terra e due seminterrati, la cui costruzione risale al 1989. Mediante un cancello metallico carrabile posto su Via Valloncello si accede ai garage che sul quel lato (Sud-Ovest) risultano al piano strada mentre, rispetto al portone pedonale di accesso al fabbricato, collocato su Via Gian Lorenzo Bernini n.6, i garage risultano al secondo piano sottostrada. Dal garage, si salgono due rampe di scale mentre, dal portone di Via Bernini, si scende una sola rampa di scale per raggiungere il pianerottolo degli immobili in oggetto. Nello specifico, gli immobili al Lotto 2 sono collocati al Piano Primo Sottostrada.

Il corpo di fabbrica si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente, con due facciate libere su cui sono collocate aperture e balconi.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, gli immobili in esame confinano:

Unità 1 (sub 19) Abitazione

- a NORD-EST: altra u.i.;
- a SUD-EST: Via Gian Lorenzo Bernini;
- a SUD-OVEST: altra u.i. – Unità 4 del Lotto 2;
- a NORD-OVEST: altra u.i. – Unità 2 e 3 del Lotto 2;

Unità 2 (sub 20) Deposito

- a NORD-EST: altra u.i.;
- a SUD-EST: altra u.i. – Unità 1 del Lotto 2;
- a SUD-OVEST: altra u.i. – Unità 3 del Lotto 2;
- a NORD-OVEST: altra u.i.;

Unità 3 (sub 17) Porzione di pianerottolo a servizio dei subb. 19 e 20

- a NORD-EST: altra u.i. – Unità 2 del Lotto 2;
- a SUD-EST: altra u.i. – Unità 1 del Lotto 2;
- a SUD-OVEST: altra u.i. – Unità 4 del Lotto 2;
- a NORD-OVEST: altra u.i.

Si riporta in all.III la planimetria catastale, nonché l'elaborato grafico contenente la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali SOGEI e l'ortofoto 2019.

LOTTO III

LOTTO III

1. “Terreno ad uso agricolo posto in agro di Ischitella (FG), Località Difensola, identificata al N.C.T. Foglio 14 part. 535, Qualità Pascolo, Classe 3, R.D. euro 0,05 R.A. 0,03, Superficie 54 mq”;
2. “Terreno ad uso agricolo posto in agro di Ischitella (FG), Località Difensola, identificata al N.C.T. Foglio 14 part. 541, Qualità Uliveto, Classe 4, R.D. euro 5,99 R.A. 3,00, Superficie 1.657 mq”;
3. “Terreno ad uso agricolo posto in agro di Ischitella (FG), Località Difensola, identificata al N.C.T. Foglio 14 part. 542, Qualità Uliveto, Classe 4, R.D. euro 3,88 R.A. 1,94, Superficie 1.073 mq”;
4. “Terreno ad uso agricolo posto in agro di Ischitella (FG), Località Difensola, identificata al N.C.T. Foglio 14 part. 543, Qualità Uliveto, Classe 4, R.D. euro 0,69 R.A. 0,34, Superficie 190 mq”;
5. “Terreno ad uso agricolo posto in agro di Ischitella (FG), Località Difensola, identificata al N.C.T. Foglio 14 part. 544, Qualità Uliveto, Classe 4, R.D. euro 2,00 R.A. 1,00, Superficie 552 mq”;
6. “Terreno ad uso agricolo posto in agro di Ischitella (FG), Località Difensola, identificata al N.C.T. Foglio 14 part. 545, suddiviso in due porzioni: AA di Qualità Uliveto, Classe 4, R.D. euro 5,42 R.A. 2,71, Superficie 1.500 mq e AB di Qualità Pascolo, Classe 3, R.D. euro 0,24 R.A. 0,13, Superficie 260 mq”;

in ditta al sig. [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà.

Il Lotto 3 è costituito da n. 6 terreni agricoli situati in agro di Ischitella (FG), a circa 1,5 km in linea d'aria dal centro cittadino.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, gli immobili in esame nel loro insieme confinano:

- a NORD: altra u.i. p.lla 441 e 1813;
- ad EST: altra u.i. –p.lla 1095 e 190;
- a SUD: altra u.i. – p.lla 190 e 2033;
- ad OVEST: altra u.i. – p.lla 540.

Si riporta in all.III la planimetria catastale, nonché l'elaborato grafico contenente la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali SOGEI e l'ortofoto 2019.

RISPOSTA AL QUESITO 1

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, risulta essere completa ed idonea e si costituisce dei certificati ipotecari speciali prot. FG530189, FG530226, FG530198, FG530268, FG530203, FG530273 anno 2018.

Si riportano iscrizioni e trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (23.07.2018).

ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 23.07.2018

LOTTI 1, 2 (unità 1 e 2) e 3

Pignoramento immobiliare trascritto presso servizio di pubblicità immobiliare di Lucera il 23.07.2018, R.G. 6120, R.P.4989, in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Foggia del 07.07.2018 n.rep. 4004/2018 - a favore di B.C.C. BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO con sede in San Giovanni Rotondo CF 00149260713 contro [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] avente ad oggetto gli immobili al Lotto 1, al Lotto 2 unità 1 e 2, al Lotto 3.

LOTTO 2 (unità 3 e 4)

Pignoramento immobiliare trascritto presso servizio di pubblicità immobiliare di Lucera il 11.08.2022, R.G. 7914, R.P.6553, in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Foggia del 20.07.2022 n.rep. 1712 - a favore di BUONCONSIGLIO 3 S.R.L. con sede in Milano CF 11386170960 contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] avente ad oggetto gli immobili al Lotto 2 unità 3 e 4.

LOTTI 1 e 2

Ipoteca volontaria iscritta presso la conservatoria di Lucera il 09.12.2014, R.G. 9246 R.P. 579, per il complessivo importo di Euro 180.000,00 di cui Euro 90.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo durata 15 anni, in virtù di atto per notar D'ADDETTA Carla sede Vico del Gargano del 04.12.2014 n.rep. 2190/10935 – a favore di BANCADI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO con sede in San Giovanni Rotondo CF 00149260713 contro [REDACTED] [REDACTED] (FG), entrambi quali terzi datori di ipoteca e [REDACTED] con sede Ischitella (debitore non datore di ipoteca).

LOTTO 2

Pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria di Lucera il 22.06.1995, R.G. 4362, R.P.3523, in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Lucera del 26.05.1993 n.rep. 626 - a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO Soc.Coop.A.R.L. con sede in Milano CF 00715120150 contro [REDACTED]

[REDACTED] avente ad oggetto gli immobili al Lotto 2 individuati come Fg 14 P.lla 1055 sub 10 (attualmente subb 17, 19 e 20) nella procedura esecutiva RG137/1995.

Annotazione di restrizione beni presentata il 02.10.2009 R.G. 9881, R.P. 1276 in virtù di atto per notar SCROCCO Orfina sede Lucera del 23.06.1995 n.rep. 47514/20783 **liberava gli immobili al Lotto 2;**

Ipoteca volontaria iscritta presso la conservatoria di Lucera il 20.08.1993, R.G. 5878 R.P. 533, per il complessivo importo di Lire 100.000.000 di cui Lire 50.000.000 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo durata 5 anni, in virtù di atto per notar AMENDOLARE Francesco sede Vico del Gargano del 17.08.1993 n.rep. 13888 – a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO S.C.R.L. con sede in Milano CF 00715120150 contro [REDACTED]

[REDACTED], avente ad oggetto gli immobili al Lotto 2 individuati come Fg 14 P.lla 1055 sub 10 (attualmente subb 17, 19 e 20).

RISPOSTA AL QUESITO 1 BIS

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento.

LOTTO1

Gli immobili al Lotto1 risultano in ditta al sig. [REDACTED] [REDACTED] (CF [REDACTED]) alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, in regime di separazione dei beni.

LOTTO 2

Gli immobili al Lotto 2 (unità 1 e 2) risultano in ditta alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF [REDACTED]) [REDACTED] per la piena proprietà; gli immobili al Lotto 2 (unità 3 e 4) sono beni comuni non censibili in ditta alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], per la quota proporzionale di comproprietà ai sensi dell'art. 1117 e ss. C.C.

LOTTO 3

Gli immobili al Lotto 3 risultano in ditta al sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà.

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

LOTTO 1

Compravendita *trascritta a Lucera il 08.05.2013, R.G. 3622 R.P. 2907, in virtù di atto del 22.08.2012 rep. n. 20169/9533 per notar Carla D'ADDETTA sede di Vico del Gargano; a favore di* [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di separazione dei beni, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (CF [REDACTED])

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per la quota di 1/5;

Successione Testamentaria per morte di [REDACTED] in data 14.04.2004
trascritta a Lucera il 15.09.2011, R.G. 7729 R.P. 5828, in virtù di certificato di
denunciata successione del 11.05.2011 al n. 805/9990/11; a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], per la quota di
1/5 della piena proprietà;

Successione Testamentaria per morte di [REDACTED] [REDACTED] in data 24.11.2004
trascritta a Lucera il 14.09.2011, R.G. 7705 R.P. 5805, in virtù di certificato di
denunciata successione del 11.05.2011 al n. 785/9990/11; a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

per la quota di 5/60;

Atto di divisione trascritto a Lucera il 09.09.2011, R.G. 7623 R.P. 5727, in virtù di
atto per notar Giovanni GENTILE sede Rodi Garganico del 26.08.2011 n.rep.

[illegible]

Accettazione tacita di eredità per morte di [REDACTED] in data 10.01.2009
trascritta a Lucera il 09.09.2011, R.G. 7622 R.P. 5726, in virtù di atto per notar
Giovanni GENTILE sede Rodi Garganico del 26.08.2011 n.rep. 42625/17303; a favore
di [REDACTED]

Accettazione tacita di eredità per morte di [REDACTED] [REDACTED] in data 24.11.2004
trascritta a Lucera il 09.09.2011, R.G. 7621 R.P. 5725, in virtù di atto per notar

Giovanni GENTILE sede Rodi Garganico del 26.08.2011 n.rep. 42625/17303; a favore

di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

per la quota di 5/75;

Accettazione tacita di eredità per morte [REDACTED] *data 14.04.2004*

trascritta a Lucera il 09.09.2011, R.G. 7620 . . . , in virtù di atto per notar

Giovanni GENTILE sede Rodi Garganico del 26.08.2011 n.rep. 42625/17303; a favore

di [REDACTED] ([REDACTED])
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], *per la quota di*

1/5 della piena proprietà;

Successione Testamentaria per morte di [REDACTED] *n data 10.01.2009*

trascritta a Torino 3 il 27.04.2010, R.G. 3568 R.P. 2738, in virtù di certificato di

denunciata successione del 07.04.2010 al n. 772/9990/10; a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di
1/5 della piena proprietà.

Successione Testamentaria per morte di [REDACTED] n data 11.12.1994
trascritta a San Severo il 15.09.2011, R.G. 773 [REDACTED], virtù di certificato di
denunciata successione del 11.05.2011 al n. 806/9990/11; a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà. **NOTA.** Questa nota di trascrizione non
presente nei documenti in atti è stata reperita dallo scrivente (all. VII).

LOTTO 2

Decreto di trasferimento immobili trascritto a Lucera il 12.02.2008, R.G. 1296
R.P. 942, in virtù di atto del 14.01.2008 rep. n. 47514/20783 per notar Orfina
SCROCCO sede di Lucera; a favore di [REDACTED] [REDACTED] (CF

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2;

Compravendita trascritta a Lucera il 27.01.1996, R.G. 648 R.P. 540, in virtù di atto
del 25.11.1991 rep. n. 6749 per notar Francesco STEIDL sede di San Paolo di Civitate; a
favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], per la piena proprietà.

LOTTO 3 (si segnala di non aver reperito la trascrizione evidenziata in giallo)

Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Lucera il 18.04.2003, R.G. 3751 R.P. 3037, in virtù di scrittura privata con sottoscrizione autentica del 21.03.2003 rep. n. 34427 per notar Giovanni GENTILE sede di Rodi Garganico; a favore di COMUNE DI ISCHITELLA (CF 84000370712), per la piena proprietà, contro [REDACTED]

per la piena proprietà. Per sopraelevazione fabbricato in Contrada Piano Verte.

Compravendita trascritta a Lucera il 04.09.1998, R.G. 5640 R.P. 4500, in virtù di atto del 08.08.1998 rep. n. 1085 per notar Giulia D'AVOLIO sede di Poggio Imperiale; a favore di [REDACTED] ([REDACTED])

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], per

la quota livellaria di 1/4;

Successione Testamentaria per morte di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]. **NOTA.** E' riportata nelle visure catastali di tutti gli immobili al Lotto 3, ma non si è reperita la nota di trascrizione né all'interno dei documenti in atti né dalle ispezioni ipotecarie eseguite dallo scrivente(all. VII) sia su tutti gli immobili al Lotto 3 che a nome di [REDACTED]

Compravendita trascritta a Lucera il 04.09.1976, R.G. 6033 R.P. 337878, in virtù di atto del 25.08.1976 rep. n. 4515 per notar Teodoro DE MAJO sede di Vico del Gargano; a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO 1 TER

DATI CATASTALI

Dalla verifica dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non risultano discordanze e risultano pertanto così censiti al Catasto Fabbricati Comune di Rodi Ischitella (FG):

LOTTO 1

Foglio 48 part. 648 sub.1, Categoria A/4, Classe 2, consistenza 1 vani, R.C. euro 46,12, S.C. Totale 41 mq:

in ditta al sig. [REDACTED] e alla sig.ra [REDACTED], per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà, in regime di separazione dei beni.

LOTTO 2

1. Foglio 14 part. 1055 sub. 19, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 3,5 vani, R.C. euro 207,87, S.C. Totale 76 mq:
2. Foglio 14 part. 1055 sub. 20, Categoria C/2, Classe 3, consistenza 24 mq, R.C. euro 81,81, S.C. Totale 35 mq:
3. Foglio 14 part. 1055 sub. 17, Categoria BCNC partita speciale A”:
4. Foglio 14 part. 1055 sub. 1, Categoria BCNC:

gli immobili 1 e 2 risultano in ditta alla sig.ra [REDACTED], per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni.

Mentre, gli immobili 3 e 4, sono beni comuni non censibili in ditta alla sig.ra [REDACTED], per la quota proporzionale di comproprietà ai sensi dell'art. 1117 e ss. C.C.

LOTTO 3

1. Foglio 14 part. 535, Qualità Pascolo, Classe 3, R.D. euro 0,05
R.A. 0,03, Superficie 54 mq;
2. Foglio 14 part. 541, Qualità Uliveto, Classe 4, R.D. euro 5,99 R.A.
3,00, Superficie 1.657 mq;
3. Foglio 14 part. 542, Qualità Uliveto, Classe 4, R.D. euro 3,88
R.A. 1,94, Superficie 1.073 mq;
4. Foglio 14 part. 543, Qualità Uliveto, Classe 4, R.D. euro 0,69
R.A. 0,34, Superficie 190 mq;
5. Foglio 14 part. 544, Qualità Uliveto, Classe 4, R.D. euro 2,00
R.A. 1,00, Superficie 552 mq;
6. Foglio 14 part. 545, suddiviso in due porzioni: AA di Qualità
Uliveto, Classe 4, R.D. euro 5,42 R.A. 2,71, Superficie 1.500 mq e
AB di Qualità Pascolo, Classe 3, R.D. euro 0,24 R.A. 0,13,
Superficie 260 mq;

in ditta al sig. [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà.

RISPOSTA AL QUESITO 1 QUATER

VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE GRAVANTI

In data 12/07/2024, si è verificato presso l'Ufficio annotazioni telematiche del Tribunale di Foggia che in capo agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] non sussistono ulteriori procedure.

RISPOSTA AL QUESITO 1 QUINQUES

VERIFICA REGIME PATRIMONIALE

Come da Estratto di Matrimonio (all.III), gli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] risultano in stato di separazione consensuale con provvedimento del Tribunale di Foggia in data 05.03.2020. Inoltre, con sentenza del Tribunale di Foggia n.1000/2021 in data 23.04.2021, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

RISPOSTA AL QUESITO 2

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili oggetto di esecuzione sono:

Lotto 1: abitazione e ripostiglio di pertinenza situati in zona semicentrale Sud dell'abitato di Ischitella (FG);

Lotto 2: abitazione, deposito e relative pertinenze situati in zona periferica Sud-Est dell'abitato di Ischitella (FG);

Lotto 3: n. 6 terreni agricoli situati in agro di Ischitella (FG), a circa 1,5 km in linea d'aria dal centro cittadino.

LOTTO 1

E' distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ischitella come segue:

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano S1-T di uno stabile in Ischitella (FG). Via Argento n.28, identificata al N.C.E.U. Foglio 48 part. 648 sub.1, Categoria A/4, Classe 2, consistenza 1 vani, R.C. euro 46,12, S.C. Totale 41 mq”;

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato in Ischitella, composto da due piani fuori terra e uno interrato, la cui costruzione risale al 1939-40. Mediante un portoncino posto al civico 28 di Via Argento, una stradina pedonale a gradoni, si accede all'immobile posto al Piano Terra. Mentre, una porticina bassa a persiana, posta sulla sinistra, consente l'accesso al vano di pertinenza posto al Piano Interrato.

Il corpo di fabbrica si presenta in un buono stato di manutenzione, con il solo prospetto principale libero mentre, di fianco e posteriormente, prosegue la stecca di fabbricati adiacenti.

L'abitazione, ad uso circolo privato, è composta da un unico vano e un WC cieco, oltre un ripostiglio al quale si accede direttamente dalla strada pubblica. Quest'ultimo è risultato inaccessibile all'atto del sopralluogo in quanto colmo di macerie e scarti di lavorazioni edili.

L'abitazione è caratterizzata da un unico affaccio all'esterno, la porta di ingresso, posto a Nord-Ovest su Via Argento.

LOTTO 2

E' distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ischitella come segue:

1. “Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano S1 di uno stabile in Ischitella (FG), Via Valloncello n.66 e Via Gian Lorenzo Bernini n.6, identificata al N.C.E.U. Foglio 14 part. 1055 sub. 19, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 3,5 vani, R.C. euro 207,87, S.C. Totale 76 mq”;
2. “Unità immobiliare ad uso deposito posta al piano S1 di uno stabile in Ischitella (FG), Via Valloncello n.66 e Via Gian Lorenzo Bernini n.6, identificata al N.C.E.U. Foglio 14 part. 1055 sub. 20, Categoria C/2, Classe 3, consistenza 24 mq, R.C. euro 81,81, S.C. Totale 35 mq”;
3. “Unità immobiliare costituente Bene Comune Non Censibile (porzione di pianerottolo a servizio dei subb. 19 e 20) posta al piano S1 di uno stabile in Ischitella (FG), Via Valloncello n.66 e Via Gian Lorenzo Bernini n.6, identificata al N.C.E.U. Foglio 14 part. 1055 sub. 17, Categoria BCNC partita speciale A”;
4. “Unità immobiliare costituente Bene Comune Non Censibile (vano scala comune) posta a servizio di tutti gli immobili dello stabile in Ischitella (FG), Via Valloncello n.66 e Via Gian Lorenzo Bernini n.6, identificata al N.C.E.U. Foglio 14 part. 1055 sub. 1, Categoria BCNC”;

Le unità immobiliari in oggetto sono parte di un fabbricato in Ischitella, composto da tre piani fuori terra e due seminterrati, la cui costruzione risale al 1989. Mediante un cancello metallico carrabile posto su Via Valloncello si accede ai garage che sul quel lato (Sud-Ovest) risultano al piano strada mentre, rispetto al portone pedonale di accesso al fabbricato, collocato su Via Gian Lorenzo Bernini n.6, i garage risultano al secondo piano sottostrada. Dal garage, si salgono due rampe di scale mentre, dal portone di Via Bernini, si scende una sola rampa di scale per raggiungere il pianerottolo degli immobili in oggetto, posti sulla destra dello stesso. Nello specifico, gli immobili al Lotto 2 sono collocati al Piano Primo Sottostrada.

Una porzione di pianerottolo (unità 3) è chiusa con un porta blindata rispetto alla restante parte comune e dà accesso sulla destra all'abitazione (unità 1) e frontalmente al deposito (unità 2).

L'abitazione è composta da soggiorno, cucinino e WC, tutti finestrati, oltre a due camere cieche. È caratterizzata da singola esposizione a Sud-Est, dove le finestre affacciano sulla strada pubblica a gradoni, Via Bernini.

Il deposito presenta le finiture di un'abitazione composta da un soggiorno-cucina, un WC, una camera, un corridoio e un ripostiglio. Tutti privi di aerazione ed affacci esterni.

LOTTO 3

E' distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ischitella come segue:

1. *"Terreno ad uso agricolo posto in agro di Ischitella (FG), Località Difensola, identificata al N.C.T. Foglio 14 part. 535, Qualità Pascolo, Classe 3, R.D. euro 0,05 R.A. 0,03, Superficie 54 mq";*
2. *"Terreno ad uso agricolo posto in agro di Ischitella (FG), Località Difensola, identificata al N.C.T. Foglio 14 part. 541, Qualità Uliveto, Classe 4, R.D. euro 5,99 R.A. 3,00, Superficie 1.657 mq";*
3. *"Terreno ad uso agricolo posto in agro di Ischitella (FG), Località Difensola, identificata al N.C.T. Foglio 14 part. 542, Qualità Uliveto, Classe 4, R.D. euro 3,88 R.A. 1,94, Superficie 1.073 mq";*
4. *"Terreno ad uso agricolo posto in agro di Ischitella (FG), Località Difensola, identificata al N.C.T. Foglio 14 part. 543, Qualità Uliveto, Classe 4, R.D. euro 0,69 R.A. 0,34, Superficie 190 mq";*
5. *"Terreno ad uso agricolo posto in agro di Ischitella (FG), Località Difensola, identificata al N.C.T. Foglio 14 part. 544, Qualità Uliveto, Classe 4, R.D. euro 2,00 R.A. 1,00, Superficie 552 mq";*

6. “Terreno ad uso agricolo posto in agro di Ischitella (FG), Località Difensola, identificata al N.C.T. Foglio 14 part. 545, suddiviso in due porzioni: AA di Qualità Uliveto, Classe 4, R.D. euro 5,42 R.A. 2,71, Superficie 1.500 mq e AB di Qualità Pascolo, Classe 3, R.D. euro 0,24 R.A. 0,13, Superficie 260 mq”;

Il Lotto 3 è costituito da n. 6 terreni agricoli situati in agro di Ischitella (FG), a circa 1,5 km in linea d'aria dal centro cittadino.

RISPOSTA AL QUESITO 2 BIS

Per l'esatta individuazione dei beni staggiti si allega alla relazione la sovrapposizione catasto-ortofoto effettuata sulla base delle mappe catastali – Agenzia delle Entrate (all.III).

RISPOSTA AL QUESITO 3

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

LOTTO 1

Il lotto pignorato è parte di un fabbricato a due piani fuori terra e uno interrato, la cui costruzione è risalente al 1939-40, che si presenta con struttura in muratura portante, solai in latero-cemento ed elementi divisorii interni in laterizio. Mediante un portoncino posto al civico 28 di Via Argento, una stradina pedonale a gradoni, si accede all'immobile posto al Piano Terra. Mentre, una porticina bassa a persiana, posta sulla sinistra, consente l'accesso al vano di pertinenza posto al Piano Interrato.

Le condizioni di manutenzione esterne sono buone. La facciata principale, unica libera, è completamente intonacata di colore bianco. I parapetti dei balconcini sono con ringhiera metallica di colore grigio.

Dal portoncino sulla destra, in parte vetrato, si salgono tre gradini per accedere all'immobile in oggetto. Mentre, dalla persiana bassa sulla sinistra si scende per accedere al vano ripostiglio posto al piano interrato.

L'appartamento monolocale al piano terra, adibito a circolo privato, presenta una superficie lorda di circa 35 mq, per un'altezza di 2,58 m. Entrando nell'immobile, si accede all'unico vano e frontalmente è collocata la porta di accesso al WC cieco, a forma rettangolare stretta e lunga.

La pavimentazione è in piastrelle di gres effetto legno color marrone, che proseguono anche nel bagno. Quest'ultimo è rivestito con piastrelle di gres a forma di listelli sottili, alternate a piastrelle quadrate di colore dal marrone chiaro a quello scuro.

Le pareti interne del monolocale sono intonacate e tinteggiate di colore grigio, eccezion fatta per quella frontale di colore beige dorato.

La porta di ingresso è in alluminio con doppio vetro e la porta a persiana di accesso all'interrato è anch'essa in alluminio, di color noce. L'unica porta interna è in legno tamburato color rovere.

Il bagno è dotato di lavandino, sanitari e doccia. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico, un climatizzatore e uno scaldino elettrico per l'acqua calda sanitaria.

Le condizioni di manutenzione interne sono ottime in quanto di recente ristrutturazione e le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono sufficienti.

Il ripostiglio al piano interrato presenta una superficie lorda di circa 23 mq, per un'altezza di 1,96 m. All'atto del sopralluogo è risultato inaccessibile in quanto colmo di macerie e scarti di lavorazioni edili. Per quanto visibile appare completamente allo stato grezzo con le pareti in blocchi di pietra non rifinite. Pertanto, risulta necessario svuotare il locale e pulire adeguatamente le pareti con idrolavaggio per lasciarle a vista oppure intonacarle, realizzando anche un impianto elettrico di base. Per un costo totale stimato in circa 6.000.

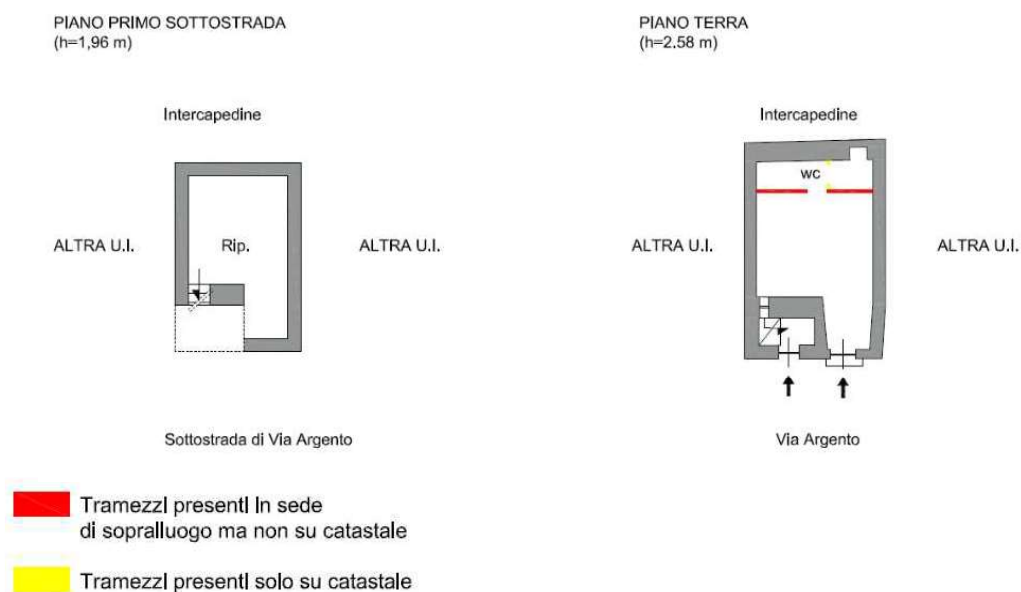
L'allegato n. IV e n. V della presente relazione contengono rispettivamente la riproduzione in scala e la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

NOTA. L'immobile risulta accatastato e la planimetria catastale non è conforme con lo stato dei luoghi in quanto il bagno è stato allungato ad occupare tutta la zona frontale all'ingresso.

Pertanto, risulta necessaria la presentazione di una pratica IN SANTORIA per regolarizzare la non conformità, per un costo di circa € 2.000.

Comune di Ischitella (FG)

Fg. 48 Part. 648 sub.1



LOTTO 2

Il lotto pignorato è parte di un fabbricato a tre piani fuori terra e due seminterrati, con tetto piano, la cui costruzione è risalente al 1989, che si presenta con struttura in c.a., solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in laterizio. Mediante un cancello metallico carrabile posto su Via Valloncello si accede ai garage che sul quel lato (Sud-Ovest) risultano al piano strada mentre, rispetto al portone pedonale di accesso al fabbricato, collocato su Via Gian Lorenzo Bernini n.6, i garage risultano al secondo piano sottostrada.

Il corpo di fabbrica si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente, con due facciate libere completamente intonacate di colore bianco su cui sono collocate aperture e balconi con parapetti completamente in muratura intonacati di colore grigio.

Entrando dal piano garage su Via Valloncello, a metà dell'area di manovra, sulla destra è collocato il cancelletto metallico pedonale che dà accesso al vano scala condominiale. Salendo due rampe si raggiunge il pianerottolo al quale si trovano gli immobili in oggetto. Dall'esterno si può accedere al vano scala condominiale anche dal portone pedonale posto sulla strada pubblica a gradoni, Via Gian Lorenzo Bernini, al civico n.6. Scendendo una sola rampa di scale si raggiunge il pianerottolo degli immobili in oggetto, posti sulla destra dello stesso. Nello specifico, gli immobili al Lotto 2 sono collocati al Piano Primo Sottostrada.

La porzione di pianerottolo, che costituisce l'unità 3 del Lotto 2, ha una superficie di circa 9 mq ed è chiusa con una porta blindata rispetto alla restante parte comune. Una volta entrati, ci sono tre porte: due sulla destra e una frontalmente. Le due porte sulla destra danno accesso rispettivamente al ripostiglio e all'abitazione (unità 1) mentre, quella posta frontalmente dà accesso al deposito (unità 2).

L'appartamento presenta una superficie di 76 mq, compreso il ripostiglio, per un'altezza di 2,90 m. Entrando nell'immobile, si accede nell'ingresso, frontalmente è collocata la porta di accesso al soggiorno con annesso cucinino mentre, sulla sinistra ci si immette nel corridoio che conduce al WC, sulla destra, e alle due camere, rispettivamente in fondo a destra e in fondo frontalmente. Gli unici affacci dell'appartamento verso l'esterno sono le finestre di soggiorno,

cucinino e WC che seguono l'inclinazione della strada Via Bernini (Sud-Est) riducendosi progressivamente in altezza verso il WC.

Entrambe le camere da letto sono cieche.

La pavimentazione dell'unità 3 è in marmo mentre, quelle dell'unità 1 e 2 sono in gres rettangolare effetto legno di color marrone scuro. Nell'abitazione (unità 1) il bagno presenta una pavimentazione quadrata di colore beige con rivestimento di colore beige, panna ed inserti con listelli sottili dei medesimi colori. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di color bianco e crema in tutto l'appartamento (unità 2).

Gli infissi sono in PVC di colore bianco con doppio vetro, con inferriate esterne, anch'esse di colore bianco. Le porte interne sono in legno tamburato color rovere.

Il bagno è dotato di sanitari e doccia, ma è privo di lavabo. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico ma non ci sono radiatori e/o climatizzatori.

Il deposito (unità 2) presenta le finiture di un appartamento con predisposizioni per cucina e bagno, ma è completamente cieco e privo di aerazione pertanto, non utilizzabile come abitazione.

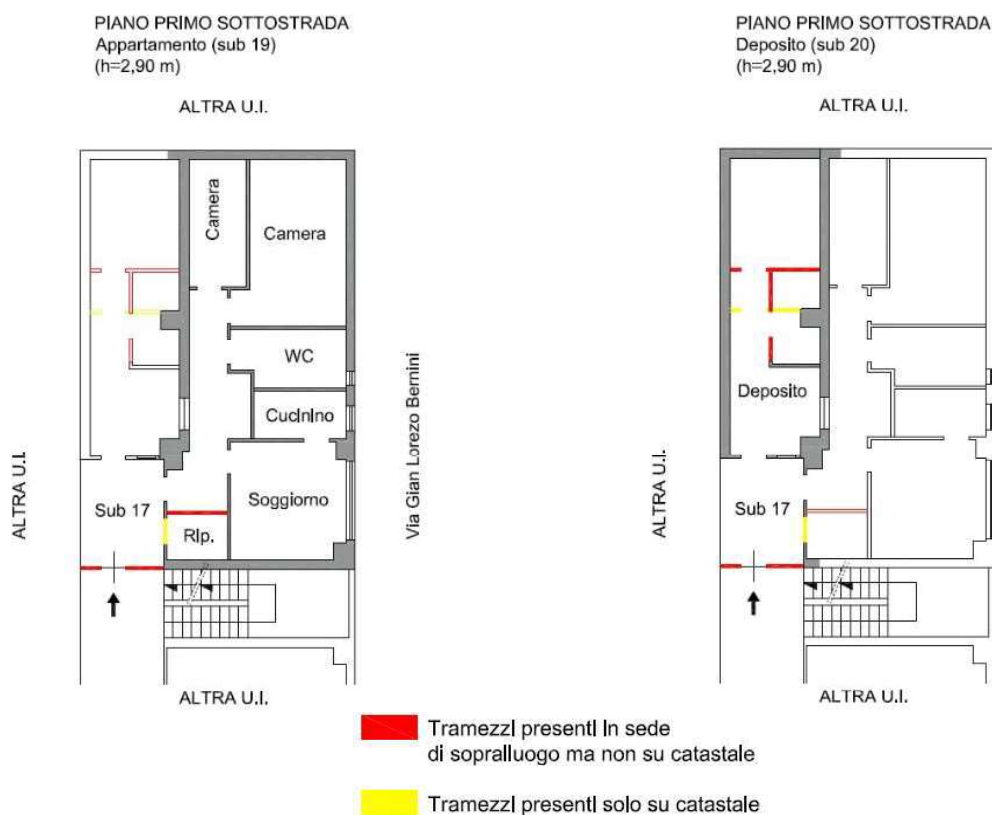
Le condizioni di manutenzione interne del Lotto 2 sono ottime in quanto oggetto di recente ristrutturazione.

L'allegato n. IV e n. V della presente relazione contengono rispettivamente la riproduzione in scala e la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

NOTA. L'immobile risulta accatastato e la planimetria catastale non è conforme con lo stato dei luoghi in quanto ci sono dei tramezzi spostati e i nuova realizzazione. Pertanto, risulta necessaria la presentazione di una pratica IN SANTORIA per regolarizzare la non conformità, per un costo di circa € 5.000.

Comune di Ischitella (FG)

Fig. 14 Part. 1055 subb. 17-19-20



LOTTO 3

Il lotto pignorato è costituito da n. 6 terreni agricoli situati in agro di Ischitella (FG), a circa 1,5 km in linea d'aria dal centro cittadino.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica emesso dal Comune di Ischitella (all. III) **risultano agricoli** in quanto compresi all'interno della zona definita EA1 dal vigente P.R.G. di questo Comune, approvato con D.G.R. n° 2700 dell'1/7/1991 e che la eventuale edificazione nella suddetta Zona comporta le seguenti caratteristiche:

- A) destinazione: agricola;
- B) i.f.f.: 0,03 mc./mq.;
- C) lotto minimo d'intervento: mq. 10.000.

La p.lla 535 (54 mq) e la p.lla 545 (260 mq) sono classificate di qualità pascolo mentre, le altre sono di qualità uliveto, per una superficie totale di 5.286 mq.

I terreni, raggiungibili a mezzo di un tratturo sterrato, sono di tipo a terrazzamenti con muretti a secco ricostruiti di recente con i fondi del P.S.R.

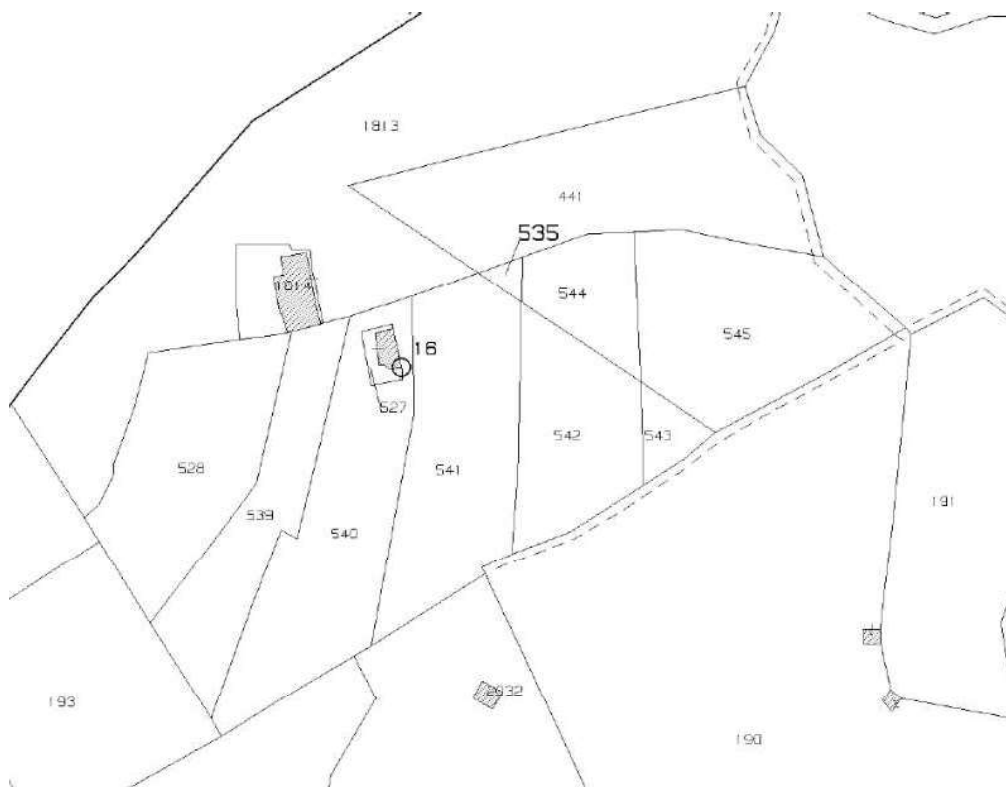
L'uliveto è composto da circa 70 alberi intorno ai 60 anni di età. All'atto del sopralluogo i terreni si presentavano in stato di abbandono con sterpaglie e cespugli diffusi su tutta la superficie.

Dalle visure storiche catastali, si riscontra che dalla data del 08/08/1998 è scomparso un diritto al concedente (livello a favore del Comune di Ischitella) su tutti i terreni al Lotto 3. Dalla stessa visura non si evincono atti relativi all'affrancazione dei suddetti terreni, che possa giustificare l'eliminazione del livello. Il costo di affrancazione totale (all. VIII), determinato dal Comune di Ischitella, ammonta € 1.337,86.

L'allegato n. IV e n. V della presente relazione contengono rispettivamente la riproduzione in scala e la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

Comune di Ischitella (FG)

Fig. 14 Part. 535-541-542-543-544-545



RISPOSTA AL QUESITO 4 E 4 BIS

MISURA DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per la misura della consistenza dell'immobile sono stati utilizzati i criteri riportati nelle *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”*.

Nello specifico, la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo sia di ornamento (terrazze, balconi) che di servizio (box).

La superficie dei vani principali si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. Per pertinenze come balconi, terrazze e similari che siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie omogeneizzata va computata nella maniera che segue:

- nella misura del 30 % fino a mq 25;
- nella misura del 10 % per la quota eccedente mq 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, box, posti auto coperti), la stessa si computa nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE LOTTO I			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Area Coperta Piano Terra	35,00	35,00	2,58 m
Area Coperta Piano S1	23,00	6,00	1,96 m
Totale		41,00	

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE LOTTO II			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Area Coperta Abitazione (sub 19)	76,00	76,00	2,90 m
Area Coperta Deposito (sub 20)	35,00	17,50	2,90 m
BCNC Pianerottolo (sub 17)	9,00	4,50	2,90 m
BCNC Vano Scala (sub 1)	---	---	
Totale		98,00	

TERRENI AD USO AGRICOLO LOTTO III			
	Sup. Lorda (ha)	Sup. Comm. (ha)	
1. P.IIIa 535 - Pascolo	0,0054	0,0054	
2. P.IIIa 541 - Uliveto	0,1657	0,1657	
3. P.IIIa 542 - Uliveto	0,1073	0,1073	
4. P.IIIa 543 - Uliveto	0,0190	0,0190	
5. P.IIIa 544 - Uliveto	0,0552	0,0552	
6a. P.IIIa 545 AA - Uliveto	0,1500	0,1500	
6b. P.IIIa 545 AB - Pascolo	0,0260	0,0260	
Totale Terreni		0,5286	

In sintesi, riepilogando le sole superfici commerciali:

<i>Superficie Commerciale Appartamento LOTTO I</i>	<i>41,00 mq</i>
<i>Superficie Commerciale Appartamento LOTTO II</i>	<i>98,00 mq</i>
<i>Superficie Commerciale Terreni LOTTO III</i>	<i>0,5286 ha</i>

STIMA DELL'IMMOBILE

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato del bene pignorato, si è preferito nella fattispecie procedere per via indiretta con una stima per valori unitari di vendita al mq fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**STIMA INDIRETTA**).

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

Orbene, consultando i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferiti al 1° semestre anno 2024e quelli dell'Osservatorio Agricolo Exeo Edizioni risultano i seguenti valori (all. VI):

- Lotto I – Ischitella zona C1, destinazione residenziale:
 - abitazione valore minimo di 500,00 €/mq ed un valore massimo di 750,00 €/mq;

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

☐ Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: FOGGIA

Comune: ISCHITELLA

Fascia/zona: Semicentrale/VIA SALVO D'ACQUISTO, VIA VALLONCELLO,VIA CRISTOFORO COLOMBO,VIA FERMI,VIA MATTEOTTI.

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	750	L	1,5	2	L
Box	NORMALE	400	600	L	1,6	2,3	L

- Lotto II– Ischitella zona D1, destinazione residenziale:
 - abitazione valore minimo di 500,00 €/mq ed un valore massimo di 750,00 €/mq;

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

☐ Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: FOGGIA

Comune: ISCHITELLA

Fascia/zona: Periferica/ST, PLE PER RODI GARGANICO,VIA COLOMBO,VIA GALILEO,VIA PASCOLI,VIA SAURO,VIA STURZO,V.TORRICELLI,V. DI VITTORIO,V.BORGONUOVO

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	750	L	1,4	1,8	L
Box	NORMALE	400	500	L	1,4	1,8	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1050	L	2,4	3	L

- Lotto III – Terreni in agro di Ischitella. I casi di compravendita di fondi simili all’oggetto di stima nella zona, sono stati talmente limitati, da non poter costituire un vero e proprio parametro di comparazione. In generale, il mercato fondiario rispetto al mercato di altri beni presenta delle caratteristiche che ostacolano l’applicazione di procedimenti sintetici, perché poco attivo ed inoltre i prezzi applicati sono spesso falsati da situazioni particolari (inferiorità dei prezzi dichiarati, superiorità dei prezzi per acquirenti confinanti ecc.).

In considerazione di quanto sopra esposto, la presente perizia di stima per determinare il “più probabile valore unitario medio di mercato”, applicherà il procedimento di stima sintetico per comparazione con i Valori dell’Osservatorio Agricolo Exeo Edizioni (all. VI), dai quali risultano i seguenti valori:

- Pascolo valore minimo di 1.000,00 €/ha ed un valore massimo di 2.000,00 €/ha;
- Uliveto valore minimo di 11.000,00 €/ha ed un valore massimo di 23.000,00 €/ha.

Veduto lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura e la collocazione degli immobili all'interno del mercato immobiliare della zona, si considerano:

LOTTO 1: un valore prossimo al minimo dell'intervallo di confidenza, equivalente a **€ 550,00 per metro quadrato;**

LOTTO 2: il valore massimo dell'intervallo di confidenza, equivalente a **€ 750,00 per metro quadrato.**

LOTTO 3: considerato che i terreni di qualità pascolo costituiscono appena il 7% della superficie totale del lotto, si assume solo il valore dei terreni di qualità Uliveto prendendo quello massimo dell'intervallo di confidenza, equivalente a **€ 23.000,00 per ettaro.**

Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando tale valore per le superfici Commerciali degli immobili, si ottengono i seguenti valori di mercato degli immobili, da intendersi comunque a corpo e non a misura:

LOTTO 1

$$41,00 \text{ MQ} \times 550,00 \text{ €/MQ} = \text{€}22.550,00$$

A detto valore si ritiene doveroso applicare una riduzione pari al 5% al fine di tener conto di eventuali vizi non evidenti, oltre che sottrarre 6.000 € totali per il costo di svuotamento e ristrutturazione del vano seminterrato e della pratica della CILA in SANATORIA arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita pari a:

VALORE LOTTO I

€15.000,00

LOTTO 2

$$98,00 \text{ MQ} \times 750,00\text{€}/\text{MQ} = \text{€}73.500,00$$

A detto valore si ritiene doveroso applicare una riduzione pari al 5 % al fine di tener conto di eventuali vizi non evidenti, oltre che sottrarre 5.000 € totali per il costo della pratica della CILA in SANATORIA arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita pari a:

VALORE LOTTO II

€65.000,00

LOTTO 3

$$0,5286 \text{ HA} \times 23.000,00\text{€}/\text{HA} = \text{€}12.160,00$$

A detto valore si sottrae il Costo di Affrancazione totale di € 1.337,86 arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita pari a:

VALORE LOTTO III

€10.800,00

RISPOSTA AL QUESITO 6

LOTTO I	
UBICAZIONE	Unità immobiliare ad uso abitazione e ripostiglio di pertinenza siti in Ischitella (FG) alla Via Argento n.28.
DATI CATASTALI	<u>Foglio 48 part. 648 sub.1, Categoria A/4, Classe 2, consistenza 1 vani, R.C. euro 46,12, S.C. Totale 41 mq</u>
ESTENSIONE	Superficie Commerciale: 41,00 mq.
CONFINI	• NORD-OVEST: Via Argento; • NORD-EST: altra u.i.; • SUD-EST: intercapedine; • SUD-OVEST: altra u.i.
PROPRIETA'	Sig. [REDACTED] [REDACTED] e alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, in regime di separazione dei beni.
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso all'esecutato.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Immobile realizzato ante 1° Settembre 1967.
AGIBILITA'	Immobile realizzato ante 1° Settembre 1967.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 15.000,00

LOTTO II	
UBICAZIONE	Quattro unità immobiliari ad uso abitazione, deposito, porzione di pianerottolo e vano scala comune site in Ischitella (FG) alla Via Gian Lorenzo Bernini n.6.
DATI CATASTALI	<u>1. Abitazione Foglio 14 part. 1055 sub. 19, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 3,5 vani, R.C. euro 207,87, S.C. Totale 76 mq;</u> <u>2. deposito Foglio 14 part. 1055 sub. 20, Categoria C/2, Classe 3, consistenza 24 mq, R.C. euro 81,81, S.C. Totale 35 mq;</u> <u>3. porzione di pianerottolo a servizio dei subb. 19 e 20 Foglio 14 part. 1055 sub. 17, Categoria BCNC partita speciale A;</u> <u>4. vano scala comune Foglio 14 part. 1055 sub. 1, Categoria BCNC.</u>
ESTENSIONE	Superficie Commerciale Totale: 98,00 mq.
CONFINI	Unità 1 (sub 19) Abitazione • NORD-EST: altra u.i.; • SUD-EST: Via Gian Lorenzo Bernini; • SUD-OVEST: altra u.i. – Unità 4 del Lotto 2; • NORD-OVEST: altra u.i. – Unità 2 e 3 del Lotto 2; Unità 2 (sub 20) Deposito • NORD-EST: altra u.i.; • SUD-EST: altra u.i. – Unità 1 del Lotto 2; • SUD-OVEST: altra u.i. – Unità 3 del Lotto 2; • NORD-OVEST: altra u.i.; Unità 3 (sub 17) Porzione di pianerottolo a servizio dei subb. 19 e 20 • NORD-EST: altra u.i. – Unità 2 del Lotto 2; • SUD-EST: altra u.i. – Unità 1 del Lotto 2; • SUD-OVEST: altra u.i. – Unità 4 del Lotto 2; • NORD-OVEST: altra u.i.
PROPRIETA'	Gli immobili 1 e 2 risultano in ditta alla sig.ra [REDACTED], per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni. Mentre, gli immobili 3 e 4, sono beni comuni non censibili in ditta alla sig.ra [REDACTED], per la quota proporzionale di comproprietà ai sensi dell'art. 1117 e ss. C.C.

STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso all'esecutata.
REGOLARITA' EDILIA- URBANISTICA	Concessione Edilizia n.151/1988 del 29/05/1989.
AGIBILITA'	Non presente.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 65.000,00

LOTTO III	
UBICAZIONE	N° 6 terreni ad uso agricolo posti in in agro di Ischitella (FG), a circa 1,5 km in linea d'aria dal centro cittadino.
DATI CATASTALI	<u>Foglio 14 part. 535, Qualità Pascolo, Classe 3, R.D. euro 0,05 R.A. 0,03, Superficie 54 mq;</u> <u>Foglio 14 part. 541, Qualità Uliveto, Classe 4, R.D. euro 5,99 R.A. 3,00, Superficie 1.657 mq;</u> <u>Foglio 14 part. 542, Qualità Uliveto, Classe 4, R.D. euro 3,88 R.A. 1,94, Superficie 1.073 mq;</u> <u>Foglio 14 part. 543, Qualità Uliveto, Classe 4, R.D. euro 0,69 R.A. 0,34, Superficie 190 mq;</u> <u>Foglio 14 part. 544, Qualità Uliveto, Classe 4, R.D. euro 2,00 R.A. 1,00, Superficie 552 mq;</u> <u>Foglio 14 part. 545, suddiviso in due porzioni: AA di Qualità Uliveto, Classe 4, R.D. euro 5,42 R.A. 2,71, Superficie 1.500 mq e AB di Qualità Pascolo, Classe 3, R.D. euro 0,24 R.A. 0,13, Superficie 260 mq.</u>
ESTENSIONE	Superficie Commerciale Totale: 5.286 mq.
CONFINI	- NORD: altra u.i. p.lla 441 e 1813; - EST: altra u.i. – p.lla 1095 e 190; - SUD: altra u.i. – p.lla 190 e 2033; - ad OVEST: altra u.i. – p.lla 540.
PROPRIETA'	Sig. [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà.
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobili in uso all'esecutato.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 10.800,00

RISPOSTA AL QUESITO 7

STATO DI OCCUPAZIONE

LOTTI da 1 a 3

Alla data del sopralluogo risultano tutti nella disponibilità degli esecutati.

RISPOSTA AL QUESITO 8

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Degli immobili in oggetto, solo il Lotto 2 dispone di alcune aree in comunione con altre unità immobiliari e le spese condominiali ammontano a circa 15,00 €/mese.

RISPOSTA AL QUESITO 9

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 23.07.2018

LOTTI 1, 2 (unità 1 e 2) e 3

Pignoramento immobiliare trascritto presso servizio di pubblicità immobiliare di Lucera il 23.07.2018, R.G. 6120, R.P.4989, in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Foggia del 07.07.2018 n.rep. 4004/2018 - a favore di B.C.C. BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO con sede in San Giovanni Rotondo CF 00149260713 contro [REDACTED] nato il 23/07/1972 a San Severo (FG) e [REDACTED] [REDACTED] nata il 16/06/1980 a San Giovanni Rotondo (FG), avente ad oggetto gli immobili al Lotto 1, al Lotto 2 unità 1 e 2, al Lotto 3.

LOTTO 2 (unità 3 e 4)

Pignoramento immobiliare trascritto presso servizio di pubblicità immobiliare di Lucera il 11.08.2022, R.G. 7914, R.P.6553, in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Foggia del 20.07.2022 n.rep. 1712 - a favore di BUONCONSIGLIO 3 S.R.L. con sede in Milano CF 11386170960 contro [REDACTED] [REDACTED] nata il 16/06/1980 a San Giovanni Rotondo (FG), avente ad oggetto gli immobili al Lotto 2 unità 3 e 4.

LOTTI 1 e 2

Ipoteca volontaria iscritta presso la conservatoria di Lucera il 09.12.2014, R.G. 9246 R.P. 579, per il complessivo importo di Euro 180.000,00 di cui Euro 90.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo durata 15 anni, in virtù di atto per notar D'ADDETTA Carla sede Vico del Gargano del 04.12.2014 n.rep. 2190/10935 – a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO con sede in San Giovanni Rotondo CF 00149260713 contro [REDACTED]

[REDACTED] G), entrambi quali terzi datori di ipoteca [REDACTED] con sede Ischitella (debitore non datore di ipoteca).

LOTTO 2

Pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria di Lucera il 22.06.1995, R.G. 4362, R.P.3523, in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Lucera del 26.05.1993 n.rep. 626 - a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO Soc.Coop.A.R.L. con sede in Milano CF 00715120150 contro [REDACTED]

[REDACTED], avente ad oggetto gli immobili al Lotto 2 individuati come Fg 14 P.lla 1055 sub 10 (attualmente subb 17, 19 e 20) nella procedura esecutiva RG137/1995.

Annotazione di restrizione beni presentata il 02.10.2009 R.G. 9881, R.P. 1276 in virtù di atto per notar SCROCCO Orfina sede Lucera del 23.06.1995 n.rep. 47514/20783 **liberava gli immobili al Lotto 2;**

Ipoteca volontaria iscritta presso la conservatoria di Lucera il 20.08.1993, R.G. 5878 R.P. 533, per il complessivo importo di Lire 100.000.000 di cui Lire 50.000.000 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo durata 5 anni, in virtù di atto per notar AMENDOLARE Francesco sede Vico del Gargano del 17.08.1993 n.rep. 13888 – a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO S.C.R.L. con sede in Milano CF 00715120150 contro [REDACTED]

[REDACTED] avente ad oggetto gli immobili al Lotto 2 individuati come Fg 14 P.lla 1055 sub 10 (attualmente subb 17, 19 e 20).

RISPOSTA AL QUESITO 10

REGOLARITÀ URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ischitella (FG), è stata reperita la seguente documentazione amministrativa:

LOTTO 1

Trattasi di un fabbricato realizzato ante 1° Settembre 1967 ed è pertanto da intendersi in stato legittimo e conformità urbanistica.

LOTTO 2

- Concessione Edilizia n.151/1988 del 29/05/1989;

LOTTO 3

Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni a destinazione agricola.

RISPOSTA AL QUESITO 11

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli immobili ai Lotti 1 e 2 che, secondo quanto disposto dall'articolo 3 del DPR 412/93 necessitano di certificazione energetica, ne risultano privi. La documentazione in possesso dello scrivente risulta però insufficiente per poterli redigere.

RISPOSTA AL QUESITO 12

CESSIONE IN PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in oggetto non rientrano nel disposto dall'art.1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.

Con la presente relazione, che si compone di 48 pagine e VIII allegati, lo scrivente, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, deposita il presente elaborato e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Foggia, 10.02.2025

L'esperto

Ing. Daniele Russo

TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott. Claudio CARUSO

R.G.Es. n. 350/2018

Guber Banca SPA c/ Sig.



RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO I

Tabella riassuntiva

TRIBUNALE DI FOGGIA - ESECUZIONI IMMOBILIARI –
R.G. Es. n. 350.2018

TABELLA RIASSUNTIVA – LOTTO 1

TIPOLOGIA DEL BENE	Unità immobiliare ad uso abitazione e ripostiglio.
DESCRIZIONE	Il lotto pignorato è parte di un fabbricato a due piani fuori terra e uno interrato, la cui costruzione è risalente al 1939-40, che si presenta con struttura in muratura portante, solai in latero-cemento ed elementi divisori interni in laterizio. Mediante un portoncino posto al civico 28 di Via Argento, una stradina pedonale a gradoni, si accede all'immobile posto al Piano Terra. Mentre, una porticina bassa a persiana, posta sulla sinistra, consente l'accesso al vano di pertinenza posto al Piano Interrato. Le condizioni di manutenzione esterne sono buone. La facciata principale, unica libera, è completamente intonacata di colore bianco. I parapetti dei balconcini sono con ringhiera metallica di colore grigio. Dal portoncino sulla destra, in parte vetrato, si salgono tre gradini per accedere all'immobile in oggetto. Mentre, dalla persiana bassa sulla sinistra si scende per accedere al vano ripostiglio posto al piano interrato. La porta di ingresso è in alluminio con doppio vetro e la porta a persiana di accesso all'interrato è anch'essa in alluminio, di color noce. L'unica porta interna è in legno tamburato color rovere. Il bagno è dotato di lavandino, sanitari e doccia. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico, un climatizzatore e uno scaldino elettrico per l'acqua calda sanitaria. Le condizioni di manutenzione interne sono ottime in quanto di recente ristrutturazione e le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono sufficienti. Il ripostiglio al piano, all'atto del sopralluogo è risultato inaccessibile in quanto colmo di macerie e scarti di lavorazioni edili. Per quanto visibile appare completamente allo stato grezzo con le pareti in blocchi di pietra non rifinite. Pertanto, risulta necessario svuotare il locale e pulire adeguatamente le pareti con idrolavaggio per lasciarle a vista oppure intonacarle, realizzando anche un impianto elettrico di base.
UBICAZIONE	L'unità immobiliare, sita in Ischitella (Fg), trovano accesso alla Via Argento n.28.
DATI CATASTALI	“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano S1-T di uno stabile in Ischitella (FG), Via Argento n.28, identificata al N.C.E.U. Foglio 48 part. 648 sub.1, Categoria A/4, Classe 2, consistenza 1 vani, R.C. euro 46,12, S.C. Totale 41 mq”;
ESTENSIONE	Superficie Commerciale: 41,00 mq.
CONFINI	• NORD-OVEST: Via Argento; • NORD-EST: altra u.i.; • SUD-EST: intercapedine; • SUD-OVEST: altra u.i.

PROPRIETA'	Sig. [REDACTED] e alla sig.ra [REDACTED], per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà, in regime di separazione dei beni.
TITOLO DI PROVENIENZA	Compravendita trascritta a Lucera il 08.05.2013, R.G. 3622 R.P. 2907, in virtù di atto del 22.08.2012 rep. n. 20169/9533 per notar Carla D'ADDETTA sede di Vico del Gargano; a favore di [REDACTED] (CF [REDACTED]) e [REDACTED] (CF [REDACTED]) per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di separazione dei beni, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/5.
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI	Pignoramento immobiliare trascritto presso servizio di pubblicità immobiliare di Lucera il 23.07.2018, R.G. 6120, R.P.4989, in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Foggia del 07.07.2018 n.rep. 4004/2018 - a favore di B.C.C. BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO con sede in San Giovanni Rotondo CF 00149260713 contro [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto gli immobili al Lotto 1, al Lotto 2 unità 1 e 2, al Lotto 3. Ipoteca volontaria iscritta presso la conservatoria di Lucera il 09.12.2014, R.G. 9246 R.P. 579, per il complessivo importo di Euro 180.000,00 di cui Euro90.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo durata 15 anni, in virtù di atto per notar D'ADDETTA Carla sede Vico del Gargano del 04.12.2014 n.rep. 2190/10935 – a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO con sede in San Giovanni Rotondo CF 00149260713 contro [REDACTED] [REDACTED]), entrambi quali terzi datori di ipoteca e [REDACTED]. [REDACTED] con sede Ischitella (debitore non datore di ipoteca).
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso all'esecutato.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Immobile realizzato ante 1° Settembre 1967.
AGIBILITA'	Immobile realizzato ante 1° Settembre 1967.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 15.000,00

TABELLA RIASSUNTIVA – LOTTO 2

TIPOLOGIA DEL BENE	Unità immobiliare ad uso abitazione e ripostiglio.
DESCRIZIONE	Il lotto pignorato è parte di un fabbricato a tre piani fuori terra e due seminterrati, con tetto piano, la cui costruzione è risalente al 1989. Mediante un cancello metallico carrabile posto su Via Valloncello si accede ai garage che sul quel lato (Sud-Ovest) risultano al piano strada mentre, rispetto al portone pedonale di accesso al fabbricato, collocato su Via Gian Lorenzo Bernini n.6, i garage risultano al secondo piano sottostrada. Il corpo di fabbrica si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente, con due facciate libere completamente intonacate di colore bianco su cui sono collocate aperture e balconi con parapetti completamente in muratura intonacati di colore grigio. Entrando dal piano garage su Via Valloncello, a metà dell'area di manovra, sulla destra è collocato il cancelletto metallico pedonale che dà accesso al vano scala condominiale. Salendo due rampe si raggiunge il pianerottolo al quale i trovano gli immobili in oggetto. Dall'esterno di può accedere al vano scala condominiale anche dal portone pedonale posto sulla strada pubblica a gradoni, Via Gian Lorenzo Bernini, al civico n.6. Scendendo una sola rampa di scale si raggiunge il pianerottolo degli immobili in oggetto, posti sulla destra dello stesso. Nello specifico, gli immobili al Lotto 2 sono collocati al Piano Primo Sottostrada. La porzione di pianerottolo, che costituisce l'unità 3 del Lotto 2 è chiusa con un porta blindata rispetto alla restante parte comune. Una volta entrati, ci sono tre porte: due sulla destra e una frontalmente. Le due porte sulla destra danno accesso rispettivamente al ripostiglio e all'abitazione (unità 1) mentre, quella posta frontalmente dà accesso al deposito (unità 2). Entrando nell'appartamento si accede nell'ingresso, frontalmente è collocata la porta di accesso al soggiorno con annesso cucinino mentre, sulla sinistra ci si immette nel corridoio che conduce al WC, sulla destra, e alle due camere, rispettivamente in fondo a destra e in fondo frontalmente. Gli unici affacci dell'appartamento verso l'esterno sono le finestre di soggiorno, cucinino e WC che seguono l'inclinazione della strada Via Bernini (Sud-Est) riducendosi progressivamente in altezza verso il WC. Entrambe le camere da letto sono cieche. Gli infissi sono in PVC di colore bianco con doppio vetro, con inferriate esterne, anch'esse di colore bianco. Le porte interne sono in legno tamburato color rovere. Il bagno è dotato di sanitari e doccia, ma è privo di lavabo. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico ma non ci sono radiatori e/o climatizzatori. Il deposito (unità 2) presenta le finiture di un appartamento con predisposizioni per cucina e bagno, ma è completamente cieco e privo di aerazione pertanto, non utilizzabile come abitazione. Le condizioni di manutenzione interne del Lotto 2 sono ottime in quanto oggetto di recente ristrutturazione.
UBICAZIONE	Unità immobiliari site in Ischitella (FG) alla Via Gian Lorenzo Bernini n.6.

DATI CATASTALI	1. <u>“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano S1 di uno stabile in Ischitella (FG), Via Valloncello n.66 e Via Gian Lorenzo Bernini n.6, identificata al N.C.E.U. Foglio 14 part. 1055 sub. 19, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 3,5 vani, R.C. euro 207,87, S.C. Totale 76 mq”;</u> 2. <u>“Unità immobiliare ad uso deposito posta al piano S1 di uno stabile in Ischitella (FG), Via Valloncello n.66 e Via Gian Lorenzo Bernini n.6, identificata al N.C.E.U. Foglio 14 part. 1055 sub. 20, Categoria C/2, Classe 3, consistenza 24 mq, R.C. euro 81,81, S.C. Totale 35 mq”;</u> 3. <u>“Unità immobiliare costituente Bene Comune Non Censibile (porzione di pianerottolo a servizio dei subb. 19 e 20) posta al piano S1 di uno stabile in Ischitella (FG), Via Valloncello n.66 e Via Gian Lorenzo Bernini n.6, identificata al N.C.E.U. Foglio 14 part. 1055 sub. 17, Categoria BCNC partita speciale A”;</u> 4. <u>“Unità immobiliare costituente Bene Comune Non Censibile (vano scala comune) posta a servizio di tutti gli immobili dello stabile in Ischitella (FG), Via Valloncello n.66 e Via Gian Lorenzo Bernini n.6, identificata al N.C.E.U. Foglio 14 part. 1055 sub. 1, Categoria BCNC”.</u>
ESTENSIONE	Superficie Commerciale Totale: 98,00 mq.
CONFINI	Unità 1 (sub 19) Abitazione • NORD-EST: altra u.i.; • SUD-EST: Via Gian Lorenzo Bernini; • SUD-OVEST: altra u.i. – Unità 4 del Lotto 2; • NORD-OVEST: altra u.i. – Unità 2 e 3 del Lotto 2; Unità 2 (sub 20) Deposito • NORD-EST: altra u.i.; • SUD-EST: altra u.i. – Unità 1 del Lotto 2; • SUD-OVEST: altra u.i. – Unità 3 del Lotto 2; • NORD-OVEST: altra u.i.; Unità 3 (sub 17) Porzione di pianerottolo a servizio dei subb. 19 e 20 • NORD-EST: altra u.i. – Unità 2 del Lotto 2; • SUD-EST: altra u.i. – Unità 1 del Lotto 2; • SUD-OVEST: altra u.i. – Unità 4 del Lotto 2; • NORD-OVEST: altra u.i.
PROPRIETA'	Gli immobili 1 e 2 risultano in ditta alla sig.ra [REDACTED], per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni. Mentre, gli immobili 3 e 4, sono beni comuni non censibili in ditta alla sig.ra [REDACTED], per la quota proporzionale di comproprietà ai sensi dell'art. 1117 e ss. C.C.

TITOLO DI PROVENIENZA	Decreto di trasferimento immobili trascritto a Lucera il 12.02.2008, R.G. 1296 R.P. 942, in virtù di atto del 14.01.2008 rep. n. 47514/20783 per notar Orfina SCROCCO sede di Lucera; a favore di [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), per la piena proprietà in regime di separazione dei beni, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2.
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI	Pignoramento immobiliare trascritto presso servizio di pubblicità immobiliare di Lucera il 11.08.2022, R.G. 7914, R.P.6553, in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Foggia del 20.07.2022 n.rep. 1712 - a favore di BUONCONSIGLIO 3 S.R.L. con sede in Milano CF 11386170960 contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), avente ad oggetto gli immobili al Lotto 2 unità 3 e 4. Pignoramento immobiliare trascritto presso servizio di pubblicità immobiliare di Lucera il 23.07.2018, R.G. 6120, R.P.4989, in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Foggia del 07.07.2018 n.rep. 4004/2018 - a favore di B.C.C. BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO con sede in San Giovanni Rotondo CF 00149260713 contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), avente ad oggetto gli immobili al Lotto 1, al Lotto 2 unità 1 e 2, al Lotto 3. Ipoteca volontaria iscritta presso la conservatoria di Lucera il 09.12.2014, R.G. 9246 R.P. 579, per il complessivo importo di Euro 180.000,00 di cui Euro90.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo durata 15 anni, in virtù di atto per notar D'ADDETTA Carla sede Vico del Gargano del 04.12.2014 n.rep. 2190/10935 - a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO con sede in San Giovanni Rotondo CF 00149260713 contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso all'esecutata.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Concessione Edilizia n.151/1988 del 29/05/1989.
AGIBILITA'	Non presente.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 65.000,00

TABELLA RIASSUNTIVA – LOTTO 3

TIPOLOGIA DEL BENE	Sei terreni agricoli.
DESCRIZIONE	Il lotto pignorato è costituito da n. 6 terreni che, dal Certificato di Destinazione Urbanistica emesso dal Comune di Ischitella (all. III) risultano agricoli in quanto compresi all'interno della zona definita EA1 dal vigente P.R.G. di questo Comune, approvato con D.G.R. n° 2700 dell'1/7/1991 e che la eventuale edificazione nella suddetta Zona comporta le seguenti caratteristiche: A) destinazione: agricola; B) i.f.f.: 0,03 mc./mq.; C) lotto minimo d'intervento: mq. 10.000. La p.lla 535 (54 mq) e la p.lla 545 (260 mq) sono classificate di qualità pascolo mentre, le altre sono di qualità uliveto, per una superficie totale di 5.286 mq. I terreni, raggiungibili a mezzo di un tratturo sterrato, sono di tipo a terrazzamenti con muretti a secco ricostruiti di recente con i fondi del P.S.R. L'uliveto è composto da circa 70 alberi intorno ai 60 anni di età. All'atto del sopralluogo i terreni si presentavano in stato di abbandono con sterpaglie e cespugli diffusi su tutta la superficie.
UBICAZIONE	Unità immobiliari site in agro di Ischitella (FG), a circa 1,5 km in linea d'aria dal centro cittadino.
DATI CATASTALI	1. <u>“Terreno ad uso agricolo posto in agro di Ischitella (FG), Località Difensola, identificata al N.C.T. Foglio 14 part. 535, Qualità Pascolo, Classe 3, R.D. euro 0,05 R.A. 0,03, Superficie 54 mq”;</u> 2. <u>“Terreno ad uso agricolo posto in agro di Ischitella (FG), Località Difensola, identificata al N.C.T. Foglio 14 part. 541, Qualità Uliveto, Classe 4, R.D. euro 5,99 R.A. 3,00, Superficie 1.657 mq”;</u> 3. <u>“Terreno ad uso agricolo posto in agro di Ischitella (FG), Località Difensola, identificata al N.C.T. Foglio 14 part. 542, Qualità Uliveto, Classe 4, R.D. euro 3,88 R.A. 1,94, Superficie 1.073 mq”;</u> 4. <u>“Terreno ad uso agricolo posto in agro di Ischitella (FG), Località Difensola, identificata al N.C.T. Foglio 14 part. 543, Qualità Uliveto, Classe 4, R.D. euro 0,69 R.A. 0,34, Superficie 190 mq”;</u> 5. <u>“Terreno ad uso agricolo posto in agro di Ischitella (FG), Località Difensola, identificata al N.C.T. Foglio 14 part. 544, Qualità Uliveto, Classe 4, R.D. euro 2,00 R.A. 1,00, Superficie 552 mq”;</u> 6. <u>“Terreno ad uso agricolo posto in agro di Ischitella (FG), Località Difensola, identificata al N.C.T. Foglio 14 part. 545, suddiviso in due porzioni: AA di Qualità Uliveto, Classe 4, R.D. euro 5,42 R.A. 2,71, Superficie 1.500 mq e AB di Qualità Pascolo, Classe 3, R.D. euro 0,24 R.A. 0,13, Superficie 260 mq”;</u>

ESTENSIONE	Superficie Commerciale Totale: 98,00 mq.
CONFINI	• NORD: altra u.i. p.lla 441 e 1813; • EST: altra u.i. – p.lla 1095 e 190; • SUD: altra u.i. – p.lla 190 e 2033; • ad OVEST: altra u.i. – p.lla 540.
PROPRIETA'	Sig. [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà.
TITOLO DI PROVENIENZA	Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Lucera il 18.04.2003, R.G. 3751 R.P. 3037, in virtù di scrittura privata con sottoscrizione autentica del 21.03.2003 rep. n. 34427 per notar Giovanni GENTILE sede di Rodi Garganico; a favore di COMUNE DI ISCHITELLA (CF 84000370712), per la piena proprietà, contro [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà. Per sopraelevazione fabbricato in Contrada Piano Verde. Compravendita trascritta a Lucera il 04.09.1998, R.G. 5640 R.P. 4500, in virtù di atto del 08.08.1998 rep. n. 1085 per notar Giulia D'AVOLIO sede di Poggio Imperiale; a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà; contro [REDACTED] [REDACTED], per la quota livellaria di ¼.
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI	Pignoramento immobiliare trascritto presso servizio di pubblicità immobiliare di Lucera il 23.07.2018, R.G. 6120, R.P.4989, in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Foggia del 07.07.2018 n.rep. 4004/2018 - a favore di B.C.C. BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO con sede in San Giovanni Rotondo CF 00149260713 contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), avente ad oggetto gli immobili al Lotto 1, al Lotto 2 unità 1 e 2, al Lotto 3.
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso all'esecutato.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 10.800,00

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0225404 del 05/08/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ischitella

Via Argento

civ. SC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 48

Particella: 648

Subalterno: 1

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Lucera

N. 1004

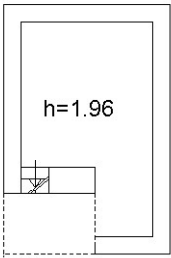
Scheda n. 1

Scala 1:200

LOTTO 1

INTERCAPEDINE FOGNANTE

ALTRA U.I.



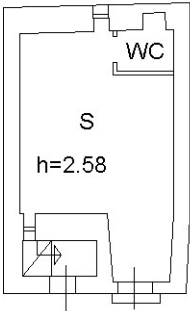
ALTRA U.I.

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

SOTTOSTRADA DI VIA ARGENTO

INTERCAPEDINE FOGNANTE

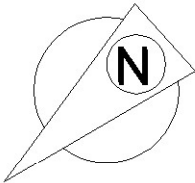
ALTRA U.I.



ALTRA U.I.

PIANO TERRA

VIA ARGENTO



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0172393 del 05/08/2015

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ischitella

Via Gian Lorenzo Bernini

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 14

Particella: 1055

Subalterno: 19

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Foggia

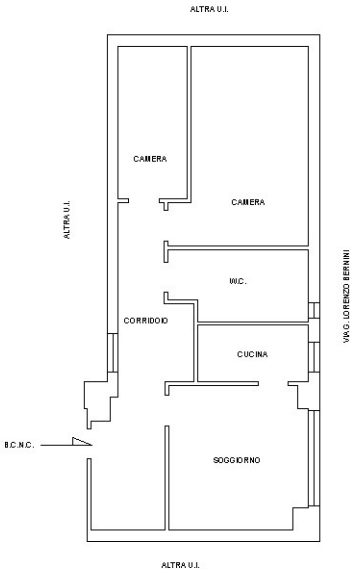
N. 2689

Scheda n. 1

Scala 1:200

LOTTO 2 - Unità 1

ABITAZIONE
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S/1)
H=2.90 m



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0138538 del 13/07/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ischitella

Via Gian Lorenzo Bernini

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 14

Particella: 1055

Subalterno: 20

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Foggia

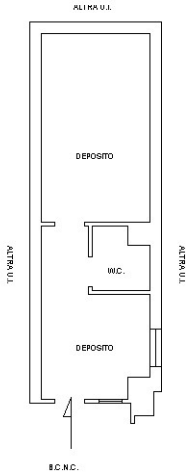
N. 2689

Scheda n. 1

Scala 1:200

LOTTO 2 - Unità 2

PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S/1)
H=2.90 m



Ultima planimetria in atti

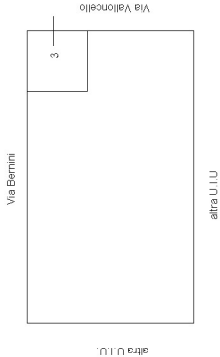
Ultima planimetria approvata in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Foggia

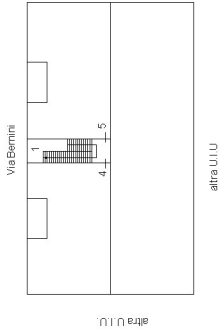
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: [REDACTED]	Iscritto all'albo: Ingegneri	Prov. Foggia	N. 2689
Comune di Ischitella	Sezione: Foglio: 14	Particella: 1055	Prop. 609338 n. 13/07/2016	del
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n. del			Scala 1 : 500	

LOTTO 2 - Unità 3 e 4

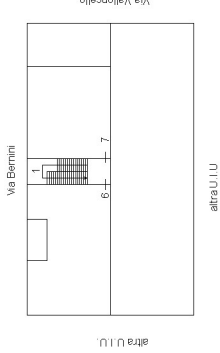
PIANO TERRA



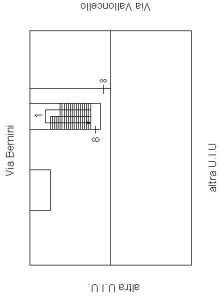
PIANO PRIMO



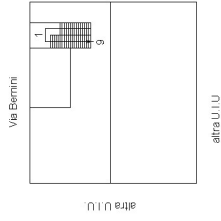
PIANO SECONDO



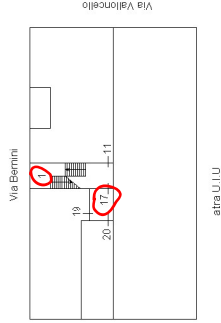
PIANO TERZO



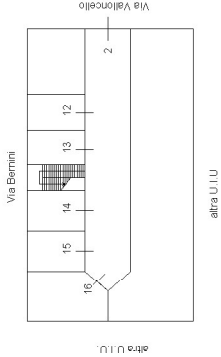
PIANO QUARTO



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (S/')



PIANO SECONDO SOTTOSTRADA (S/2)



LOTTO 3

Vis tel (0 90 euro)



Comune: (FG) ISCHITTELLA
Foglio: 14
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo pratica T439480/2024
13-Giu-2024 19:44:16

1 Particella 535

E=-7300

Inquadramento generale catasto-ortofoto



Inquadramento catasto-ortofoto 1:500 Lotto 1



Inquadramento catasto-ortofoto 1:500 - Lotto 2

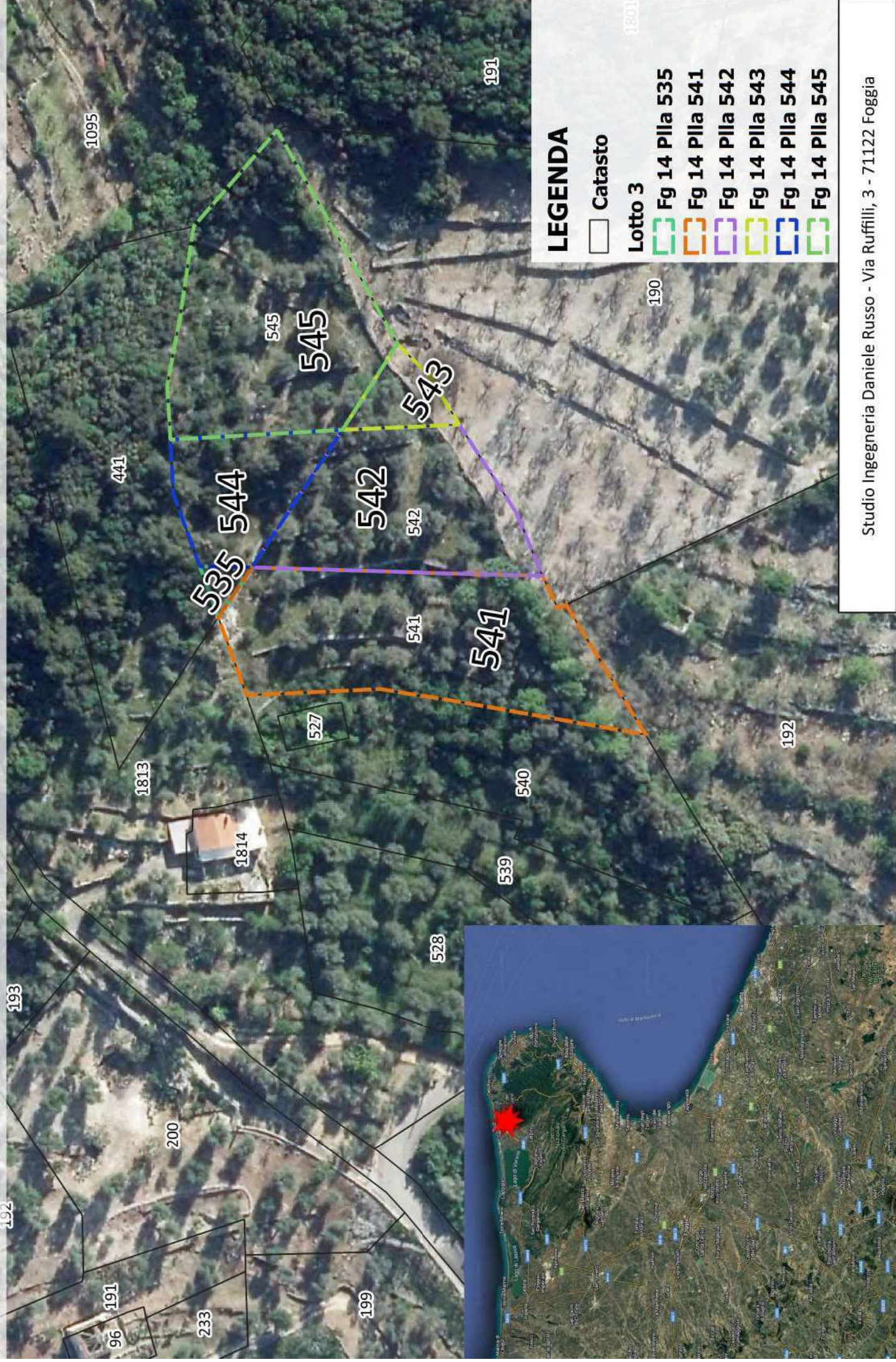
LEGENDA

- Catasto
- Lotto 2
- Fg 14 Plla 1055

The map displays a detailed aerial view of a residential neighborhood. Overlaid on the image are black lines representing cadastral boundaries. A specific plot, labeled '1055', is highlighted with a yellow dashed border. The map includes numerous numerical labels for various plots, such as 1283, 409, 410, 411, 1806, 1720, 1807, 1064, 1054, 1055, 1056, 1058, 954, 956, 1226, 1736, 1227, 944, 983, 943, 975, 1485, 472, 1004, 1805, 311, 316, 415, 317, 318, 322, 847, 320, 407, 408, 321, 326, 327, 328, 821, 822, 1010, 823, 1009, 720, 1239, 1719, 1060, 1396, 1394, 416, 1669, 1670, 955, 1238, 851, 1204, 1750, 859, 861, 912, 895, 896, 403, 1398, 806, 1067, 1400, 1055, 1056, 1058, 954, 956, 1226, 1736, 1227, 944, 983, 943, 975, 1485, 472, 1004, 1805, 311, 316, 415, 317, 318, 322, 847, 320, 407, 408, 321, 326, 327, 328, 821, 822, 1010, 823, 1009, 720, 1239, 1719, 1060, 1396, 1394, 416, 1669, 1670, 955, 1238, 851, 1204, 1750, 859, 861, 912, 895, 896, 403, 1398, 806, 1067, 1400, 1055, 1056, 1058, 954, 956, 1226, 1736, 1227, 944, 983, 943, 975, 1485, 472, 1004, 1805, 311, 316, 415, 317, 318, 322, 847, 320, 407, 408, 321, 326, 327, 328, 821, 822, 1010, 823, 1009, 720, 1239, 1719, 1060, 1396, 1394, 416, 1669, 1670, 955, 1238, 851, 1204, 1750, 859, 861, 912, 895, 896, 403, 1398, 806, 1067, 1400, 1055, 1056, 1058, 954, 956, 1226, 1736, 1227, 944, 983, 943, 975, 1485, 472, 1004, 1805, 311, 316, 415, 317, 318, 322, 847, 320, 407, 408, 321, 326, 327, 328, 821, 822, 1010, 823, 1009, 720, 1239, 1719, 1060, 1396, 1394, 416, 1669, 1670, 955, 1238, 851, 1204, 1750, 859, 861, 912, 895, 896, 403, 1398, 806, 1067, 1400, 1055, 1056, 1058, 954, 956, 1226, 1736, 1227, 944, 983, 943, 975, 1485, 472, 1004, 1805, 311, 316, 415, 317, 318, 322, 847, 320, 407, 408, 321, 326, 327, 328, 821, 822, 1010, 823, 1009, 720, 1239, 1719, 1060, 1396, 1394, 416, 1669, 1670, 955, 1238, 851, 1204, 1750, 859, 861, 912, 895, 896, 403, 1398, 806, 1067, 1400, 1055, 1056, 1058, 954, 956, 1226, 1736, 1227, 944, 983, 943, 975, 1485, 472, 1004, 1805, 311, 316, 415, 317, 318, 322, 847, 320, 407, 408, 321, 326, 327, 328, 821, 822, 1010, 823, 1009, 720, 1239, 1719, 1060, 1396, 1394, 416, 1669, 1670, 955, 1238, 851, 1204, 1750, 859, 861, 912, 895, 896, 403, 1398, 806, 1067, 1400, 1055, 1056, 1058, 954, 956, 1226, 1736, 1227, 944, 983, 943, 975, 1485, 472, 1004, 1805, 311, 316, 415, 317, 318, 322, 847, 320, 407, 408, 321, 326, 327, 328, 821, 822, 1010, 823, 1009, 720, 1239, 1719, 1060, 1396, 1394, 416, 1669, 1670, 955, 1238, 851, 1204, 1750, 859, 861, 912, 895, 896, 403, 1398, 806, 1067, 1400, 1055, 1056, 1058, 954, 956, 1226, 1736, 1227, 944, 983, 943, 975, 1485, 472, 1004, 1805, 311, 316, 415, 317, 318, 322, 847, 320, 407, 408, 321, 326, 327, 328, 821, 822, 1010, 823, 1009, 720, 1239, 1719, 1060, 1396, 1394, 416, 1669, 1670, 955, 1238, 851, 1204, 1750, 859, 861, 912, 895, 896, 403, 1398, 806, 1067, 1400, 1055, 1056, 1058, 954, 956, 1226, 1736, 1227, 944, 983, 943, 975, 1485, 472, 1004, 1805, 311, 316, 415, 317, 318, 322, 847, 320, 407, 408, 321, 326, 327, 328, 821, 822, 1010, 823, 1009, 720, 1239, 1719, 1060, 1396, 1394, 416, 1669, 1670, 955, 1238, 851, 1204, 1750, 859, 861, 912, 895, 896, 403, 1398, 806, 1067, 1400, 1055, 1056, 1058, 954, 956, 1226, 1736, 1227, 944, 983, 943, 975, 1485, 472, 1004, 1805, 311, 316, 415, 317, 318, 322, 847, 320, 407, 408, 321, 326, 327, 328, 821, 822, 1010, 823, 1009, 720, 1239, 1719, 1060, 1396, 1394, 416, 1669, 1670, 955, 1238, 851, 1204, 1750, 859, 861, 912, 895, 896, 403, 1398, 806, 1067, 1400, 1055, 1056, 1058, 954, 956, 1226, 1736, 1227, 944, 983, 943, 975, 1485, 472, 1004, 1805, 311, 316, 415, 317, 318, 322, 847, 320, 407, 408, 321, 326, 327, 328, 821, 822, 1010, 823, 1009, 720, 1239, 1719, 1060, 1396, 1394, 416, 1669, 1670, 955, 1238, 851, 1204, 1750, 859, 861, 912, 895, 896, 403, 1398, 806, 1067, 1400, 1055, 1056, 1058, 954, 956, 1226, 1736, 1227, 944, 983, 943, 975, 1485, 472, 1004, 1805, 311, 316, 415, 317, 318, 322, 847, 320, 407, 408, 321, 326, 327, 328, 821, 822, 1010, 823, 1009, 720, 1239, 1719, 1060, 1396, 1394, 416, 1669, 1670, 955, 1238, 851, 1204, 1750, 859, 861, 912, 895, 896, 403, 1398, 806, 1067, 140

Studio Ingegneria Daniele Russo - Via Ruffilli, 3 - 71122 Foggia

Inquadramento catasto-ortofoto Lotto 3



TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott. Claudio CARUSO

R.G.Es. n. 350/2018

Guber Banca SPA c/ Sig.



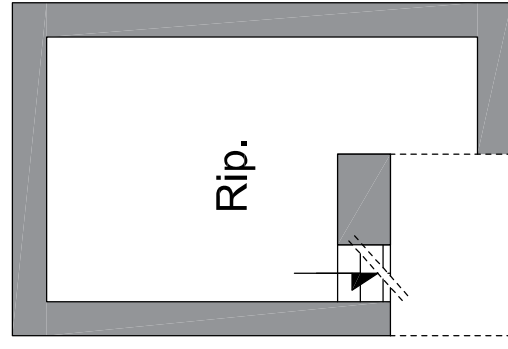
RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO IV

Rilievo Planimetrico

PRIMO SOTTOSTRADA
(h=2.58 m)

Intercapedine



U.I.

Rip.

ALTRA U.I.

ALTRA U.I.

ALTRA U.I.

Sottostrada di Via Argento

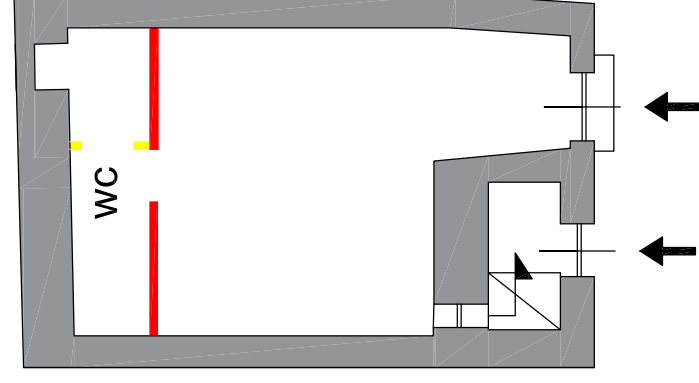
zi presenti solo su catastale

zi presenti in sede

Il piano non su catastale

PIANO TERRA
(h=2.58 m)

Intercapedine



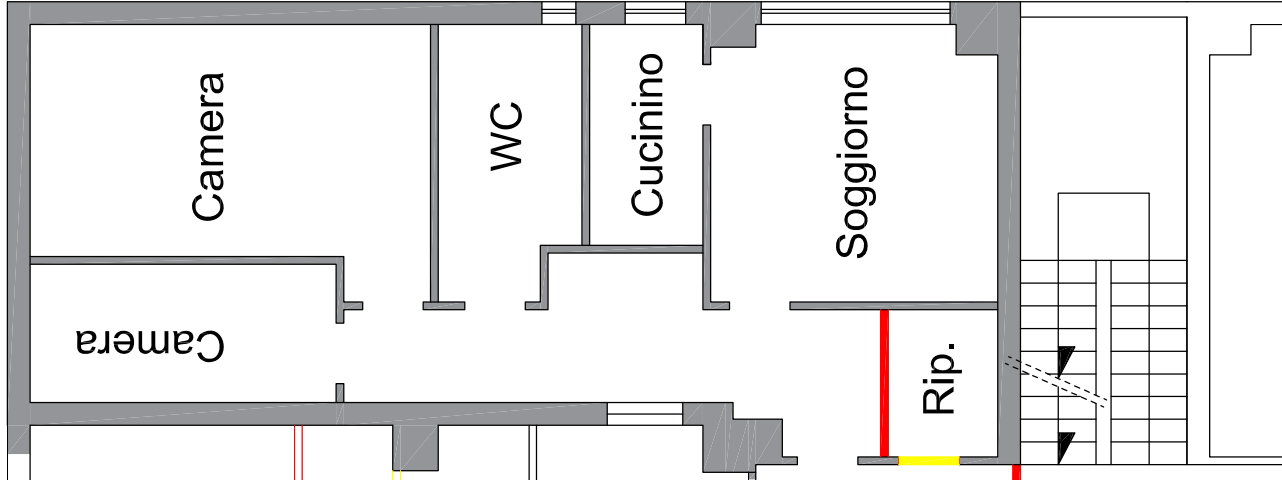
Via Argento

1

SCA

PIANO SOTTOSTRADA
mento (sub 19)
m)

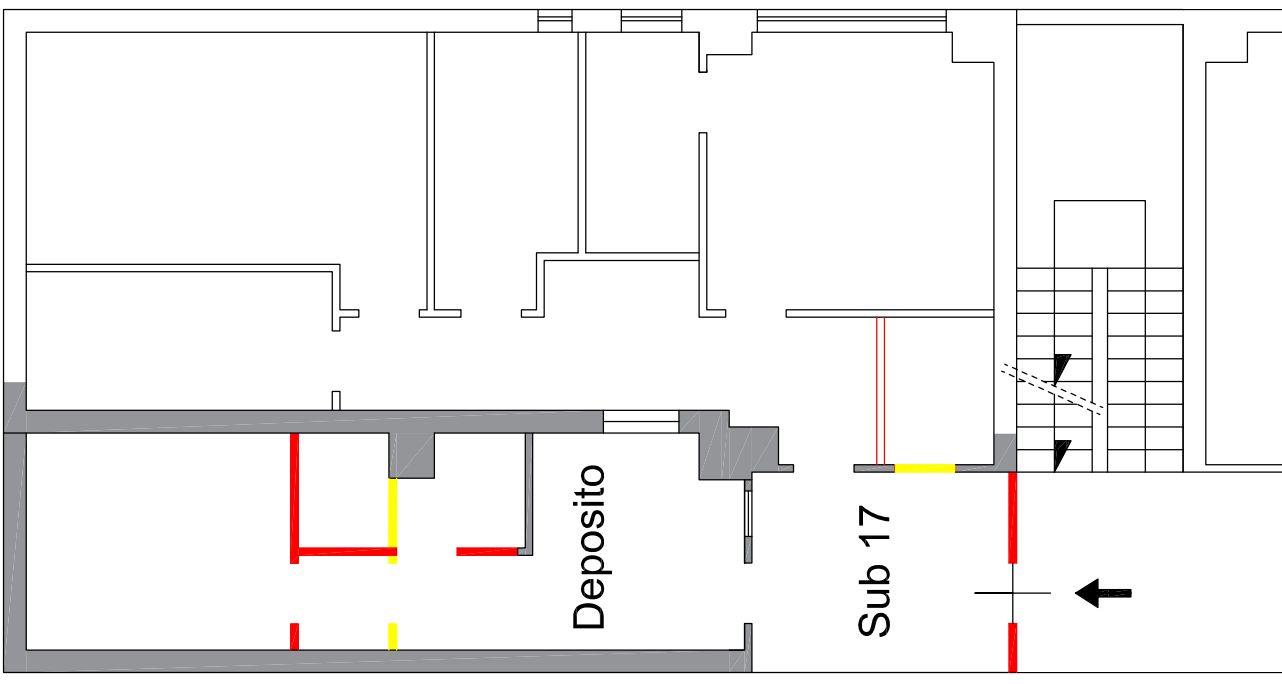
ALTRA U.I.



Via Gian Lorenzo Bernini

PIANO SOTTOSTRADA
Deposito (sub 20)
(h=2,90 m)

ALTRA U.I.



Via Gian Lorenzo Bernini

SCA

TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott. Claudio CARUSO

R.G.Es. n. 350/2018

Guber Banca SPA c/ Sig.



RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO V

Documentazione Fotografica



Piano Terra. Freccia Verde: Ingresso Piano Interrato



3



4





8



7



Freccia Verde: Ingresso dai garage Piano -2 Via Valloncello

3



Freccia Rossa: Ingresso Portone Piano Terra Via Bernini n.6.

4





o -2 Via Valloncello

----- LOTTO 2: Foglio 14 P.Ila 1055 Sub 17 -----



7



8



----- LOTTO 2: Foglio 14 P.Ila 1055 Sub 19 -----

11

12





16



15



20



19



24



23



27



28





32



31



35



36





3



4

