

Studio d'Ingegneria
Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo
via Luigi Treggiari, 8 – 71121 Foggia
tel./fax 0881 20.47.58 – mob. 338 96.47.511
p.e.c.: pasquale.tomaiuolo@ingpec.eu
e.mail: tomaiuolo_pasquale@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 102/2016 R.G.Es. riunita alla N. 529/2013 R.G.Es.

Creditore Procedente:

UNICREDIT S.p.a.

Debitore:

“*** in liquidazione”**

Giudice Designato:

Dott.ssa Stefania RIGNANESE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'esperto incaricato

Dott. Ing. Pasquale TOMAIUOLO

Foggia, 30 ottobre 2018

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione competente, Dott.ssa Stefania RIGNANESE, con decreto del 03.01.2018, ha nominato il sottoscritto Ing. Pasquale TOMAIUOLO, quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., fissando l'udienza del 13.02.2018 per il giuramento e la formulazione dei quesiti.

Alla suddetta udienza, adempiute le formalità di rito, il G.E. ha formulato al sottoscritto i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto dell'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;*
- 1) - bis 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 riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*
- 1) - ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla*

trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

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

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

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

2) - bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni 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 satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/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 indiche le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

- 4) *alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*
- 4) - bis *alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*
- 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta 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. Verifiche l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni;

- 8) all'accertamento dell'esistenza delle 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 m², anche se di pertinenza;*
- 11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora esse non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.*

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto ed a quantificare i costi occorrenti;*

- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*
- f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

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

codici DER 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'esplicito avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.*

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione, e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizia - urbanistica; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

ACCERTAMENTI

Dopo aver esaminato la documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, effettuato il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. ed acquisita ogni altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, allegata al presente elaborato peritale, in data 26.03.2018, alle ore 16:00, presso gli immobili pignorati, ho dato regolare corso agli accertamenti peritali.

Tali accertamenti sono proseguiti in data 13.06.2018, 02.10.2018 e 04.10.2018, sempre presso gli immobili pignorati.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati, dapprima, alla presenza del Dott. Gianluca Parisi e, successivamente, del Dott. Luca Locurcio (per delega del Dott. Antonio Massaro), in qualità di liquidatori della *****, ho ispezionato gli immobili pignorati, annotato le loro caratteristiche, acquisito tutti gli elementi utili per poter dare risposta ai quesiti formulatimi e, dopo aver effettuato rilievi fotografici raffiguranti lo stato attuale dei luoghi, ho redatto i relativi verbali di sopralluogo, letti e sottoscritti dalla parte intervenuta, che allego al presente elaborato peritale.

Ulteriori accertamenti ho effettuato presso:

- *l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia* per verificare la regolarità urbanistica degli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva ed acquisire tutta la documentazione tecnica necessaria per adempiere all'incarico conferitomi;
- *l'Agenzia delle Entrate di Foggia* per acquisire le visure storiche e le planimetrie catastali degli immobili pignorati;
- *Agenzie ed operatori del settore immobiliare*, per confrontare i prezzi di mercato praticati in libere contrattazioni di compravendita, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello interessato dalla presente procedura esecutiva.

RISPOSTA AI QUESITI

I beni immobili pignorati nell'ambito della presente procedura esecutiva immobiliare, sono i seguenti:

- Bene 1) Locale ad uso laboratorio in piano terra e piano interrato**, ubicato in Foggia, alla Via Manfredonia snc e Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 52 p.lla 604 sub. 21**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), di proprietà esclusiva della Società *****;
- Bene 2) Locale ad uso magazzino in piano interrato**, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 52 p.lla 604 sub. 8**, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), di proprietà esclusiva della Società *****;
- Bene 3) Locale ad uso magazzino in piano interrato**, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 52 p.lla 604 sub. 9**, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), di proprietà esclusiva della Società *****;
- Bene 4) Locale ad uso laboratorio in primo piano – scala I**, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 119**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), di proprietà esclusiva della Società *****;
- Bene 5) Locale ad uso laboratorio in piano terra**, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 31**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), di proprietà esclusiva della Società *****;
- Bene 6) Locale ad uso laboratorio in piano terra**, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 32**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), di proprietà esclusiva della Società *****;
- Bene 7) Locale ad uso laboratorio in piano terra**, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 65**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), di proprietà esclusiva della Società *****;

- Bene 8) Locale ad uso laboratorio in piano terra**, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 73**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), di proprietà esclusiva della Società *****;
- Bene 9) Locale ad uso laboratorio in piano terra**, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 75**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), di proprietà esclusiva della Società *****;
- Bene 10) Box auto in piano interrato**, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 143**, categoria C/6 (autorimessa), di proprietà esclusiva della Società *****;
- Bene 11) Box auto in piano interrato**, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 144**, categoria C/6 (autorimessa), di proprietà esclusiva della Società *****;
- Bene 12) Box auto in piano interrato**, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 160**, categoria C/6 (autorimessa), di proprietà esclusiva della Società *****;
- Bene 13) Box auto in piano interrato**, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 161**, categoria C/6 (autorimessa), di proprietà esclusiva della Società *****;
- Bene 14) Locale ad uso laboratorio in piano terra**, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 21**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), di proprietà esclusiva della Società *****;
- Bene 15) Locale ad uso laboratorio in piano terra**, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 22**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), di proprietà esclusiva della Società *****;

- Bene 16)Locale ad uso laboratorio in piano terra**, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 23**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), di proprietà esclusiva della Società *****;
- Bene 17)Locale ad uso laboratorio in piano terra**, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 24**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), di proprietà esclusiva della Società *****;
- Bene 18)Locale ad uso deposito in piano terra**, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 29**, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), di proprietà esclusiva della Società *****;
- Bene 19)Locale ad uso deposito in piano terra**, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 41**, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), di proprietà esclusiva della Società *****;
- Bene 20)Locale ad uso laboratorio in primo piano – scala L**, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 125**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), di proprietà esclusiva della Società *****;
- Bene 21)Box auto in piano interrato**, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 217**, categoria C/6 (autorimessa), di proprietà esclusiva della Società *****;
- Bene 22)Locale ad uso laboratorio in piano terra**, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 70**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), di proprietà esclusiva della Società *****;
- Bene 23)Locale ad uso laboratorio in primo piano – scala G**, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 110**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), di proprietà esclusiva della Società *****;

Bene 24)Locale ad uso laboratorio in primo piano – scala H, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 115**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri), di proprietà esclusiva della Società *****;

Bene 25)Box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 214**, categoria C/6 (autorimessa), di proprietà esclusiva della Società *****;

Bene 26)Box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 215**, categoria C/6 (autorimessa), di proprietà esclusiva della Società *****;

Bene 27)Box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 216**, categoria C/6 (autorimessa), di proprietà esclusiva della Società *****.

In esito agli accertamenti peritali e all'ispezione dei sopra elencati beni immobili, ai fini della loro futura vendita, tenuto conto delle loro caratteristiche intrinseche e del fatto che i beni 24 e 25 sono stati già alienati nell'ambito di un'altra procedura esecutiva, ho ritenuto opportuno formare i seguenti n. 25 lotti:

LOTTO 1 (BENE 1)

Piena proprietà del locale ad uso laboratorio in piano terra e piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via Manfredonia snc e Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 52 p.lla 604 sub. 21**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri);

LOTTO 2 (BENE 2)

Piena proprietà del locale ad uso magazzino in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 52 p.lla 604 sub. 8**, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito);

LOTTO 3 (BENE 3)

Piena proprietà del locale ad uso magazzino in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 52 p.lla 604 sub. 9**, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito);

LOTTO 4 (BENE 4)

Piena proprietà del locale ad uso laboratorio in primo piano – scala I, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 119**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri);

LOTTO 5 (BENE 5)

Piena proprietà del locale ad uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 31**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri);

LOTTO 6 (BENE 6)

Piena proprietà del locale ad uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 32**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri);

LOTTO 7 (BENE 7)

Piena proprietà del locale ad uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 65**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri);

LOTTO 8 (BENE 8)

Piena proprietà del locale ad uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 73**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri);

LOTTO 9 (BENE 9)

Piena proprietà del locale ad uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 75**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri);

LOTTO 10 (BENE 10)

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 143**, categoria C/6 (autorimessa);

LOTTO 11 (BENE 11)

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 144**, categoria C/6 (autorimessa);

LOTTO 12 (BENE 12)

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 160**, categoria C/6 (autorimessa);

LOTTO 13 (BENE 13)

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 161**, categoria C/6 (autorimessa);

LOTTO 14 (BENE 14)

Piena proprietà del locale ad uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 21**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri);

LOTTO 15 (BENE 15)

Piena proprietà del locale ad uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 22**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri);

LOTTO 16 (BENE 16)

Piena proprietà del locale ad uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 23**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri);

LOTTO 17 (BENE 17)

Piena proprietà del locale ad uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 24**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri);

LOTTO 18 (BENE 18)

Piena proprietà del locale ad uso deposito in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 29**, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito);

LOTTO 19 (BENE 19)

Piena proprietà del locale ad uso deposito in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 41**, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito);

LOTTO 20 (BENE 20)

Piena proprietà del locale ad uso laboratorio in primo piano – scala L, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 125**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri);

LOTTO 21 (BENE 21)

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 217**, categoria C/6 (autorimessa);

LOTTO 22 (BENE 22)

Piena proprietà del locale ad uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 70**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri);

LOTTO 23 (BENE 23)

Piena proprietà del locale ad uso laboratorio in primo piano – scala G, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 110**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri);

LOTTO 24 (BENE 26)

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 215**, categoria C/6 (autorimessa);

LOTTO 25 (BENE 27)

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 216**, categoria C/6 (autorimessa).

Quesito n. 1

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.

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emerso che la documentazione di cui all'art. 567 – comma 2 – c.p.c., risulta completa.

Quesito n. 1 bis

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 riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

Come si evince dalla seguente cronistoria, tutti i beni immobili pignorati nell'ambito della presente procedura esecutiva, costituenti i sopraelencati lotti, a tutto il 12.02.2016 (data della trascrizione del pignoramento), risultano di proprietà della Società "***** in liquidazione", per la quota di 1/1, per averli realizzati su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti), ubicato in Foggia tra la Via Manfredonia e la Via delle Casermette, ricadente in Zona D4 del vigente strumento urbanistico, della consistenza nominale di Ha 3.42.94, così censito in Catasto:

- Catasto Terreni: foglio 52, p.lla 62; foglio 76, p.lle 160 e 393;
- Catasto Fabbricati: foglio 52, p.lla 138 sub. 1; foglio 76, p.lle 317 – 318 – 319 – 320/1 e 320/2.

Detti terreni e fabbricati sono pervenuti alla Società ***** per acquisto fattone dalla Società con sede in , C.F.: , giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Emma LA MONACA del 25.05.2004, Rep. 60971/14321, registrato a San Severo in pari data al n. 1861/1T, trascritto presso i RR.II. di Foggia in data 26.05.2004, ai nn. 13911/10225.

Alla Società detti immobili sono pervenuti in virtù di atto di fusione per incorporazione della Società con sede in Foggia, C.F.: a rogito del Notaio AMENDOLARE del 30.11.1998, trascritto a Foggia il 28.12.1998, ai nn. 20826/15679.

Alla Società detti immobili sono pervenuti dalla con sede in Foggia alla :

, in virtù di atto di cessione di azienda a rogito del Notaio F.P. Pepe del 25.03.1993, registrato a Foggia il 13.04.1993, al n. 1172/1V, trascritto a Foggia il 7.04.1993, ai nn. 6113/5187.

Quesito n. 1 ter

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

Dall'esame della documentazione versata in atti risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito n. 1 quater

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.

Dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva non si evince che al momento della trascrizione del pignoramento esistessero altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati.

Quesito n. 1 quinquies

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 di relativa annotazione.

Nulla v'è da riferire al riguardo in quanto la parte debitrice esecutata è una Società a r.l. in liquidazione.

Quesiti nn. 2, 3 e 4bis

- 2) *Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
- 3) *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 indiche 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;*
- 4bis) 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.*

LOTTO 1 (BENE 1)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra e piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via Manfredonia snc e Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati foglio 52 p.lla 604 sub. 21, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

Identificazione – ubicazione

Piena proprietà di 1/1 del laboratorio in piano terra e piano interrato, ubicato nell'estrema periferia del Comune di Foggia, alla Via Manfredonia snc, angolo Via delle Casermette, in zona “Villaggio Artigiani”.

Dati catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 52 p.lla 604 sub. 21**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/3; classe 5; consistenza 117 mq; sup. catastale totale: 135 mq; Rendita: € 404,85; indirizzo: Via delle Casermette snc, Via Manfredonia snc, piano S1-T; intestato a: Società “*****”, con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 1 e planimetria catastale in all. 2).

Coerenze

Il locale in piano terra confina a Nord-Ovest con Via Manfredonia e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare di proprietà di terzi, con altra unità immobiliare di proprietà di terzi e con la rampa di accesso al piano interrato, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2).

Il locale in piano interrato confina a Nord-Ovest con la corsia di manovra e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare di proprietà di terzi, con terrapieno e con la rampa di accesso al piano interrato, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2).

Descrizione sommaria

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del fabbricato di tre piani fuori terra, ultimato in data 31.10.2007, destinato in parte a laboratori artigianali (piano terra e primo piano) e, in parte, ad alloggi pertinenziali dei laboratori artigianali, oltre a un piano interrato destinato a depositi (cfr. foto nn. 1, 2 e 3).

Trattasi di un locale ad uso laboratorio artigianale che si sviluppa su due livelli di piano, piano terra e piano interrato, tra di loro intercomunicanti mediante una scala interna, di cui il piano

terra riceve accesso diretto dalla Via Manfredonia, mentre il piano interrato è accessibile dalla corsia di manovra comune, attraverso la rampa carrabile che si diparte dalla Via delle Casermette (cfr. planimetria catastale in all. 2).

Detto immobile, a livello del piano terra, consta di un vano con annesso piccolo wc (cfr. foto nn. 4, 5, 6 e 7), per una superficie lorda di 44,68 mq e un'altezza interna utile di 4,41 m, mentre a livello del piano interrato consta di un unico ampio vano (cfr. foto nn. 8, 9 e 10), per una superficie lorda di 91,08 mq e un'altezza interna utile di 3,78 m.

La superficie commerciale dell'immobile pignorato oggetto del presente lotto è pari a **mq 90,22¹**, quest'ultima è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali, tenendo conto dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'O.M.I., così come indicato nella seguente tabella.

| Destinazione | Hm di piano [m] | Sup. lorda [mq] | Coeff. di ragguaglio | Sup. commerciale equivalente [mq] |
|---|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------------------------|
| locale in PT | 4,41 | 44,68 | 1,00 | 44,68 |
| locale in S1 | 3,78 | 91,08 | 0,50 | 45,54 |
| Consistenza totale dell'unità [mq] | | | | 90,22 |

(Hu = altezza utile, Ht = altezza totale, Hm = altezza media)

La struttura portante dell'edificio, di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte, è intelaiata con travi e pilastri in c.a., fondazioni a travi rovesce, con orizzontamenti in latero-cemento, con murature di tamponamento in mattoni forati di laterizio, con tramezzature e con copertura a terrazzo piano.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite in parte con intonaco civile liscio e dipintura per esterno e in parte con piastrelle in ceramica per esterno (queste ultime solo sulla facciata di Via Manfredonia); esse, allo stato, si presentano in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

Le caratteristiche di rifinitura più salienti dell'immobile sono le seguenti:

- *pavimenti* in piastrelle di ceramica su entrambi i livelli di piano;

¹Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura, ad eccezione di quelle del bagno che si presentano rifinite con piastrelle in ceramica;
- *soffitti* rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infissi interni* in legno tamburato;
- *infissi esterni*, in parte, in alluminio anodizzato elettrocolorato, dotati di vetri antisfondamento (solo piano terra) e, in parte, costituito da una serranda metallica avvolgibile (solo piano interrato).

L'immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico e idrico - fognario, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo industriale sottotraccia (con tensione a 400 V), completo di quadro elettrico, di frutti e di presa industriale.

Attualmente l'immobile di che trattasi, a livello del piano terra, si presenta, nel complesso, in buono stato di manutenzione e di conservazione, mentre, a livello del piano interrato, versa in pessimo stato di manutenzione e di conservazione, tanto in virtù del fatto che, in passato, esso è stato interessato da copiosi allagamenti che hanno comportato il completo deterioramento delle finiture di tutte le pareti perimetrali (cfr. foto da n. 11 a n. 15).

LOTTO 2 (BENE 2)

Piena proprietà del locale a uso magazzino in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 52 p.lla 604 sub. 8**, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito).

Identificazione – ubicazione

Piena proprietà di 1/1 del locale deposito in piano interrato, ubicato nell'estrema periferia del Comune di Foggia, alla Via delle Casermette snc, in zona "Villaggio Artigiani".

Dati catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 52 p.lla 604 sub. 8**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 3; consistenza 24 mq; sup. catastale totale: 28 mq; Rendita: € 75,61; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano S1; intestato a: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 3 e planimetria catastale in all. 4).

Coerenze

Il locale confina a Nord-Ovest con terrapieno e, successivamente, proseguendo in senso orario, con terrapieno, con locale deposito identificato in catasto dalla p.lla 604 sub. 9 e con corsia di manovra, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 4 e planimetria dello stato attuale dell'immobile in all. 84).

Descrizione sommaria

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del fabbricato di tre piani fuori terra, ultimato in data 31.10.2007, destinato in parte a laboratori artigianali (piano terra e primo piano) e, in parte, ad alloggi pertinenziali dei laboratori artigianali, oltre a un piano interrato destinato a depositi (cfr. foto nn. 1, 2 e 3).

Trattasi di un locale interrato a uso deposito accessibile dalla corsia di manovra comune, attraverso la rampa carrabile che si diparte dalla Via delle Casermette (cfr. planimetria catastale in all. 4, planimetria dello stato attuale dell'immobile in all. 84 e foto nn. 3, 16 e 17).

Il locale consta di un solo vano dell'altezza interna utile variabile da un minimo di 3,77 m a un massimo di 3,85 m e della superficie lorda di 117,56 mq, quest'ultima è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici effettuati nel corso degli accertamenti peritali (cfr. foto da n. 134 a n. 138, planimetria relativa allo stato attuale dell'immobile riportata in all. 84 e planimetria di progetto assentita dal Comune di Foggia riportata in all. 64).

Nel corso degli accertamenti peritali ho constatato che parte della tramezzatura che, sia negli elaborati grafici di progetto assentiti dal Comune di Foggia (cfr. planimetria di progetto assentita dal Comune di Foggia riportata in all. 64) che nella planimetria catastale (cfr. planimetria catastale in all. 4), separa detto locale da quello identificato in catasto dalla p.lla 604 sub. 9, non è mai stata realizzata, pertanto la sua attuale planimetria è quella riportata in all. 84.

La struttura portante dell'edificio, di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte, è intelaiata con travi e pilastri in c.a., fondazioni a travi rovesce, con orizzontamenti in latero-cemento, con murature di tamponamento in mattoni forati di laterizio, con tramezzature e con copertura a terrazzo piano.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite in parte con intonaco civile liscio e dipintura per esterno e in parte con piastrelle in ceramica per esterno (queste ultime solo sulla facciata di Via Manfredonia); esse, allo stato, si presentano in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

Le caratteristiche delle finiture dell'immobile oggetto del presente lotto sono le seguenti:

- *pavimenti* in conglomerato cementizio;
- *pareti* rifinite in minima parte con intonaco civile liscio e per la gran parte con cemento a vista;
- *soffitti* rifiniti in minima parte con intonaco civile liscio e per la gran parte con cemento a vista;
- *infissi interni*: nessuno;
- *infisso esterno* costituito da una serranda metallica avvolgibile.

L'immobile dispone del solo impianto elettrico collegato alle rete cittadina; lo stato generale di manutenzione e di conservazione è discreto.

LOTTO 3 (BENE 3)

Piena proprietà del locale a uso magazzino in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 52 p.lla 604 sub. 9**, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito).

Identificazione – ubicazione

Piena proprietà di 1/1 del locale deposito in piano interrato, ubicato nell'estrema periferia del Comune di Foggia, alla Via delle Casermette snc, in zona "Villaggio Artigiani".

Dati catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 52 p.lla 604 sub. 9**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 3; consistenza 262 mq; sup. catastale totale: 275 mq; Rendita: € 825,40; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano S1; intestato a: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 5 e planimetria catastale in all. 6).

Coerenze

Il locale confina a Nord-Ovest con corsia di manovra e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altro locale deposito identificato in catasto dalla p.lla 604 sub. 8, con terrapieno e con alto locale deposito di proprietà di terzi, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 6 e planimetria dello stato attuale dell'immobile in all. 84).

Descrizione sommaria

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del fabbricato di tre piani fuori terra, ultimato in data 31.10.2007, destinato in parte a laboratori artigianali (piano terra e primo piano) e, in parte, ad alloggi pertinenziali dei laboratori artigianali, oltre a un piano interrato destinato a depositi (cfr. foto nn. 1, 2 e 3).

Trattasi di un locale interrato a uso deposito accessibile dalla corsia di manovra comune, attraverso la rampa carrabile che si diparte dalla Via delle Casermette (cfr. planimetria catastale in all. 6, planimetria dello stato attuale dell'immobile in all. 84 e foto nn. 3, 16, 18 e 19).

Il locale consta di un solo vano al cui interno è stato ricavato un piccolo wc, il tutto per un'altezza interna utile di 3,77 m e una superficie lorda di 278,05 mq, quest'ultima è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici effettuati nel corso degli accertamenti peritali (cfr. foto da n. 139 a n. 145, planimetria relativa allo stato attuale dell'immobile riportata in all. 84 e planimetria di progetto assentita dal Comune di Foggia riportata in all. 64).

Nel corso degli accertamenti peritali ho constatato che la tramezzatura che, sia negli elaborati grafici di progetto assentiti dal Comune di Foggia (cfr. planimetria di progetto assentita dal Comune di Foggia riportata in all. 64) che nella planimetria catastale (cfr. planimetria catastale in all. 4), separa detto locale da quello identificato in catasto dalla p.lla 604 sub. 8, non è mai stata realizzata, pertanto la sua attuale planimetria è quella riportata in all. 84.

La struttura portante dell'edificio, di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte, è intelaiata con travi e pilastri in c.a., fondazioni a travi rovesce, con orizzontamenti in latero-cemento, con murature di tamponamento in mattoni forati di laterizio, con tramezzature e con copertura a terrazzo piano.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite in parte con intonaco civile liscio e dipintura per esterno e in parte con piastrelle in ceramica per esterno (queste ultime solo sulla facciata di Via Manfredonia); esse, allo stato, si presentano in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

Le caratteristiche delle finiture dell'immobile oggetto del presente lotto sono le seguenti:

- *pavimenti* in conglomerato cementizio;
- *pareti* rifinite con intonaco civile liscio;
- *soffitti* rifiniti con intonaco civile liscio;
- *infissi interni*: nessuno;
- *infisso esterno* costituito da due serrande metalliche avvolgibili.

L'immobile dispone dell'impianto elettrico e di quello idrico fognario entrambi collegati alle reti cittadine; lo stato generale di manutenzione e di conservazione è discreto.

LOTTO 4 (BENE 4)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in primo piano – scala I, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 119**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

Identificazione – ubicazione

Piena proprietà del laboratorio ubicato nell'estrema periferia del Comune di Foggia, alla Via Manfredonia n. 52/25 (ex Via delle Casermette s.n.c.), al primo piano della scala I, in zona "Villaggio Artigiani".

Dati catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 119**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/3; classe 2; consistenza 83 mq; sup. catastale totale: 91 mq; Rendita: € 510,10; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano 1 scala I; intestato a: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 7 e planimetria catastale in all. 8).

Coerenze:

Il locale in primo piano confina a Sud - Est con vano scala (distinto dal sub. 16 della p.lla 620) e con area cortilizia (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare della scala I (distinta dal sub. 236 della p.lla 620), con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620), con altra unità immobiliare della scala H (distinta dal sub. 116 della p.lla 620), salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 8 ed elaborato planimetrico in all. 8bis).

Descrizione sommaria

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25).

Tale complesso edilizio si compone di piano interrato destinato ad autorimessa, per complessivi n. 99 box auto, e di tre piani fuori terra, di cui il piano terra destinato a depositi e laboratori artigianali (n. 24 laboratori e n. 28 depositi), il primo piano destinato in parte a laboratori e in parte a civili abitazioni (n. 10 laboratori e n. 12 civili abitazioni), il secondo piano destinato a civili abitazioni (n. 22 civili abitazioni), oltre alle sovrastrutture, il tutto per complessivi n. 34 laboratori, n. 34 civili abitazioni e n. 28 depositi.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate ad attività artigianali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Trattasi di un appartamento destinato a laboratorio, ubicato in primo piano, ricevente accesso dalla seconda porta posta sulla sinistra uscendo dall'ascensore (cfr. planimetria catastale in all. 8). Detto immobile si compone tre vani e accessori, così distinti: laboratorio, disimpegno, deposito merci finite/esposizione, ufficio e n. 2 wc, oltre a un terrazzo e un balcone a livello (cfr. foto da n. 26 a n. 39). L'altezza interna utile dell'appartamento è di 3,00 m; la superficie commerciale è pari a **mq 99,53²**, quest'ultima è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali, tenendo conto dei coefficienti di ragguglio desunti dal Manuale della Banca

Dati dell'O.M.I., così come indicato nella seguente tabella:

²Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

| Destinazione | Hu di piano [m] | Sup. lorda [mq] | Coeff. di ragguaglio | Sup. commerciale equivalente [mq] |
|---|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------------------------|
| appartamento | 3,00 | 84,08 | 1,00 | 84,08 |
| balcone | | 25,00 | 0,30 | 7,50 |
| | | 4,53 | 0,10 | 0,45 |
| terrazzo | | 25,00 | 0,30 | 7,50 |
| | | 2,54 | 0,10 | 0,25 |
| Consistenza totale dell'unità [mq] | | | | 99,53 |

(Hu = altezza utile, Ht = altezza totale, Hm = altezza media)

dove i coefficienti di ragguaglio sono stati stimati in relazione al piano, alla destinazione d'uso, alla volumetria e a valutazioni estimative.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., poggianti su fondazioni eseguite con travi rovesce collegate a reticolo; gli orizzontamenti sono in latero cemento; le tompanature a livello del piano interrato sono in cls, quelle a livello dei piani superiori sono costituite da una doppia fodera di mattoni in laterizio; le tramezzature sono in muratura di laterizi forati; la copertura è a terrazzo piano praticabile.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite in parte con intonaco civile liscio e dipintura per esterni al quarzo plastico e in parte con piastrelle in materiale ceramico; esse allo stato si presentano in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

Le caratteristiche di rifinitura più salienti dell'immobile sono le seguenti:

- *pavimenti* con piastrelle in ceramica;
- *pareti* rifinite in parte con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura, ad eccezione di quelle dei due bagni, rifinite con piastrelle in ceramica;
- *soffitti* rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infissi interni* in legno tamburato;
- *infissi esterni* in alluminio anodizzato elettrocolorato dotati di vetrocamera, di tapparelle in materiale plastico, avvolgibili all'interno di apposito cassonetto anch'esso in alluminio anodizzato.

L'immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico, idrico - fognario, e gas metano, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, completo di quadro elettrico e di frutti.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento del tipo autonomo con corpi radianti a parete; si evidenzia che, allo stato, l'impianto risulta sprovvisto della caldaia murale a gas metano (cfr. foto n. 36).

In esito agli accertamenti effettuati è possibile affermare che lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile, nel complesso, può ritenersi buono, sebbene in corrispondenza del balcone di accesso al terrazzo a livello, abbia riscontrato in degrado delle finiture interne della muratura di tamponamento, conseguenti a infiltrazioni di acque meteoriche dal terrazzo.

LOTTO 5 (BENE 5)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 31**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

Identificazione – ubicazione

Piena proprietà del laboratorio in piano terra, ubicato nell'estrema periferia del Comune di Foggia, alla Via Manfredonia snc (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani".

Dati catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 31**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/3; classe 2; consistenza 59 mq; sup. catastale totale: 62 mq; Rendita: € 362,60; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T; intestato a: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.:

***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 9 e planimetria catastale in all. 10).

Coerenze:

Il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 32 della p.lla 620, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 39 della p.lla 620, e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 30 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 10 ed elaborato planimetrico in all. 10bis).

Descrizione sommaria

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25).

Tale complesso edilizio si compone di piano interrato destinato ad autorimessa, per complessivi n. 99 box auto, e di tre piani fuori terra, di cui il piano terra destinato a depositi e laboratori artigianali (n. 24 laboratori e n. 28 depositi), il primo piano destinato in parte a laboratori e in parte a civili abitazioni (n. 10 laboratori e n. 12 civili abitazioni), il secondo piano destinato a civili abitazioni (n. 22 civili abitazioni), oltre alle sovrastrutture, il tutto per complessivi n. 34 laboratori, n. 34 civili abitazioni e n. 28 depositi.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate ad attività artigianali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Trattasi di un locale terraneo destinato a laboratorio, ricevente accesso direttamente dalla pubblica via, distinta dal sub. 1 della p.lla 620 (cfr. planimetria catastale in all. 10). Detto immobile consta di un solo vano, al cui interno è stato ricavato un piccolo wc (cfr. foto da n. 40 a n. 43).

L'altezza interna utile dell'immobile è di 3,48 m; la superficie commerciale è pari a **mq 62,76³**, quest'ultima è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., poggianti su fondazioni eseguite con travi rovesce collegate a reticolo; gli orizzontamenti sono in latero cemento; le tompanature a livello del piano interrato sono in cls, quelle a livello dei piani superiori sono costituite da una doppia fodera di mattoni in laterizio; le tramezzature sono in muratura di laterizi forati; la copertura è a terrazzo piano praticabile.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite in parte con intonaco civile liscio e dipintura per esterni al quarzo plastico e in parte con piastrelle in materiale ceramico; esse allo stato si presentano in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

Le caratteristiche di rifinitura più salienti dell'immobile sono le seguenti:

- *pavimenti* in conglomerato cementizio del tipo industriale;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio, ad eccezione di quelle del bagno che si presentano rifinite con piastrelle in ceramica;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio;
- *infisso interno* in legno tamburato;
- *infisso esterno* costituito da una serranda metallica avvolgibile.

L'immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico e idrico - fognario, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo industriale sottotraccia (con tensione a 400 V), completo di quadro elettrico, di frutti e di presa industriale (cfr. foto n. 44).

In esito agli accertamenti effettuati è possibile affermare che lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile, nel complesso, può ritenersi discreto, tanto in considerazione del

³Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

degrado delle finiture di pareti e soffitto, infatti il soffitto, in prossimità del bagno, in più punti, si presenta interessato da infiltrazioni di acque meteoriche dal sovrastante terrazzo a livello (cfr. foto n. 45), la muratura di tamponamento del bagno si presenta interessata da infiltrazioni di acque meteoriche (cfr. foto n. 43), mentre le tramezzature del bagno si presentano interessate da umidità di risalita che, oltre a degradare l'intonaco di finitura, ha determinato il parziale distacco delle piastrelle di rivestimento (cfr. foto nn. 46 e 47).

LOTTO 6 (BENE 6)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 32**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

Identificazione – ubicazione

Piena proprietà del laboratorio in piano terra, ubicato nell'estrema periferia del Comune di Foggia, alla Via Manfredonia snc (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani".

Dati catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 32**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/3; classe 2; consistenza 59 mq; sup. catastale totale: 62 mq; Rendita: € 362,60; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T; intestato a: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 11 e planimetria catastale in all. 12).

Coerenze:

Il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 33

della p.lla 620, con altra unità immobiliare, e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 31 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 12 ed elaborato planimetrico in all. 10bis).

Descrizione sommaria

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25).

Tale complesso edilizio si compone di piano interrato destinato ad autorimessa, per complessivi n. 99 box auto, e di tre piani fuori terra, di cui il piano terra destinato a depositi e laboratori artigianali (n. 24 laboratori e n. 28 depositi), il primo piano destinato in parte a laboratori e in parte a civili abitazioni (n. 10 laboratori e n. 12 civili abitazioni), il secondo piano destinato a civili abitazioni (n. 22 civili abitazioni), oltre alle sovrastrutture, il tutto per complessivi n. 34 laboratori, n. 34 civili abitazioni e n. 28 depositi.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate ad attività artigianali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Trattasi di un locale terraneo destinato a laboratorio, ricevente accesso direttamente dalla pubblica via, distinta dal sub. 1 della p.lla 620 (cfr. planimetria catastale in all. 12). Detto immobile consta di un solo vano, al cui interno è stato ricavato un piccolo wc (cfr. foto da n. 48 a n. 51).

L'altezza interna utile dell'immobile è di 3,48 m; la superficie commerciale è pari a **mq 62,93⁴**, quest'ultima è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., poggianti su fondazioni eseguite con travi rovesce collegate a reticolo; gli orizzontamenti sono in latero cemento; le

⁴Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

tompanature a livello del piano interrato sono in cls, quelle a livello dei piani superiori sono costituite da una doppia fodera di mattoni in laterizio; le tramezzature sono in muratura di laterizi forati; la copertura è a terrazzo piano praticabile.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite in parte con intonaco civile liscio e dipintura per esterni al quarzo plastico e in parte con piastrelle in materiale ceramico; esse allo stato si presentano in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

Le caratteristiche di rifinitura più salienti dell'immobile sono le seguenti:

- *pavimenti* in conglomerato cementizio del tipo industriale;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio, ad eccezione di quelle del bagno che si presentano rifinite con piastrelle in ceramica;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio;
- *infisso interno* in legno tamburato;
- *infisso esterno* costituito da una serranda metallica avvolgibile.

L'immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico e idrico - fognario, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo industriale sottotraccia (con tensione a 400 V), completo di quadro elettrico, di frutti e di presa industriale (cfr. foto n. 52).

In esito agli accertamenti effettuati è possibile affermare che lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile, nel complesso, può ritenersi discreto, tanto in considerazione del degrado delle finiture di pareti e soffitto. Il soffitto, infatti, in prossimità del bagno, in più punti, si presenta interessato da infiltrazioni di acque meteoriche dal sovrastante terrazzo a livello (cfr. foto nn. 53 e 54), le tramezzature del bagno si presentano interessate da umidità di risalita che, oltre a degradare l'intonaco di finitura, ha determinato il parziale distacco delle piastrelle di rivestimento (cfr. foto nn. 55, 56 e 57).

LOTTO 7 (BENE 7)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 65**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

Identificazione – ubicazione

Piena proprietà del laboratorio in piano terra, ubicato nell'estrema periferia del Comune di Foggia, alla Via Manfredonia snc (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani".

Dati catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 65**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/3; classe 2; consistenza 89 mq; sup. catastale totale: 93 mq; Rendita: € 546,98; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T; intestato a: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 13 e planimetria catastale in all. 14).

Coerenze:

Il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con altra unità immobiliare e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 64 della p.lla 620, con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 66 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 14 ed elaborato planimetrico in all. 10bis).

Descrizione sommaria

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25).

Tale complesso edilizio si compone di piano interrato destinato ad autorimessa, per complessivi n. 99 box auto, e di tre piani fuori terra, di cui il piano terra destinato a depositi e laboratori artigianali (n. 24 laboratori e n. 28 depositi), il primo piano destinato in parte a laboratori e in parte a civili abitazioni (n. 10 laboratori e n. 12 civili abitazioni), il secondo piano destinato a civili abitazioni (n. 22 civili abitazioni), oltre alle sovrastrutture, il tutto per complessivi n. 34 laboratori, n. 34 civili abitazioni e n. 28 depositi.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate ad attività artigianali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Trattasi di un locale terraneo destinato a laboratorio, ricevente accesso direttamente dalla pubblica via, distinta dal sub. 1 della p.lla 620 (cfr. planimetria catastale in all. 14). Detto immobile consta di un solo vano, al cui interno è stato ricavato un piccolo wc (cfr. foto da n. 58 a n. 62).

L'altezza interna utile dell'immobile è di 3,48 m; la superficie commerciale è pari a **mq 93,78⁵**, quest'ultima è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., poggianti su fondazioni eseguite con travi rovesce collegate a reticolo; gli orizzontamenti sono in latero-cemento; le tompanature a livello del piano interrato sono in cls, quelle a livello dei piani superiori sono costituite da una doppia fodera di mattoni in laterizio; le tramezzature sono in muratura di laterizi forati; la copertura è a terrazzo piano praticabile.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite in parte con intonaco civile liscio e dipintura per esterni al quarzo plastico e in parte con piastrelle in materiale ceramico; esse allo stato si presentano in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

Le caratteristiche di rifinitura più salienti dell'immobile sono le seguenti:

⁵Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

- *pavimenti* in conglomerato cementizio del tipo industriale;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio, ad eccezione di quelle del bagno che si presentano rifinite con piastrelle in ceramica;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio;
- *infisso interno* in legno tamburato;
- *infisso esterno* costituito da una serranda metallica avvolgibile.

L'immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico e idrico - fognario, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo industriale sottotraccia (con tensione a 400 V), completo di quadro elettrico, di frutti e di presa industriale (cfr. foto n. 63).

In esito agli accertamenti effettuati è possibile affermare che lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile, nel complesso, può ritenersi buono.

LOTTO 8 (BENE 8)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 73**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

Identificazione – ubicazione

Piena proprietà del laboratorio in piano terra, ubicato nell'estrema periferia del Comune di Foggia, alla Via Manfredonia snc (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani".

Dati catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 73**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/3; classe 2; consistenza 59 mq; sup. catastale totale: 62 mq; Rendita: € 362,60; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T; intestato a: Società

“*****”, con sede in Foggia, C.F.:
***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 15 e planimetria catastale in all. 16).

Coerenze:

Il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con altra unità immobiliare distinta dal sub. 55 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 72 della p.lla 620, con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 74 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 16 ed elaborato planimetrico in all. 10bis).

Descrizione sommaria

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato “edificio B” della “piattaforma logistica funzionale”, ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25).

Tale complesso edilizio si compone di piano interrato destinato ad autorimessa, per complessivi n. 99 box auto, e di tre piani fuori terra, di cui il piano terra destinato a depositi e laboratori artigianali (n. 24 laboratori e n. 28 depositi), il primo piano destinato in parte a laboratori e in parte a civili abitazioni (n. 10 laboratori e n. 12 civili abitazioni), il secondo piano destinato a civili abitazioni (n. 22 civili abitazioni), oltre alle sovrastrutture, il tutto per complessivi n. 34 laboratori, n. 34 civili abitazioni e n. 28 depositi.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate ad attività artigianali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Trattasi di un locale terraneo destinato a laboratorio, ricevente accesso direttamente dalla pubblica via, distinta dal sub. 1 della p.lla 620 (cfr. planimetria catastale in all. 16). Detto immobile consta di un solo vano, al cui interno è stato ricavato un piccolo wc (cfr. planimetria catastale in all. 16 e foto n. 64, 146, 147, 148 149 e 150).

L'altezza interna utile dell'immobile è di 3,47 m; la superficie commerciale è pari a **mq 62,93**⁶, quest'ultima è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., poggianti su fondazioni eseguite con travi rovesce collegate a reticolo; gli orizzontamenti sono in latero-cemento; le tompanature a livello del piano interrato sono in cls, quelle a livello dei piani superiori sono costituite da una doppia fodera di mattoni in laterizio; le tramezzature sono in muratura di laterizi forati; la copertura è a terrazzo piano praticabile.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite in parte con intonaco civile liscio e dipintura per esterni al quarzo plastico e in parte con piastrelle in materiale ceramico; esse allo stato si presentano in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

Riguardo all'unità immobiliare oggetto del presente lotto occorre evidenziare che essa, allo stato, è utilizzata da terzo estraneo alla presente vertenza, in particolare dal Sig. _____ tanto, in forza del compromesso di vendita registrato all'Agenzia delle Entrate il 18/12/2017 al n. 2969, in parte quietanzato e mai perfezionatosi (cfr. documento in all. 89).

All'uopo, in Sig. _____ ha provveduto a sua cura e spese a migliorare le finiture dell'immobile (in particolare: ha rifinito la pavimentazione cementizia con delle piastrelle in ceramica; ha provveduto a dipingere pareti e soffitto e, in ultimo a dotare l'immobile di un infisso esterno costituito da una vetrata in alluminio anodizzato elettrocolorato dotata di una porta ad anta singola e di vetri del tipo tradizionale), a installare una nuova serratura e a dotare l'immobile di un impianto antifurto, essendo utilizzato come locale per l'esposizione di prodotti per l'edilizia.

Il Sig. _____ ha, inoltre, provveduto ad aprire una porta tale da rendere il locale de quo intercomunicante con quello adiacente, di proprietà di terzi estranei alle presente vertenza, censito in catasto con il sub. 74 della p.lla 620 (cfr. foto n. 150).

⁶Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

Tutto ciò premesso, le attuali caratteristiche delle finiture dell'immobile di che trattasi sono le seguenti:

- *pavimenti* in ceramica posati sulla sottostante pavimentazione in conglomerato cementizio del tipo industriale;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura, ad eccezione di quelle del bagno che si presentano rifinite con piastrelle in ceramica;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infisso interno* in legno tamburato;
- *infisso esterno* costituito da una vetrata con telaio in alluminio anodizzato elettrocolorato dotata di una porta ad anta singola e di vetri del tipo tradizionale, nonché da una serranda metallica avvolgibile.

L'immobile di che trattasi è dotato di impianto: elettrico e idrico - fognario, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, completo di quadro elettrico, di frutti. Come detto l'immobile è stato dotato dal Sig. _____ di impianto antifurto.

Quanto allo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile, esso è nel complesso buono.

LOTTO 9 (BENE 9)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.la 620 sub. 75**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

Identificazione – ubicazione

Piena proprietà del laboratorio in piano terra, ubicato nell'estrema periferia del Comune di Foggia, alla Via Manfredonia snc (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani".

Dati catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 75**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/3; classe 2; consistenza 89 mq; sup. catastale totale: 93 mq; Rendita: € 546,98; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T; intestato a: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 17 e planimetria catastale in all. 18).

Coerenze:

Il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con altra unità immobiliare distinta dal sub. 53 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 74 della p.lla 620, con la pubblica via distinta dal sub. 1 della p.lla 620 e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 76 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 18 ed elaborato planimetrico in all. 10bis).

Descrizione sommaria

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25).

Tale complesso edilizio si compone di piano interrato destinato ad autorimessa, per complessivi n. 99 box auto, e di tre piani fuori terra, di cui il piano terra destinato a depositi e laboratori artigianali (n. 24 laboratori e n. 28 depositi), il primo piano destinato in parte a laboratori e in parte a civili abitazioni (n. 10 laboratori e n. 12 civili abitazioni), il secondo piano destinato a civili abitazioni (n. 22 civili abitazioni), oltre alle sovrastrutture, il tutto per complessivi n. 34 laboratori, n. 34 civili abitazioni e n. 28 depositi.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate ad attività artigianali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Trattasi di un locale terraneo destinato a laboratorio, ricevente accesso direttamente dalla pubblica via, distinta dal sub. 1 della p.lla 620 (cfr. planimetria catastale in all. 18). Detto immobile consta di un solo vano, al cui interno è stato ricavato un piccolo wc (cfr. foto da n. 65 a n. 70).

L'altezza interna utile dell'immobile è di 3,48 m; la superficie commerciale è pari a **mq 94,95⁷**, quest'ultima è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., poggianti su fondazioni eseguite con travi rovesce collegate a reticolo; gli orizzontamenti sono in latero-cemento; le tompanature a livello del piano interrato sono in cls, quelle a livello dei piani superiori sono costituite da una doppia fodera di mattoni in laterizio; le tramezzature sono in muratura di laterizi forati; la copertura è a terrazzo piano praticabile.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite in parte con intonaco civile liscio e dipintura per esterni al quarzo plastico e in parte con piastrelle in materiale ceramico; esse allo stato si presentano in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

Le caratteristiche di rifinitura più salienti dell'immobile sono le seguenti:

- *pavimenti* in conglomerato cementizio del tipo industriale;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio, ad eccezione di quelle del bagno che si presentano rifinite con piastrelle in ceramica;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio;
- *infisso interno* in legno tamburato;
- *infisso esterno* costituito da una serranda metallica avvolgibile.

⁷Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

L'immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico e idrico - fognario, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo industriale sottotraccia (con tensione a 400 V), completo di quadro elettrico, di frutti e di presa industriale.

In esito agli accertamenti effettuati è possibile affermare che lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile, nel complesso, può ritenersi buono.

LOTTO 10 (BENE 10)

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 143**, categoria C/6 (autorimessa).

Identificazione – ubicazione

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato nell'estrema periferia del Comune di Foggia, alla Via Manfredonia snc (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani".

Dati catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 143**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 2; consistenza 18 mq; sup. catastale totale: 19 mq; Rendita: € 100,40; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano S1; intestato a: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 19 e planimetria catastale in all. 20).

Coerenze:

Il locale in piano interrato confina a Nord - Ovest con altra unità immobiliare distinta dal sub. 181 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 144 della p.lla 620, con corsia di manovra distinta dal sub. 2 della p.lla 620 e con altra unità

immobiliare distinta dal sub. 142 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 20 ed elaborato planimetrico in all. 21).

Descrizione sommaria

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25).

Tale complesso edilizio si compone di piano interrato destinato ad autorimessa, per complessivi n. 99 box auto, e di tre piani fuori terra, di cui il piano terra destinato a depositi e laboratori artigianali (n. 24 laboratori e n. 28 depositi), il primo piano destinato in parte a laboratori e in parte a civili abitazioni (n. 10 laboratori e n. 12 civili abitazioni), il secondo piano destinato a civili abitazioni (n. 22 civili abitazioni), oltre alle sovrastrutture, il tutto per complessivi n. 34 laboratori, n. 34 civili abitazioni e n. 28 depositi.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate ad attività artigianali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Trattasi di un locale destinato a box auto, ubicato in piano interrato, ricevente accesso dall'antistante corsia di manovra, dalla quarta serranda posta sulla sinistra per chi vi accede dai vani scala A e B (cfr. planimetria catastale in all. 20 e elaborato planimetrico in all. 21).

Il box auto presenta una pianta rettangolare (cfr. foto da n. 71 a n. 73), esso ha un'altezza interna utile di 3,05 m e una superficie commerciale di **mq 18,99⁸**, calcolate sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., poggianti su fondazioni eseguite con travi rovesce collegate a reticolo; gli orizzontamenti sono in latero-cemento; le tompanature a livello del piano interrato sono in cls, quelle a livello dei piani superiori sono

⁸Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

costituite da una doppia fodera di mattoni in laterizio; le tramezzature sono in muratura di laterizi forati; la copertura è a terrazzo piano praticabile.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite in parte con intonaco civile liscio e dipintura per esterni al quarzo plastico ed in parte con piastrelle in ceramica. Allo stato dette facciate si presentano in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

Le caratteristiche di rifinitura del box auto sono le seguenti:

- *pavimenti* in conglomerato cementizio del tipo industriale;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio;
- *infisso interno* serranda metallica avvolgibile .

L'immobile dispone solo dell'impianto elettrico del tipo sottotraccia, completo di quadro elettrico e di frutti.

Attualmente l'immobile in argomento, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e di conservazione.

LOTTO 11 (BENE 11)

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 144**, categoria C/6 (autorimessa).

Identificazione – ubicazione

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato nell'estrema periferia del Comune di Foggia, alla Via Manfredonia snc (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani".

Dati catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 144**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 2; consistenza 18 mq; sup. catastale totale: 20 mq; Rendita: €

100,40; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano S1; intestato a: Società
“*****”, con sede in Foggia, C.F.:
***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 22 e planimetria catastale in all.
23).

Coerenze:

Il locale in piano interrato confina a Nord - Ovest con altra unità immobiliare distinta dal sub. 180 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 145 della p.lla 620, con corsia di manovra distinta dal sub. 2 della p.lla 620 e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 143 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 23 ed elaborato planimetrico in all. 21).

Descrizione sommaria

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato “edificio B” della “piattaforma logistica funzionale”, ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25).

Tale complesso edilizio si compone di piano interrato destinato ad autorimessa, per complessivi n. 99 box auto, e di tre piani fuori terra, di cui il piano terra destinato a depositi e laboratori artigianali (n. 24 laboratori e n. 28 depositi), il primo piano destinato in parte a laboratori e in parte a civili abitazioni (n. 10 laboratori e n. 12 civili abitazioni), il secondo piano destinato a civili abitazioni (n. 22 civili abitazioni), oltre alle sovrastrutture, il tutto per complessivi n. 34 laboratori, n. 34 civili abitazioni e n. 28 depositi.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate ad attività artigianali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Trattasi di un locale destinato a box auto, ubicato in piano interrato, ricevente accesso dall'antistante corsia di manovra, dalla quinta serranda posta sulla sinistra per chi vi accede dai vani scala A e B (cfr. planimetria catastale in all. 23 e elaborato planimetrico in all. 21).

Il box auto presenta una pianta rettangolare (cfr. foto da n. 74 a n. 76), esso ha un'altezza interna utile di 3,05 m, e una superficie commerciale di **mq 18,64⁹**, calcolate sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., poggianti su fondazioni eseguite con travi rovesce collegate a reticolo; gli orizzontamenti sono in latero-cemento; le tompanature a livello del piano interrato sono in cls, quelle a livello dei piani superiori sono costituite da una doppia fodera di mattoni in laterizio; le tramezzature sono in muratura di laterizi forati; la copertura è a terrazzo piano praticabile.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite in parte con intonaco civile liscio e dipintura per esterni al quarzo plastico ed in parte con piastrelle in ceramica. Allo stato dette facciate si presentano in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

Le caratteristiche di rifinitura del box auto sono le seguenti:

- *pavimenti* in conglomerato cementizio del tipo industriale;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio;
- *infisso interno* serranda metallica avvolgibile .

L'immobile dispone solo dell'impianto elettrico del tipo sottotraccia, completo di quadro elettrico e di frutti.

Attualmente l'immobile in argomento, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e di conservazione.

⁹Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

LOTTO 12 (BENE 12)

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 160**, categoria C/6 (autorimessa).

Identificazione – ubicazione

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato nell'estrema periferia del Comune di Foggia, alla Via Manfredonia snc (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani".

Dati catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 160**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 2; consistenza 25 mq; sup. catastale totale: 27 mq; Rendita: € 139,44; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano S1; intestato a: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 24 e planimetria catastale in all. 25).

Coerenze:

Il locale in piano interrato confina a Nord - Ovest con androne-corridoio-vano scala distinto dal sub. 9 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 161 della p.lla 620, con corsia di manovra distinta dal sub. 2 della p.lla 620 e con androne-corridoio-vano scala distinto dal sub. 9 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 25 ed elaborato planimetrico in all. 21).

Descrizione sommaria

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25).

Tale complesso edilizio si compone di piano interrato destinato ad autorimessa, per complessivi n. 99 box auto, e di tre piani fuori terra, di cui il piano terra destinato a depositi e laboratori artigianali (n. 24 laboratori e n. 28 depositi), il primo piano destinato in parte a laboratori e in parte a civili abitazioni (n. 10 laboratori e n. 12 civili abitazioni), il secondo piano destinato a civili abitazioni (n. 22 civili abitazioni), oltre alle sovrastrutture, il tutto per complessivi n. 34 laboratori, n. 34 civili abitazioni e n. 28 depositi.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate ad attività artigianali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Trattasi di un locale destinato a box auto, ubicato in piano interrato, ricevente accesso dall'antistante corsia di manovra, dalla prima serranda posta sulla sinistra per chi vi accede dai vani scala E e F (cfr. planimetria catastale in all. 25 e elaborato planimetrico in all. 21).

Il box auto presenta una pianta rettangolare (cfr. foto da n. 77 a n. 79), esso ha un'altezza interna utile di 2,67 m, e una superficie commerciale di **mq 26,15¹⁰**, calcolate sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., poggianti su fondazioni eseguite con travi rovesce collegate a reticolo; gli orizzontamenti sono in latero-cemento; le tompanature a livello del piano interrato sono in cls, quelle a livello dei piani superiori sono costituite da una doppia fodera di mattoni in laterizio; le tramezzature sono in muratura di laterizi forati; la copertura è a terrazzo piano praticabile.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite in parte con intonaco civile liscio e dipintura per esterni al quarzo plastico ed in parte con piastrelle in ceramica. Allo stato dette facciate si presentano in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

Le caratteristiche di rifinitura del box auto sono le seguenti:

¹⁰Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

- *pavimenti* in conglomerato cementizio del tipo industriale;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio;
- *infisso interno* serranda metallica avvolgibile .

L'immobile dispone solo dell'impianto elettrico del tipo sottotraccia, completo di quadro elettrico e di frutti.

Attualmente l'immobile in argomento, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e di conservazione.

LOTTO 13 (BENE 13)

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 161**, categoria C/6 (autorimessa).

Identificazione – ubicazione

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato nell'estrema periferia del Comune di Foggia, alla Via Manfredonia snc (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani".

Dati catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 161**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 2; consistenza 27 mq; sup. catastale totale: 29 mq; Rendita: € 150,60; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano S1; intestato a: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 26 e planimetria catastale in all. 27).

Coerenze:

Il locale in piano interrato confina a Nord - Ovest con locale ascensore-vano scala distinto dal sub. 11 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 162 della p.lla 620, con corsia di manovra distinta dal sub. 2 della p.lla 620 e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 160 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 27 ed elaborato planimetrico in all. 21).

Descrizione sommaria

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25).

Tale complesso edilizio si compone di piano interrato destinato ad autorimessa, per complessivi n. 99 box auto, e di tre piani fuori terra, di cui il piano terra destinato a depositi e laboratori artigianali (n. 24 laboratori e n. 28 depositi), il primo piano destinato in parte a laboratori e in parte a civili abitazioni (n. 10 laboratori e n. 12 civili abitazioni), il secondo piano destinato a civili abitazioni (n. 22 civili abitazioni), oltre alle sovrastrutture, il tutto per complessivi n. 34 laboratori, n. 34 civili abitazioni e n. 28 depositi.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate ad attività artigianali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Trattasi di un locale destinato a box auto, ubicato in piano interrato, ricevente accesso dall'antistante corsia di manovra, dalla seconda serranda posta sulla sinistra per chi vi accede dai vani scala E e F (cfr. planimetria catastale in all. 27 e elaborato planimetrico in all. 21).

Il box auto presenta una pianta rettangolare (cfr. foto da n. 80 a n. 83), esso ha un'altezza interna utile di 2,67 m, e una superficie commerciale di **mq 28,73¹¹**, calcolate sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali.

¹¹Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., poggianti su fondazioni eseguite con travi rovesce collegate a reticolo; gli orizzontamenti sono in latero-cemento; le tompanature a livello del piano interrato sono in cls, quelle a livello dei piani superiori sono costituite da una doppia fodera di mattoni in laterizio; le tramezzature sono in muratura di laterizi forati; la copertura è a terrazzo piano praticabile.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite in parte con intonaco civile liscio e dipintura per esterni al quarzo plastico ed in parte con piastrelle in ceramica. Allo stato dette facciate si presentano in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

Le caratteristiche di rifinitura del box auto sono le seguenti:

- *pavimenti* in conglomerato cementizio del tipo industriale;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio;
- *infisso interno* serranda metallica avvolgibile .

L'immobile dispone solo dell'impianto elettrico del tipo sottotraccia, completo di quadro elettrico e di frutti.

Attualmente l'immobile in argomento, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e di conservazione.

LOTTO 14 (BENE 14)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 21**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

Identificazione – ubicazione

superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

Piena proprietà del laboratorio in piano terra, ubicato nell'estrema periferia del Comune di Foggia, alla Via Manfredonia snc (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani".

Dati catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 21**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/3; classe 2; consistenza 56 mq; sup. catastale totale: 60 mq; Rendita: € 344,17; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T; intestato a: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 28 e planimetria catastale in all. 29).

Coerenze:

Il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 22 della p.lla 620, con androne-corridoio-locale ascensore-vano scala distinti dal sub.ni 18 e 19 della p.lla 620, e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 20 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 29 ed elaborato planimetrico in all. 10bis).

Descrizione sommaria

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25).

Tale complesso edilizio si compone di piano interrato destinato ad autorimessa, per complessivi n. 99 box auto, e di tre piani fuori terra, di cui il piano terra destinato a depositi e laboratori artigianali (n. 24 laboratori e n. 28 depositi), il primo piano destinato in parte a laboratori e in parte a civili abitazioni (n. 10 laboratori e n. 12 civili abitazioni), il secondo piano destinato a civili abitazioni (n.

22 civili abitazioni), oltre alle sovrastrutture, il tutto per complessivi n. 34 laboratori, n. 34 civili abitazioni e n. 28 depositi.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate ad attività artigianali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Trattasi di un locale terraneo destinato a laboratorio, ricevente accesso direttamente dalla pubblica via, distinta dal sub. 1 della p.lla 620 (cfr. planimetria catastale in all. 29). Detto immobile consta di un solo vano, al cui interno è stato ricavato un piccolo wc (cfr. foto da n. 84 a n. 87).

L'altezza interna utile dell'immobile è di 3,48 m; la superficie commerciale è pari a **mq 60,53**¹², quest'ultima è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., poggianti su fondazioni eseguite con travi rovesce collegate a reticolo; gli orizzontamenti sono in latero-cemento; le tompanature a livello del piano interrato sono in cls, quelle a livello dei piani superiori sono costituite da una doppia fodera di mattoni in laterizio; le tramezzature sono in muratura di laterizi forati; la copertura è a terrazzo piano praticabile.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite in parte con intonaco civile liscio e dipintura per esterni al quarzo plastico e in parte con piastrelle in materiale ceramico; esse allo stato si presentano in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

Le caratteristiche di rifinitura più salienti dell'immobile sono le seguenti:

- *pavimenti* in conglomerato cementizio del tipo industriale;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio, ad eccezione di quelle del bagno che si presentano rifinite con piastrelle in ceramica;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio;

¹²Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

- *infisso interno* in legno tamburato;
- *infisso esterno* costituito da una serranda metallica avvolgibile.

L'immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico e idrico - fognario, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo industriale sottotraccia, completo di quadro elettrico e di frutti.

In esito agli accertamenti effettuati è possibile affermare che, nel complesso, lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile è buono.

LOTTO 15 (BENE 15)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 22**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

Identificazione – ubicazione

Piena proprietà del laboratorio in piano terra, ubicato nell'estrema periferia del Comune di Foggia, alla Via Manfredonia snc (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani".

Dati catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 22**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/3; classe 2; consistenza 59 mq; sup. catastale totale: 62 mq; Rendita: € 362,60; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T; intestato a: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 30 e planimetria catastale in all. 31).

Coerenze:

Il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 23 della p.lla 620, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 46 della p.lla 620, e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 21 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 31 ed elaborato planimetrico in all. 10bis).

Descrizione sommaria

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25).

Tale complesso edilizio si compone di piano interrato destinato ad autorimessa, per complessivi n. 99 box auto, e di tre piani fuori terra, di cui il piano terra destinato a depositi e laboratori artigianali (n. 24 laboratori e n. 28 depositi), il primo piano destinato in parte a laboratori e in parte a civili abitazioni (n. 10 laboratori e n. 12 civili abitazioni), il secondo piano destinato a civili abitazioni (n. 22 civili abitazioni), oltre alle sovrastrutture, il tutto per complessivi n. 34 laboratori, n. 34 civili abitazioni e n. 28 depositi.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate ad attività artigianali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Trattasi di un locale terraneo destinato a laboratorio, ricevente accesso direttamente dalla pubblica via, distinta dal sub. 1 della p.lla 620 (cfr. planimetria catastale in all. 31). Detto immobile consta di un solo vano, al cui interno è stato ricavato un piccolo wc (cfr. foto da n. 88 a n. 91).

L'altezza interna utile dell'immobile è di 3,48 m; la superficie commerciale è pari a **mq 62,87**¹³, quest'ultima è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., poggianti su fondazioni eseguite con travi rovesce collegate a reticolo; gli orizzontamenti sono in latero cemento; le tompanature a livello del piano interrato sono in cls, quelle a livello dei piani superiori sono costituite da una doppia fodera di mattoni in laterizio; le tramezzature sono in muratura di laterizi forati; la copertura è a terrazzo piano praticabile.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite in parte con intonaco civile liscio e dipintura per esterni al quarzo plastico e in parte con piastrelle in materiale ceramico; esse allo stato si presentano in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

Le caratteristiche di rifinitura più salienti dell'immobile sono le seguenti:

- *pavimenti* in conglomerato cementizio del tipo industriale;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio, ad eccezione di quelle del bagno che si presentano rifinite con piastrelle in ceramica;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio;
- *infisso interno* in legno tamburato;
- *infisso esterno* costituito da una serranda metallica avvolgibile.

L'immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico e idrico - fognario, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo industriale sottotraccia, completo di quadro elettrico e di frutti.

In esito agli accertamenti effettuati è possibile affermare che, nel complesso, lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile è buono.

¹³Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

LOTTO 16 (BENE 16)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 23**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

Identificazione – ubicazione

Piena proprietà del laboratorio in piano terra, ubicato nell'estrema periferia del Comune di Foggia, alla Via Manfredonia snc (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani".

Dati catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 23**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/3; classe 2; consistenza 59 mq; sup. catastale totale: 62 mq; Rendita: € 362,60; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T; intestato a: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 32 e planimetria catastale in all. 33).

Coerenze:

Il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 24 della p.lla 620, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 45 della p.lla 620, e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 22 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 33 ed elaborato planimetrico in all. 10bis).

Descrizione sommaria

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25).

Tale complesso edilizio si compone di piano interrato destinato ad autorimessa, per complessivi n. 99 box auto, e di tre piani fuori terra, di cui il piano terra destinato a depositi e laboratori artigianali (n. 24 laboratori e n. 28 depositi), il primo piano destinato in parte a laboratori e in parte a civili abitazioni (n. 10 laboratori e n. 12 civili abitazioni), il secondo piano destinato a civili abitazioni (n. 22 civili abitazioni), oltre alle sovrastrutture, il tutto per complessivi n. 34 laboratori, n. 34 civili abitazioni e n. 28 depositi.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate ad attività artigianali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Trattasi di un locale terraneo destinato a laboratorio, ricevente accesso direttamente dalla pubblica via, distinta dal sub. 1 della p.lla 620 (cfr. planimetria catastale in all. 33). Detto immobile consta di un solo vano, al cui interno è stato ricavato un piccolo wc (cfr. foto da n. 93 a n. 95).

L'altezza interna utile dell'immobile è di 3,48 m; la superficie commerciale è pari a **mq 62,93**¹⁴, quest'ultima è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., poggianti su fondazioni eseguite con travi rovesce collegate a reticolo; gli orizzontamenti sono in latero-cemento; le tompanature a livello del piano interrato sono in cls, quelle a livello dei piani superiori sono costituite da una doppia fodera di mattoni in laterizio; le tramezzature sono in muratura di laterizi forati; la copertura è a terrazzo piano praticabile.

¹⁴Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite in parte con intonaco civile liscio e dipintura per esterni al quarzo plastico e in parte con piastrelle in materiale ceramico; esse allo stato si presentano in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

Le caratteristiche di rifinitura più salienti dell'immobile sono le seguenti:

- *pavimenti* in conglomerato cementizio del tipo industriale;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio, ad eccezione di quelle del bagno che si presentano rifinite con piastrelle in ceramica;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio;
- *infisso interno* in legno tamburato;
- *infisso esterno* costituito da una serranda metallica avvolgibile.

L'immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico e idrico - fognario, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo industriale sottotraccia, completo di quadro elettrico e di frutti.

In esito agli accertamenti effettuati è possibile affermare che, nel complesso, lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile è buono.

LOTTO 17 (BENE 17)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 24**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

Identificazione – ubicazione

Piena proprietà del laboratorio in piano terra, ubicato nell'estrema periferia del Comune di Foggia, alla Via Manfredonia snc (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani".

Dati catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 24**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/3; classe 2; consistenza 59 mq; sup. catastale totale: 62 mq; Rendita: € 362,60; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T; intestato a: Società “*****”, con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 34 e planimetria catastale in all. 35).

Coerenze:

Il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 25 della p.lla 620, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 44 della p.lla 620, e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 23 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 35 ed elaborato planimetrico in all. 10bis).

Descrizione sommaria

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato “edificio B” della “piattaforma logistica funzionale”, ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25).

Tale complesso edilizio si compone di piano interrato destinato ad autorimessa, per complessivi n. 99 box auto, e di tre piani fuori terra, di cui il piano terra destinato a depositi e laboratori artigianali (n. 24 laboratori e n. 28 depositi), il primo piano destinato in parte a laboratori e in parte a civili abitazioni (n. 10 laboratori e n. 12 civili abitazioni), il secondo piano destinato a civili abitazioni (n. 22 civili abitazioni), oltre alle sovrastrutture, il tutto per complessivi n. 34 laboratori, n. 34 civili abitazioni e n. 28 depositi.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate ad attività artigianali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Trattasi di un locale terraneo destinato a laboratorio, ricevente accesso direttamente dalla pubblica via, distinta dal sub. 1 della p.lla 620 (cfr. planimetria catastale in all. 35). Detto immobile consta di un solo vano, al cui interno è stato ricavato un piccolo wc (cfr. foto da n. 96 a n. 99).

L'altezza interna utile dell'immobile è di 3,48 m; la superficie commerciale è pari a **mq 62,82**¹⁵, quest'ultima è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., poggianti su fondazioni eseguite con travi rovesce collegate a reticolo; gli orizzontamenti sono in latero-cemento; le tompanature a livello del piano interrato sono in cls, quelle a livello dei piani superiori sono costituite da una doppia foderà di mattoni in laterizio; le tramezzature sono in muratura di laterizi forati; la copertura è a terrazzo piano praticabile.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite in parte con intonaco civile liscio e dipintura per esterni al quarzo plastico e in parte con piastrelle in materiale ceramico; esse allo stato si presentano in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

Le caratteristiche di rifinitura più salienti dell'immobile sono le seguenti:

- *pavimenti* in conglomerato cementizio del tipo industriale;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio, ad eccezione di quelle del bagno che si presentano rifinite con piastrelle in ceramica;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio;
- *infisso interno* in legno tamburato;
- *infisso esterno* costituito da una serranda metallica avvolgibile.

L'immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico e idrico - fognario, tutti collegati alle reti cittadine.

¹⁵Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

L'impianto elettrico è del tipo industriale sottotraccia, completo di quadro elettrico e di frutti.

In esito agli accertamenti effettuati è possibile affermare che, nel complesso, lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile è buono.

LOTTO 18 (BENE 18)

Piena proprietà del locale a uso deposito in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 29**, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito).

Identificazione – ubicazione

Piena proprietà del locale deposito in piano terra, ubicato nell'estrema periferia del Comune di Foggia, alla Via Manfredonia snc (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani".

Dati catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 29**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 5; consistenza 58 mq; sup. catastale totale: 62 mq; Rendita: € 275,58; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T; intestato a: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 36 e planimetria catastale in all. 37).

Coerenze:

Il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 30 della p.lla 620, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 41 della p.lla 620, e con altra unità

immobiliare distinta dal sub. 28 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 37 ed elaborato planimetrico in all. 10bis).

Descrizione sommaria

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25).

Tale complesso edilizio si compone di piano interrato destinato ad autorimessa, per complessivi n. 99 box auto, e di tre piani fuori terra, di cui il piano terra destinato a depositi e laboratori artigianali (n. 24 laboratori e n. 28 depositi), il primo piano destinato in parte a laboratori e in parte a civili abitazioni (n. 10 laboratori e n. 12 civili abitazioni), il secondo piano destinato a civili abitazioni (n. 22 civili abitazioni), oltre alle sovrastrutture, il tutto per complessivi n. 34 laboratori, n. 34 civili abitazioni e n. 28 depositi.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate ad attività artigianali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Trattasi di un locale terraneo destinato a deposito, ricevente accesso direttamente dalla pubblica via, distinta dal sub. 1 della p.lla 620 (cfr. planimetria catastale in all. 37). Detto immobile consta di un solo vano, al cui interno è stato ricavato un piccolo wc (cfr. foto da n. 100 a n. 103).

L'altezza interna utile dell'immobile è di 3,48 m; la superficie commerciale è pari a **mq 62,87**¹⁶, quest'ultima è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., poggianti su fondazioni eseguite con travi rovesce collegate a reticolo; gli orizzontamenti sono in latero cemento; le tompanature a livello del piano interrato sono in cls, quelle a livello dei piani superiori sono

¹⁶Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

costituite da una doppia fodera di mattoni in laterizio; le tramezzature sono in muratura di laterizi forati; la copertura è a terrazzo piano praticabile.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite in parte con intonaco civile liscio e dipintura per esterni al quarzo plastico e in parte con piastrelle in materiale ceramico; esse allo stato si presentano in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

Le caratteristiche di rifinitura più salienti dell'immobile sono le seguenti:

- *pavimenti* in conglomerato cementizio del tipo industriale;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio, ad eccezione di quelle del bagno che si presentano rifinite con piastrelle in ceramica;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio;
- *infisso interno* in legno tamburato;
- *infisso esterno* costituito da una serranda metallica avvolgibile.

L'immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico e idrico - fognario, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo industriale sottotraccia, completo di quadro elettrico e di frutti.

In esito agli accertamenti effettuati è possibile affermare che, nel complesso, lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile è buono.

LOTTO 19 (BENE 19)

Piena proprietà del locale a uso deposito in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 41**, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito).

Identificazione – ubicazione

Piena proprietà del locale deposito in piano terra, ubicato nell'estrema periferia del Comune di Foggia, alla Via Manfredonia snc (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani".

Dati catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 41**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 6; consistenza 39 mq; sup. catastale totale: 43 mq; Rendita: € 217,53; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T; intestato a: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 38 e planimetria catastale in all. 39).

Coerenze:

Il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con altra unità immobiliare distinta dal sub. 29 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 40 della p.lla 620, con area cortilizia condominiale distinta dal sub. 1 della p.lla 620 e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 42 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 39 ed elaborato planimetrico in all. 10bis).

Descrizione sommaria

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25).

Tale complesso edilizio si compone di piano interrato destinato ad autorimessa, per complessivi n. 99 box auto, e di tre piani fuori terra, di cui il piano terra destinato a depositi e laboratori artigianali (n. 24 laboratori e n. 28 depositi), il primo piano destinato in parte a laboratori e in parte a civili abitazioni (n. 10 laboratori e n. 12 civili abitazioni), il secondo piano destinato a civili abitazioni (n.

22 civili abitazioni), oltre alle sovrastrutture, il tutto per complessivi n. 34 laboratori, n. 34 civili abitazioni e n. 28 depositi.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate ad attività artigianali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Trattasi di un locale terraneo destinato a deposito, ricevente accesso dall'area cortilizia condominiale, distinta dal sub. 1 della p.lla 620 (cfr. planimetria catastale in all. 39 e foto n. 104).

Detto immobile consta di un solo vano, al cui interno è stato ricavato un piccolo wc (cfr. planimetria catastale in all. 39 e foto da n. 151 a n. 156).

L'altezza interna utile dell'immobile è di 3,48 m; la superficie commerciale è pari a **mq 42,26¹⁷**, quest'ultima è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., poggianti su fondazioni eseguite con travi rovesce collegate a reticolo; gli orizzontamenti sono in latero-cemento; le tompanature a livello del piano interrato sono in cls, quelle a livello dei piani superiori sono costituite da una doppia fodera di mattoni in laterizio; le tramezzature sono in muratura di laterizi forati; la copertura è a terrazzo piano praticabile.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite in parte con intonaco civile liscio e dipintura per esterni al quarzo plastico e in parte con piastrelle in materiale ceramico; esse allo stato si presentano in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

Le finiture riscontrate nell'immobile sono le seguenti:

- *pavimenti* in conglomerato cementizio del tipo industriale;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio, ad eccezione di quelle del bagno che si presentano rifinite con piastrelle in ceramica;

¹⁷Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio;
- *infisso interno* in legno tamburato;
- *infisso esterno* costituito da una serranda metallica avvolgibile.

La dotazione impiantistica dell'immobile è la seguente: impianto elettrico e idrico - fognario, tutti collegati alle reti cittadine. L'impianto elettrico è del tipo industriale sottotraccia (con tensione a 400 V), completo di quadro elettrico, di frutti e di presa industriale.

Per quanto attiene, invece, allo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile, esso è nel complesso buono.

LOTTO 20 (BENE 20)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in primo piano – scala L, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 125**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

Identificazione – ubicazione

Piena proprietà del laboratorio ubicato nell'estrema periferia del Comune di Foggia, alla Via Manfredonia n. 52/25 (ex Via delle Casermette s.n.c.), al primo piano della scala L, in zona "Villaggio Artigiani".

Dati catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 125**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/3; classe 2; consistenza 83 mq; sup. catastale totale: 90 mq; Rendita: € 510,10; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano 1 scala L; intestato a: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.:

***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 40 e planimetria catastale in all. 41).

Coerenze:

Il locale in primo piano confina a Nord-Ovest con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare della scala L (distinta dal sub. 235 della p.lla 620), con vano scala (distinto dal sub. 17 della p.lla 620), con cortile condominiale (distinto dal sub. 1 della p.lla 620) e con altra unità immobiliare della scala M (distinta dal sub. 128 della p.lla 620), salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 41 ed elaborato planimetrico in all. 8bis).

Descrizione sommaria

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25).

Tale complesso edilizio si compone di piano interrato destinato ad autorimessa, per complessivi n. 99 box auto, e di tre piani fuori terra, di cui il piano terra destinato a depositi e laboratori artigianali (n. 24 laboratori e n. 28 depositi), il primo piano destinato in parte a laboratori e in parte a civili abitazioni (n. 10 laboratori e n. 12 civili abitazioni), il secondo piano destinato a civili abitazioni (n. 22 civili abitazioni), oltre alle sovrastrutture, il tutto per complessivi n. 34 laboratori, n. 34 civili abitazioni e n. 28 depositi.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate ad attività artigianali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Trattasi di un appartamento destinato a laboratorio, ubicato in primo piano, ricevente accesso dalla seconda porta posta sulla destra uscendo dall'ascensore (cfr. planimetria catastale in all. 41). Detto immobile si compone tre vani e accessori, così distinti: laboratorio (cfr. foto nn. 157, 158 e 159), disimpegno (cfr. foto n. 160), deposito merci finite/esposizione (cfr. foto nn. 161 e 162), ufficio

(cfr. foto nn. 163 e 164) e n. 2 wc (cfr. foto nn. 165 e 166), oltre a un terrazzo (cfr. foto nn. 105, 167 e 168) e un balcone (cfr. foto nn. 106, 169 e 170). L'altezza interna utile dell'appartamento è di 3,00 m; la superficie commerciale è pari a **mq 98,64**¹⁸, quest'ultima è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici effettuati nel corso degli accertamenti peritali, tenendo conto dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'O.M.I., così come indicato nella seguente tabella:

| Destinazione | Hu di piano [m] | Sup. lorda [mq] | Coeff. di ragguaglio | Sup. commerciale equivalente [mq] |
|---|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------------------------|
| appartamento | 3,00 | 83,17 | 1,00 | 83,17 |
| balcone | | 25,00 | 0,30 | 7,50 |
| | | 4,69 | 0,10 | 0,47 |
| terrazzo | | 25,00 | 0,30 | 7,50 |
| | | 3,84 | 0,10 | 0,38 |
| Consistenza totale dell'unità [mq] | | | | 98,64 |

(Hu = altezza utile, Ht = altezza totale, Hm = altezza media)

dove i coefficienti di ragguaglio sono stati stimati in relazione al piano, alla destinazione d'uso, alla volumetria e a valutazioni estimative.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., poggianti su fondazioni eseguite con travi rovesce collegate a reticolo; gli orizzontamenti sono in latero-cemento; le tompanature a livello del piano interrato sono in cls, quelle a livello dei piani superiori sono costituite da una doppia fodera di mattoni in laterizio; le tramezzature sono in muratura di laterizi forati; la copertura è a terrazzo piano praticabile.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite in parte con intonaco civile liscio e dipintura per esterni al quarzo plastico e in parte con piastrelle in materiale ceramico; esse allo stato si presentano in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

Le caratteristiche delle finiture sono le seguenti:

- *pavimenti* non esistenti;

¹⁸Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

- *pareti* rifinite in parte con intonaco del tipo civile liscio;
- *soffitti* rifiniti con intonaco del tipo civile liscio;
- *infissi interni* non esistenti;
- *infissi esterni* in alluminio anodizzato elettrocolorato dotati di vetrocamera, di tapparelle in materiale plastico, avvolgibili all'interno di apposito cassonetto anch'esso in alluminio anodizzato.

La dotazione impiantistica è la seguente: impianto elettrico e idrico - fognario, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, privo di quadro elettrico e di frutti.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento del tipo autonomo con corpi radianti a parete, sprovvisto di caldaia murale a gas metano (cfr. foto n. 170).

Quanto allo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile, si evidenzia che, per quanto innanzi detto, esso non risulta ultimato e quanto realizzato si presenta in buono stato di manutenzione.

LOTTO 21 (BENE 21)

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 217**, categoria C/6 (autorimessa).

Identificazione – ubicazione

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato nell'estrema periferia del Comune di Foggia, alla Via Manfredonia snc (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani".

Dati catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 217**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 2; consistenza 17 mq; sup. catastale totale: 19 mq; Rendita: €

94,82; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano S1; intestato a: Società
“*****”, con sede in Foggia, C.F.:
***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 42 e planimetria catastale in all.
43).

Coerenze:

Il locale in piano interrato confina a Nord - Ovest con corsia di manovra distinta dal sub. 2 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 216 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 199 della p.lla 620 e con corsia di manovra distinta dal sub. 2 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 43 ed elaborato planimetrico in all. 21).

Descrizione sommaria

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato “edificio B” della “piattaforma logistica funzionale”, ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25).

Tale complesso edilizio si compone di piano interrato destinato ad autorimessa, per complessivi n. 99 box auto, e di tre piani fuori terra, di cui il piano terra destinato a depositi e laboratori artigianali (n. 24 laboratori e n. 28 depositi), il primo piano destinato in parte a laboratori e in parte a civili abitazioni (n. 10 laboratori e n. 12 civili abitazioni), il secondo piano destinato a civili abitazioni (n. 22 civili abitazioni), oltre alle sovrastrutture, il tutto per complessivi n. 34 laboratori, n. 34 civili abitazioni e n. 28 depositi.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate ad attività artigianali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Trattasi di un locale destinato a box auto, ubicato in piano interrato, ricevente accesso dall'antistante corsia di manovra, dalla quinta serranda posta sulla sinistra per chi vi accede dai vani scala H e G (cfr. planimetria catastale in all. 43, elaborato planimetrico in all. 21 e foto n. 107).

Il box auto presenta una pianta rettangolare (cfr. foto da n. 107 a n. 109), esso ha un'altezza interna utile di 2,65 m e una superficie commerciale di **mq 18,64¹⁹**, calcolate sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., poggianti su fondazioni eseguite con travi rovesce collegate a reticolo; gli orizzontamenti sono in latero-cemento; le tompanature a livello del piano interrato sono in cls, quelle a livello dei piani superiori sono costituite da una doppia fodera di mattoni in laterizio; le tramezzature sono in muratura di laterizi forati; la copertura è a terrazzo piano praticabile.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite in parte con intonaco civile liscio e dipintura per esterni al quarzo plastico ed in parte con piastrelle in ceramica. Allo stato dette facciate si presentano in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

Le caratteristiche di rifinitura del box auto sono le seguenti:

- *pavimenti* in conglomerato cementizio del tipo industriale;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio;
- *infisso interno* serranda metallica avvolgibile .

L'immobile dispone solo dell'impianto elettrico del tipo sottotraccia (con tensione a 220 V), completo di quadro elettrico e di frutti.

Attualmente l'immobile in argomento, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e di conservazione.

¹⁹Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

LOTTO 22 (BENE 22)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 70**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

Identificazione – ubicazione

Piena proprietà del laboratorio in piano terra, ubicato nell'estrema periferia del Comune di Foggia, alla Via Manfredonia snc (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani".

Dati catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 70**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/3; classe 2; consistenza 59 mq; sup. catastale totale: 62 mq; Rendita: € 362,60; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T; intestato a: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 44 e planimetria catastale in all. 45).

Coerenze:

Il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con altra unità immobiliare distinta dal sub. 56 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 69 della p.lla 620, con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 71 della p.lla 620, e salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 45 ed elaborato planimetrico in all. 10bis).

Descrizione sommaria

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25).

Tale complesso edilizio si compone di piano interrato destinato ad autorimessa, per complessivi n. 99 box auto, e di tre piani fuori terra, di cui il piano terra destinato a depositi e laboratori artigianali (n. 24 laboratori e n. 28 depositi), il primo piano destinato in parte a laboratori e in parte a civili abitazioni (n. 10 laboratori e n. 12 civili abitazioni), il secondo piano destinato a civili abitazioni (n. 22 civili abitazioni), oltre alle sovrastrutture, il tutto per complessivi n. 34 laboratori, n. 34 civili abitazioni e n. 28 depositi.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate ad attività artigianali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Trattasi di un locale terraneo destinato a laboratorio, ricevente accesso direttamente dalla pubblica via, distinta dal sub. 1 della p.lla 620 (cfr. planimetria catastale in all. 45 e foto n. 100 e 111). Detto immobile consta di un solo vano, al cui interno è stato ricavato un piccolo wc (cfr. foto da n. 112 a n. 114).

L'altezza interna utile dell'immobile è di 3,48 m; la superficie commerciale è pari a **mq 62,93²⁰**, quest'ultima è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., poggianti su fondazioni eseguite con travi rovesce collegate a reticolo; gli orizzontamenti sono in latero-cemento; le tompanature a livello del piano interrato sono in cls, quelle a livello dei piani superiori sono costituite da una doppia fodera di mattoni in laterizio; le tramezzature sono in muratura di laterizi forati; la copertura è a terrazzo piano praticabile.

²⁰Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite in parte con intonaco civile liscio e dipintura per esterni al quarzo plastico e in parte con piastrelle in materiale ceramico; esse allo stato si presentano in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

Le caratteristiche di rifinitura più salienti dell'immobile sono le seguenti:

- *pavimenti* in conglomerato cementizio del tipo industriale;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio, ad eccezione di quelle del bagno che si presentano rifinite con piastrelle in ceramica;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio;
- *infisso interno* in legno tamburato;
- *infisso esterno* costituito da una serranda metallica avvolgibile.

L'immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico e idrico - fognario, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo industriale sottotraccia (con tensione a 400 V), completo di quadro elettrico, di frutti e di presa industriale (cfr. foto n. 115).

In esito agli accertamenti effettuati è possibile affermare che lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile, nel complesso, può ritenersi buono.

LOTTO 23 (BENE 23)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in primo piano – scala G, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 110**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

Identificazione – ubicazione

Piena proprietà del laboratorio ubicato nell'estrema periferia del Comune di Foggia, alla Via Manfredonia n. 52/30 (ex Via delle Casermette s.n.c.), al primo piano della scala G, in zona "Villaggio Artigiani".

Dati catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 110**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/3; classe 2; consistenza 79 mq; sup. catastale totale: 89 mq; Rendita: € 485,52; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano 1 scala G; intestato a: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 46 e planimetria catastale in all. 47).

Coerenze:

Il locale in primo piano confina a Nord - Ovest con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620), con area cortilizia (distinta dal sub. 1 della p.lla 620), con vano scala (distinto dal sub. 13 della p.lla 620) e con altra unità immobiliare della scala G (distinta dal sub. 111 della p.lla 620), salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 47 ed elaborato planimetrico in all. 8bis).

Descrizione sommaria

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25).

Tale complesso edilizio si compone di piano interrato destinato ad autorimessa, per complessivi n. 99 box auto, e di tre piani fuori terra, di cui il piano terra destinato a depositi e laboratori artigianali (n. 24 laboratori e n. 28 depositi), il primo piano destinato in parte a laboratori e in parte a civili

abitazioni (n. 10 laboratori e n. 12 civili abitazioni), il secondo piano destinato a civili abitazioni (n. 22 civili abitazioni), oltre alle sovrastrutture, il tutto per complessivi n. 34 laboratori, n. 34 civili abitazioni e n. 28 depositi.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate ad attività artigianali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Trattasi di un appartamento destinato a laboratorio, ubicato in primo piano, ricevente accesso dalla seconda porta posta sulla sinistra uscendo dall'ascensore (cfr. planimetria catastale in all. 47). Detto immobile si compone tre vani e accessori, così distinti: laboratorio, disimpegno, deposito merci finite/esposizione, ufficio e n. 2 wc, oltre a un terrazzo e un balcone a livello (cfr. foto da n. 116 a n. 126). L'altezza interna utile dell'appartamento è di 3,00 m; la superficie commerciale è pari a **mq 99,53**²¹, quest'ultima è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali, tenendo conto dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'O.M.I., così come indicato nella seguente tabella:

| Destinazione | Hu di piano [m] | Sup. lorda [mq] | Coeff. di ragguaglio | Sup. commerciale equivalente [mq] |
|---|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------------------------|
| appartamento | 3,00 | 84,08 | 1,00 | 84,08 |
| balcone | | 25,00 | 0,30 | 7,50 |
| | | 4,53 | 0,10 | 0,45 |
| terrazzo | | 25,00 | 0,30 | 7,50 |
| | | 2,54 | 0,10 | 0,25 |
| Consistenza totale dell'unità [mq] | | | | 99,53 |

(Hu = altezza utile, Ht = altezza totale, Hm = altezza media)

dove i coefficienti di ragguaglio sono stati stimati in relazione al piano, alla destinazione d'uso, alla volumetria e a valutazioni estimative.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., poggianti su fondazioni eseguite con travi rovesce collegate a reticolo; gli orizzontamenti sono in latero-cemento; le

²¹Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

tompanature a livello del piano interrato sono in cls, quelle a livello dei piani superiori sono costituite da una doppia fodera di mattoni in laterizio; le tramezzature sono in muratura di laterizi forati; la copertura è a terrazzo piano praticabile.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite in parte con intonaco civile liscio e dipintura per esterni al quarzo plastico e in parte con piastrelle in materiale ceramico; esse allo stato si presentano in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

Le caratteristiche di rifinitura più salienti dell'immobile sono le seguenti:

- *pavimenti* con piastrelle in ceramica;
- *pareti* rifinite in parte con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura, ad eccezione di quelle dei due bagni, rifinite con piastrelle in ceramica;
- *soffitti* rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infissi interni* in legno tamburato;
- *infissi esterni* in alluminio anodizzato elettrocolorato dotati di vetrocamera, di tapparelle in materiale plastico, avvolgibili all'interno di apposito cassonetto anch'esso in alluminio anodizzato.

L'immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico, idrico - fognario, e gas metano, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, completo di quadro elettrico e privo di frutti (cfr. foto nn. 128 e 129).

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento del tipo autonomo con corpi radianti a parete alimentati da caldaia murale a gas metano (cfr. foto n. 127).

In esito agli accertamenti effettuati è possibile affermare che lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile, nel complesso, può ritenersi buono, sebbene l'impianto elettrico sia sprovvisto di frutti.

LOTTO 24 (BENE 26)

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 215**, categoria C/6 (autorimessa).

Identificazione – ubicazione

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato nell'estrema periferia del Comune di Foggia, alla Via Manfredonia snc (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani".

Dati catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 215**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 2; consistenza 18 mq; sup. catastale totale: 20 mq; Rendita: € 100,40; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano S1; intestato a: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 48 e planimetria catastale in all. 49).

Coerenze:

Il locale in piano interrato confina a Nord - Ovest con corsia di manovra distinta dal sub. 2 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 214 della p.lla 620, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 201 della p.lla 620 e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 216 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 49 ed elaborato planimetrico in all. 21).

Descrizione sommaria

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25).

Tale complesso edilizio si compone di piano interrato destinato ad autorimessa, per complessivi n. 99 box auto, e di tre piani fuori terra, di cui il piano terra destinato a depositi e laboratori artigianali (n. 24 laboratori e n. 28 depositi), il primo piano destinato in parte a laboratori e in parte a civili abitazioni (n. 10 laboratori e n. 12 civili abitazioni), il secondo piano destinato a civili abitazioni (n. 22 civili abitazioni), oltre alle sovrastrutture, il tutto per complessivi n. 34 laboratori, n. 34 civili abitazioni e n. 28 depositi.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate ad attività artigianali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Trattasi di un locale destinato a box auto, ubicato in piano interrato, ricevente accesso dall'antistante corsia di manovra, dalla terza serranda posta sulla sinistra per chi vi accede dai vani scala H e G (cfr. planimetria catastale in all. 49, elaborato planimetrico in all. 21 e foto n. 130).

Il box auto presenta una pianta rettangolare (cfr. foto nn. 131 e 132), esso ha un'altezza interna utile di 2,65 m e una superficie commerciale di **mq 18,77²²**, calcolate sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., poggianti su fondazioni eseguite con travi rovesce collegate a reticolo; gli orizzontamenti sono in latero-cemento; le tompanature a livello del piano interrato sono in cls, quelle a livello dei piani superiori sono costituite da una doppia fodera di mattoni in laterizio; le tramezzature sono in muratura di laterizi forati; la copertura è a terrazzo piano praticabile.

²²Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite in parte con intonaco civile liscio e dipintura per esterni al quarzo plastico ed in parte con piastrelle in ceramica. Allo stato dette facciate si presentano in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

Le caratteristiche di rifinitura del box auto sono le seguenti:

- *pavimenti* in conglomerato cementizio del tipo industriale;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio;
- *infisso interno* serranda metallica avvolgibile .

L'immobile dispone solo dell'impianto elettrico del tipo sottotraccia, completo di quadro elettrico e di frutti.

Attualmente l'immobile in argomento, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e di conservazione.

LOTTO 25 (BENE 27)

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 216**, categoria C/6 (autorimessa).

Identificazione – ubicazione

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato nell'estrema periferia del Comune di Foggia, alla Via Manfredonia snc (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani".

Dati catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 216**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 2; consistenza 18 mq; sup. catastale totale: 19 mq; Rendita: €

100,40; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano S1; intestato a: Società
“*****”, con sede in Foggia, C.F.:
***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 50 e planimetria catastale in all.
51).

Coerenze:

Il locale in piano interrato confina a Nord - Ovest con corsia di manovra distinta dal sub. 2 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 215 della p.lla 620, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 200 della p.lla 620 e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 217 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 51 ed elaborato planimetrico in all. 21).

Descrizione sommaria

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato “edificio B” della “piattaforma logistica funzionale”, ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25).

Tale complesso edilizio si compone di piano interrato destinato ad autorimessa, per complessivi n. 99 box auto, e di tre piani fuori terra, di cui il piano terra destinato a depositi e laboratori artigianali (n. 24 laboratori e n. 28 depositi), il primo piano destinato in parte a laboratori e in parte a civili abitazioni (n. 10 laboratori e n. 12 civili abitazioni), il secondo piano destinato a civili abitazioni (n. 22 civili abitazioni), oltre alle sovrastrutture, il tutto per complessivi n. 34 laboratori, n. 34 civili abitazioni e n. 28 depositi.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate ad attività artigianali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Trattasi di un locale destinato a box auto, ubicato in piano interrato, ricevente accesso dall'antistante corsia di manovra, dalla terza serranda posta sulla sinistra per chi vi accede dai vani scala H e G (cfr. planimetria catastale in all. 51, elaborato planimetrico in all. 21 e foto n. 133).

Il box auto presenta una pianta rettangolare, esso ha un'altezza interna utile di 2,65 m e una superficie commerciale di **mq 18,77²³**, calcolate sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., poggianti su fondazioni eseguite con travi rovesce collegate a reticolo; gli orizzontamenti sono in latero-cemento; le tompanature a livello del piano interrato sono in cls, quelle a livello dei piani superiori sono costituite da una doppia fodera di mattoni in laterizio; le tramezzature sono in muratura di laterizi forati; la copertura è a terrazzo piano praticabile.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite in parte con intonaco civile liscio e dipintura per esterni al quarzo plastico ed in parte con piastrelle in ceramica. Allo stato dette facciate si presentano in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

Le caratteristiche di rifinitura del box auto sono le seguenti:

- *pavimenti* in conglomerato cementizio del tipo industriale;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio;
- *infisso interno* serranda metallica avvolgibile .

L'immobile dispone solo dell'impianto elettrico del tipo sottotraccia, completo di quadro elettrico e di frutti.

Attualmente l'immobile in argomento, nel complesso, si presenta in buono stato di manutenzione e di conservazione.

Quesito n. 2 bis

²³Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni 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 satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/i staggito/i.

Degli immobili pignorati, quelli inclusi nei lotti 1, 2 e 3 costituiscono parte del fabbricato censito nel Catasto Fabbricati al foglio 52, p.lla 604, mentre quelli inclusi i restanti lotti costituiscono parte del fabbricato censito nel Catasto Fabbricati al foglio 76, p.lla 620, entrambi localizzati nella planimetria in scala del catasto ortofoto riportata in all. 52, reperita dal sito ufficiale della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio.

Quesito n. 4

Stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi.

Criterio di Stima: alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari pignorate sono pervenuto utilizzato il metodo cosiddetto sintetico comparativo, basato sul raffronto

del bene oggetto di stima con immobili di caratteristiche simili di cui sono noti i prezzi di mercato praticati in una libera contrattazione di compravendita.

Ho tenuto, altresì, conto dei vari fattori che influenzano il valore di mercato, come: l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia edilizia, l'epoca della costruzione, la consistenza, le caratteristiche di finitura, lo stato generale di manutenzione e di conservazione.

Fonti di informazione: - Banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.); - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia; - agenzie immobiliari di Foggia; - operatori del settore immobiliare di Foggia; - indagini di mercato dirette svolte nella zona in cui insiste l'immobile pignorato.

LOTTO 1 (BENE 1)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra e piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via Manfredonia snc e Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 52 p.lla 604 sub. 21**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

In esito alle indagini di mercato svolte in zona ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche simili a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 1.200,00 e € 1.400,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, destinazione d'uso, livello di piano, dotazione impiantistica, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell'immobile, trattandosi di bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello di € 1.300,00.

In considerazione della superficie commerciale si ha che il più probabile valore del lotto è pari a:

$$\text{mq } 90,22 \times \text{€ } 1.300,00 / \text{mq} = \text{€ } 117.286,00$$

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

| Immobilabile | Sup. comm.le | Valore intero | Valore quota di diritto |
|--------------|--------------|---------------|-------------------------|
| Appartamento | 90,22 | € 117.286,00 | € 117.286,00 |

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

| | |
|---|-------------------|
| ➤ Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi: | € 3.518,58 |
| ➤ Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: | € (*) |
| ➤ Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo | € |
| ➤ Riduzione per stato di possesso: | € |
| ➤ Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi | € |
| ➤ Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: | € |
| ➤ Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: | € |
| ➤ Spese di regolarizzazione catastale: | € <u>700,00</u> |
| Sommano: | € 4.218,58 |

(*) Non ho considerato alcun importo di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, in quanto, che nel corso del sopralluogo, non è stato possibile accertare se, allo stato, esista un condominio legalmente costituito.

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 113.067,42, **in cifra tonda € 113.000,00.**

LOTTO 2 (BENE 2)

Piena proprietà del locale a uso magazzino in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 52 p.lla 604 sub. 8**, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito).

In esito alle indagini di mercato svolte in zona ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche similari a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 700,00 e € 800,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, destinazione d'uso, livello di piano, dotazione impiantistica, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell'immobile, trattandosi di bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello di € 700,00.

In considerazione della superficie commerciale si ha che il più probabile valore del lotto è pari a:

$$\text{mq } 117,56 \times \text{€ } 700,00 / \text{mq} = \text{€ } 82.292,00$$

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

| Immobile | Sup. comm.le | Valore intero | Valore quota di diritto |
|-----------------|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Appartamento | 117,56 | € 82.292,00 | € 82.292,00 |

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

➤ Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi: € 2.468,76

| | | |
|---|-----------------|-------------------|
| ➤ Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: | € | (*) |
| ➤ Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo | € | |
| ➤ Riduzione per stato di possesso: | € | |
| ➤ Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi | € | |
| ➤ Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: | € | |
| ➤ Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: | € | |
| ➤ Spese di regolarizzazione catastale: | € | <u>3.200,00</u> |
| | Sommano: | € 5.668,76 |

(*) Non ho considerato alcun importo di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, in quanto, che nel corso del sopralluogo, non è stato possibile accertare se, allo stato, esista un condominio legalmente costituito.

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 76.623,30, **in cifra tonda € 76.600,00.**

LOTTO 3 (BENE 3)

Piena proprietà del locale a uso magazzino in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 52 p.lla 604 sub. 9**, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito).

In esito alle indagini di mercato svolte in zona ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche similari a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 600,00 e € 700,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, destinazione d'uso, livello di piano, dotazione impiantistica, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell'immobile, trattandosi di bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello di € 600,00.

In considerazione della superficie commerciale si ha che il più probabile valore del lotto è pari a:

$$\text{mq } 278,05 \times \text{€ } 600,00 / \text{mq} = \text{€ } 166.830,00$$

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

| Immobile | Sup. comm.le | Valore intero | Valore quota di diritto |
|-----------------|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Appartamento | 278,05 | € 166.830,00 | € 166.830,00 |

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

- Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi: € 5.004,90
- Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: € (*)
- Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo €
- Riduzione per stato di possesso: €
- Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi €
- Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: €
- Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso

| | |
|--|-------------------|
| del procedimento esecutivo: | € |
| ➤ Spese di regolarizzazione catastale: | € <u>2.400,00</u> |
| Sommano: | € 7.404,90 |

(*) Non ho considerato alcun importo di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, in quanto, che nel corso del sopralluogo, non è stato possibile accertare se, allo stato, esista un condominio legalmente costituito.

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 159.425,10, **in cifra tonda € 159.400,00.**

LOTTO 4 (BENE 4)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in primo piano – scala I, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 119**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

In esito alle indagini di mercato svolte in zona ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche similari a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 900,00 e € 1.000,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, destinazione d'uso, livello di piano, dotazione impiantistica, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell'immobile, trattandosi di bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere,

quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello di € 950,00.

In considerazione della superficie commerciale si ha che il più probabile valore del lotto è pari a:

$$\text{mq } 99,53 \times \text{€ } 950,00 / \text{mq} = \text{€ } 94.553,50$$

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

| Immobilie | Sup. comm.le | Valore intero | Valore quota di diritto |
|------------------|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Appartamento | 99,53 | € 94.553,50 | € 94.553,50 |

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

- Riduzione del 4% per assenza di garanzia per vizi e per assenza di caldaia: € 3.782,14
- Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: € (*)
- Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo €
- Riduzione per stato di possesso: €
- Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi €
- Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: €
- Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: €
- Spese di regolarizzazione catastale e/o urbanistica: € _____

Sommano: € 3.782,14

(*) Evidenzio, al riguardo, che non ho potuto indicare alcun importo di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, in quanto, sebbene abbia inoltrato a mezzo pec all'Amministratore del "Condominio Palazzo - Lotto 3 Via Manfredonia, 52 – scale da A a M", Sig. Francesco NANNARONE (con studio in Foggia alla Via L. Sbano, 91, tel. 0881 202348, cell. 329 6529912), esplicita

richiesta di “... rendicontazione delle eventuali quote condominiali insolute (quote ordinarie/straordinarie – AQP e quote per eventuali lavori programmati da eseguirsi) maturate a tutt’oggi dalla società esecutata ***** (con sede in Foggia C.F.: *****) ... relativamente alle unità immobiliari pignorate nell’ambito della presente procedura esecutiva, di seguito elencate con l’identificativo catastale: foglio 76, p.lla 620 sub.ni 21, 22, 23, 24, 29, 31, 32, 41, 65, 70, 73, 75, 110, 119, 125, 143, 144, 160, 161, 215, 216 e 217...”, tutte facenti parte del citato Condominio (cfr. documento in all. 87), l’Amministratore del Condominio, in riscontro alla richiesta inoltratagli, mi ha trasmesso, sempre a mezzo pec, una nota contenente l’esposizione debitoria della società esecutata, ***** , nei confronti del condominio per le spese condominiali insolute, riferita all’insieme di tutte le unità immobiliari pignorate (cfr. documento in all. 88). In particolare, nella predetta nota il Sig. Francesco NANNARONE mi ha comunicato che, a tutto il 30.09.2018 **il saldo delle quote condominiali insolute** ammonta a complessivi **€ 40.704,35** (cfr. documento in all. 88), di cui:

- € 38.469,36 quale saldo delle quote condominiali al 31.12.2017;

- € 2.234,39 quale saldo quote condominiali dall’01.01.2018 al 31.12.2017.

Prezzo a base d’asta del diritto di proprietà sull’immobile: il valore dell’intero del diritto di proprietà sull’immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 90.771,36, **in cifra tonda € 90.770,00.**

LOTTO 5 (BENE 5)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 31**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

In esito alle indagini di mercato svolte in zona ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche simili a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 900,00 e € 1.000,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, destinazione d'uso, livello di piano, dotazione impiantistica, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell'immobile, trattandosi di bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello di € 1.000,00.

In considerazione della superficie commerciale si ha che il più probabile valore del lotto è pari a:

$$\text{mq } 62,76 \times \text{€ } 1.000,00 / \text{mq} = \text{€ } \mathbf{62.760,00}$$

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

| Immobile | Sup. comm.le | Valore intero | Valore quota di diritto |
|-----------------|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Appartamento | 62,76 | € 62.760,00 | € 62.760,00 |

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

- Riduzione del 4% per assenza di garanzia per vizi: € 2.510,40
- Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: € (*)
- Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo €
- Riduzione per stato di possesso: €
- Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi €
- Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: €
- Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso

del procedimento esecutivo: €

➤ Spese di regolarizzazione catastale e/o urbanistica: € _____

Sommano: € 2.510,40

- (*) Evidenzio, al riguardo, che non ho potuto indicare alcun importo di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, in quanto, sebbene abbia inoltrato a mezzo pec all'Amministratore del "Condominio Palazzo - Lotto 3 Via Manfredonia, 52 – scale da A a M", Sig. Francesco NANNARONE (con studio in Foggia alla Via L. Sbano, 91, tel. 0881 202348, cell. 329 6529912), esplicita richiesta di "... *rendicontazione delle eventuali quote condominiali insolute (quote ordinarie/straordinarie – AQP e quote per eventuali lavori programmati da eseguirsi) maturate a tutt'oggi dalla società esecutata ***** (con sede in Foggia C.F.: *****)* ... *relativamente alle unità immobiliari pignorate nell'ambito della presente procedura esecutiva, di seguito elencate con l'identificativo catastale: foglio 76, p.lla 620 sub.ni 21, 22, 23, 24, 29, 31, 32, 41, 65, 70, 73, 75, 110, 119, 125, 143, 144, 160, 161, 215, 216 e 217...*", tutte facenti parte del citato Condominio (cfr. documento in all. 87), l'Amministratore del Condominio, in riscontro alla richiesta inoltratagli, mi ha trasmesso, sempre a mezzo pec, una nota contenente l'esposizione debitoria della società esecutata, ***** , nei confronti del condominio per le spese condominiali insolute, riferita all'insieme di tutte le unità immobiliari pignorate (cfr. documento in all. 88). In particolare, nella predetta nota il Sig. Francesco NANNARONE mi ha comunicato che, a tutto il 30.09.2018 **il saldo delle quote condominiali insolute** ammonta a complessivi **€ 40.704,35** (cfr. documento in all. 88), di cui:
- € 38.469,36 quale saldo delle quote condominiali al 31.12.2017;
 - € 2.234,39 quale saldo quote condominiali dall'01.01.2018 al 31.12.2017.

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a 60.249,60, **in cifra tonda € 60.250,00.**

LOTTO 6 (BENE 6)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 32**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

In esito alle indagini di mercato svolte in zona ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche simili a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 900,00 e € 1.000,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, destinazione d'uso, livello di piano, dotazione impiantistica, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell'immobile, trattandosi di bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello di € 1.000,00.

In considerazione della superficie commerciale si ha che il più probabile valore del lotto è pari a:

$$\text{mq } 62,93 \times \text{€ } 1.000,00 / \text{mq} = \text{€ } 62.930,00$$

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

| Immobilabile | Sup. comm.le | Valore intero | Valore quota di diritto |
|---------------------|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Appartamento | 62,93 | € 62.930,00 | € 62.930,00 |

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

| | |
|--|-------------------|
| ➤ Riduzione del 4% per assenza di garanzia per vizi: | € 2.517,20 |
| ➤ Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: | € (*) |
| ➤ Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo | € |
| ➤ Riduzione per stato di possesso: | € |
| ➤ Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi | € |
| ➤ Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: | € |
| ➤ Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: | € |
| ➤ Spese di regolarizzazione catastale e/o urbanistica: | € _____ |
| Sommano: | € 2.517,20 |

(*) Evidenzio, al riguardo, che non ho potuto indicare alcun importo di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, in quanto, sebbene abbia inoltrato a mezzo pec all'Amministratore del "Condominio Palazzo - Lotto 3 Via Manfredonia, 52 – scale da A a M", Sig. Francesco NANNARONE (con studio in Foggia alla Via L. Sbano, 91, tel. 0881 202348, cell. 329 6529912), esplicita richiesta di "... *rendicontazione delle eventuali quote condominiali insolute (quote ordinarie/straordinarie – AQP e quote per eventuali lavori programmati da eseguirsi) maturate a tutt'oggi dalla società esecutata ***** (con sede in Foggia C.F.: *****)* ... *relativamente alle unità immobiliari pignorate nell'ambito della presente procedura esecutiva, di seguito elencate con l'identificativo catastale: foglio 76, p.lla 620 sub.ni 21, 22, 23, 24, 29, 31, 32, 41, 65, 70, 73, 75, 110, 119, 125, 143, 144, 160, 161, 215, 216 e 217...*", tutte facenti parte del citato Condominio (cfr. documento in all. 87), l'Amministratore del Condominio, in riscontro alla richiesta inoltratagli, mi ha trasmesso,

sempre a mezzo pec, una nota contenente l'esposizione debitoria della società esecutata, *****), nei confronti del condominio per le spese condominiali insolute, riferita all'insieme di tutte le unità immobiliari pignorate (cfr. documento in all. 88). In particolare, nella predetta nota il Sig. Francesco NANNARONE mi ha comunicato che, a tutto il 30.09.2018 **il saldo delle quote condominiali insolute** ammonta a complessivi **€ 40.704,35** (cfr. documento in all. 88), di cui:

- € 38.469,36 quale saldo delle quote condominiali al 31.12.2017;

- € 2.234,39 quale saldo quote condominiali dall'01.01.2018 al 31.12.2017.

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 60.412,80, **in cifra tonda € 60.400,00.**

LOTTO 7 (BENE 7)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 65**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

In esito alle indagini di mercato svolte in zona ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche similari a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 900,00 e € 1.000,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, destinazione d'uso, livello di piano, dotazione impiantistica, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell'immobile, trattandosi di bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere,

quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello di € 1.000,00.

In considerazione della superficie commerciale si ha che il più probabile valore del lotto è pari a:

$$\text{mq } 93,78 \times \text{€ } 1.000,00 / \text{mq} = \text{€ } \mathbf{93.780,00}$$

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

| Immobile | Sup. comm.le | Valore intero | Valore quota di diritto |
|-----------------|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Appartamento | 93,78 | € 93.780,00 | € 93.780,00 |

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

- Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi: € 2.813,40
 - Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: € (*)
 - Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo €
 - Riduzione per stato di possesso: €
 - Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi €
 - Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: €
 - Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: €
 - Spese di regolarizzazione catastale e/o urbanistica: € _____
- Sommano: € 2.813,40**

(*) Evidenzio, al riguardo, che non ho potuto indicare alcun importo di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, in quanto, sebbene abbia inoltrato a mezzo pec all'Amministratore del "Condominio Palazzo - Lotto 3 Via Manfredonia, 52 – scale da A a M", Sig. Francesco NANNARONE (con studio in Foggia alla Via L. Sbano, 91, tel. 0881 202348, cell. 329 6529912), esplicita

richiesta di “... rendicontazione delle eventuali quote condominiali insolute (quote ordinarie/straordinarie – AQP e quote per eventuali lavori programmati da eseguirsi) maturate a tutt’oggi dalla società esecutata ***** (con sede in Foggia C.F.: *****) ... relativamente alle unità immobiliari pignorate nell’ambito della presente procedura esecutiva, di seguito elencate con l’identificativo catastale: foglio 76, p.lla 620 sub.ni 21, 22, 23, 24, 29, 31, 32, 41, 65, 70, 73, 75, 110, 119, 125, 143, 144, 160, 161, 215, 216 e 217...”, tutte facenti parte del citato Condominio (cfr. documento in all. 87), l’Amministratore del Condominio, in riscontro alla richiesta inoltratagli, mi ha trasmesso, sempre a mezzo pec, una nota contenente l’esposizione debitoria della società esecutata, ***** , nei confronti del condominio per le spese condominiali insolute, riferita all’insieme di tutte le unità immobiliari pignorate (cfr. documento in all. 88). In particolare, nella predetta nota il Sig. Francesco NANNARONE mi ha comunicato che, a tutto il 30.09.2018 **il saldo delle quote condominiali insolute** ammonta a complessivi **€ 40.704,35** (cfr. documento in all. 88), di cui:

- € 38.469,36 quale saldo delle quote condominiali al 31.12.2017;

- € 2.234,39 quale saldo quote condominiali dall’01.01.2018 al 31.12.2017.

Prezzo a base d’asta del diritto di proprietà sull’immobile: il valore dell’intero del diritto di proprietà sull’immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 90.966,60, **in cifra tonda € 90.970,00.**

LOTTO 8 (BENE 8)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 73**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

In esito alle indagini di mercato svolte in zona ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche simili a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 900,00 e € 1.000,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, destinazione d'uso, livello di piano, dotazione impiantistica, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell'immobile, trattandosi di bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello di € 1.000,00.

In considerazione della superficie commerciale si ha che il più probabile valore del lotto è pari a:

$$\text{mq } 62,93 \times \text{€ } 1.000,00 / \text{mq} = \text{€ } \mathbf{62.930,00}$$

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

| Immobile | Sup. comm.le | Valore intero | Valore quota di diritto |
|-----------------|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Appartamento | 62,93 | € 62.930,00 | € 62.930,00 |

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

- Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi: € 1.887,90
- Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: € (*)
- Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo €
- Riduzione per stato di possesso: €
- Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi €
- Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: €
- Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso

del procedimento esecutivo: €

➤ Spese di regolarizzazione catastale e/o urbanistica: € _____

Sommano: € 1.887,90

- (*) Evidenzio, al riguardo, che non ho potuto indicare alcun importo di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, in quanto, sebbene abbia inoltrato a mezzo pec all'Amministratore del "Condominio Palazzo - Lotto 3 Via Manfredonia, 52 – scale da A a M", Sig. Francesco NANNARONE (con studio in Foggia alla Via L. Sbano, 91, tel. 0881 202348, cell. 329 6529912), esplicita richiesta di "... *rendicontazione delle eventuali quote condominiali insolute (quote ordinarie/straordinarie – AQP e quote per eventuali lavori programmati da eseguirsi) maturate a tutt'oggi dalla società esecutata ***** (con sede in Foggia C.F.: *****)* ... *relativamente alle unità immobiliari pignorate nell'ambito della presente procedura esecutiva, di seguito elencate con l'identificativo catastale: foglio 76, p.lla 620 sub.ni 21, 22, 23, 24, 29, 31, 32, 41, 65, 70, 73, 75, 110, 119, 125, 143, 144, 160, 161, 215, 216 e 217...*", tutte facenti parte del citato Condominio (cfr. documento in all. 87), l'Amministratore del Condominio, in riscontro alla richiesta inoltratagli, mi ha trasmesso, sempre a mezzo pec, una nota contenente l'esposizione debitoria della società esecutata, ***** , nei confronti del condominio per le spese condominiali insolute, riferita all'insieme di tutte le unità immobiliari pignorate (cfr. documento in all. 88). In particolare, nella predetta nota il Sig. Francesco NANNARONE mi ha comunicato che, a tutto il 30.09.2018 **il saldo delle quote condominiali insolute** ammonta a complessivi **€ 40.704,35** (cfr. documento in all. 88), di cui:
- € 38.469,36 quale saldo delle quote condominiali al 31.12.2017;
 - € 2.234,39 quale saldo quote condominiali dall'01.01.2018 al 31.12.2017.

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 61.042,10, **in cifra tonda € 61.000,00.**

LOTTO 9 (BENE 9)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 75**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

In esito alle indagini di mercato svolte in zona ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche simili a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 900,00 e € 1.000,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, destinazione d'uso, livello di piano, dotazione impiantistica, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell'immobile, trattandosi di bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello di € 1.000,00.

In considerazione della superficie commerciale si ha che il più probabile valore del lotto è pari a:

$$\text{mq } 94,95 \times \text{€ } 1.000,00 / \text{mq} = \text{€ } 94.950,00$$

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

| Immobile | Sup. comm.le | Valore intero | Valore quota di diritto |
|-----------------|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Appartamento | 94,95 | € 94.950,00 | € 94.950,00 |

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

| | |
|--|-------------------|
| ➤ Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi: | € 2.848,50 |
| ➤ Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: | € (*) |
| ➤ Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo | € |
| ➤ Riduzione per stato di possesso: | € |
| ➤ Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi | € |
| ➤ Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: | € |
| ➤ Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: | € |
| ➤ Spese di regolarizzazione catastale e/o urbanistica: | € <u>1.000,00</u> |
| Sommano: | € 3.848,50 |

(*) Evidenzio, al riguardo, che non ho potuto indicare alcun importo di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, in quanto, sebbene abbia inoltrato a mezzo pec all'Amministratore del "Condominio Palazzo Lotto 3 Via Manfredonia, 52 – scale da A a M", Sig. Francesco NANNARONE (con studio in Foggia alla Via L. Sbano, 91, tel. 0881 202348, cell. 329 6529912), esplicita richiesta di "... *rendicontazione delle eventuali quote condominiali insolute (quote ordinarie/straordinarie – AQP e quote per eventuali lavori programmati da eseguirsi) maturate a tutt'oggi dalla società esecutata ***** (con sede in Foggia C.F.: *****)* ... *relativamente alle unità immobiliari pignorate nell'ambito della presente procedura esecutiva, di seguito elencate con l'identificativo catastale: foglio 76, p.lla 620 sub.ni 21, 22, 23, 24, 29, 31, 32, 41, 65, 70, 73, 75, 110, 119, 125, 143, 144, 160, 161, 215, 216 e 217...*", tutte facenti parte del citato Condominio (cfr. documento in all. 87), l'Amministratore del Condominio, in riscontro alla richiesta inoltratagli, mi ha trasmesso,

sempre a mezzo pec, una nota contenente l'esposizione debitoria della società esecutata, *****), nei confronti del condominio per le spese condominiali insolute, riferita all'insieme di tutte le unità immobiliari pignorate (cfr. documento in all. 88). In particolare, nella predetta nota il Sig. Francesco NANNARONE mi ha comunicato che, a tutto il 30.09.2018 il **saldo delle quote condominiali insolute** ammonta a complessivi **€ 40.704,35** (cfr. documento in all. 88), di cui:

- € 38.469,36 quale saldo delle quote condominiali al 31.12.2017;

- € 2.234,39 quale saldo quote condominiali dall'01.01.2018 al 31.12.2017.

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 91.101,50, **in cifra tonda € 91.100,00.**

LOTTO 10 (BENE 10)

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 143**, categoria C/6 (autorimessa).

In esito alle indagini di mercato svolte in zona ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche similari a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 800,00 e € 900,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, destinazione d'uso, livello di piano, dotazione impiantistica, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell'immobile, trattandosi di bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere,

quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello di € 800,00.

In considerazione della superficie commerciale si ha che il più probabile valore del lotto è pari a:

$$\text{mq } 18,99 \times \text{€ } 800,00 / \text{mq} = \text{€ } 15.192,00$$

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

| Immobilie | Sup. comm.le | Valore intero | Valore quota di diritto |
|--------------|--------------|---------------|-------------------------|
| Appartamento | 18,99 | € 15.192,00 | € 15.192,00 |

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

- Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi: € 455,76
 - Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: € (*)
 - Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo €
 - Riduzione per stato di possesso: €
 - Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi €
 - Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: €
 - Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: €
 - Spese di regolarizzazione catastale e/o urbanistica: €
 - Spese per l'ottenimento del rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi dell'autorimessa del piano interrato divisa in 99 box per n. 99 autovetture € 1.000,00
- Sommano: € 1.455,76**

(*) Evidenzio, al riguardo, che non ho potuto indicare alcun importo di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, in quanto, sebbene abbia inoltrato a mezzo pec all'Amministratore del "Condominio Palazzo

- Lotto 3 Via Manfredonia, 52 – scale da A a M”, Sig. Francesco NANNARONE (con studio in Foggia alla Via L. Sbano, 91, tel. 0881 202348, cell. 329 6529912), esplicita richiesta di “... *rendicontazione delle eventuali quote condominiali insolute (quote ordinarie/straordinarie – AQP e quote per eventuali lavori programmati da eseguirsi) maturate a tutt’oggi dalla società esecutata ***** (con sede in Foggia C.F.: *****)* ... *relativamente alle unità immobiliari pignorate nell’ambito della presente procedura esecutiva, di seguito elencate con l’identificativo catastale: foglio 76, p.lla 620 sub.ni 21, 22, 23, 24, 29, 31, 32, 41, 65, 70, 73, 75, 110, 119, 125, 143, 144, 160, 161, 215, 216 e 217...*”, tutte facenti parte del citato Condominio (cfr. documento in all. 87), l’Amministratore del Condominio, in riscontro alla richiesta inoltratagli, mi ha trasmesso, sempre a mezzo pec, una nota contenente l’esposizione debitoria della società esecutata, ***** , nei confronti del condominio per le spese condominiali insolute, riferita all’insieme di tutte le unità immobiliari pignorate (cfr. documento in all. 88). In particolare, nella predetta nota il Sig. Francesco NANNARONE mi ha comunicato che, a tutto il 30.09.2018 **il saldo delle quote condominiali insolute** ammonta a complessivi **€ 40.704,35** (cfr. documento in all. 88), di cui:

- € 38.469,36 quale saldo delle quote condominiali al 31.12.2017;

- € 2.234,39 quale saldo quote condominiali dall’01.01.2018 al 31.12.2017.

Prezzo a base d’asta del diritto di proprietà sull’immobile: il valore dell’intero del diritto di proprietà sull’immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 13.736,24, **in cifra tonda € 13.740,00.**

LOTTO 11 (BENE 11)

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 144**, categoria C/6 (autorimessa).

In esito alle indagini di mercato svolte in zona ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche simili a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 800,00 e € 900,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, destinazione d'uso, livello di piano, dotazione impiantistica, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell'immobile, trattandosi di bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello di € 800,00.

In considerazione della superficie commerciale si ha che il più probabile valore del lotto è pari a:

$$\text{mq } 18,64 \times \text{€ } 800,00 / \text{mq} = \text{€ } 14.912,00$$

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

| Immobile | Sup. comm.le | Valore intero | Valore quota di diritto |
|-----------------|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Appartamento | 18,64 | € 14.912,00 | € 14.912,00 |

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

- Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi: € 447,36
- Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: € (*)
- Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo €
- Riduzione per stato di possesso: €
- Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi €
- Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: €

| | |
|---|-------------------|
| ➤ Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: | € |
| ➤ Spese di regolarizzazione catastale e/o urbanistica: | € |
| ➤ Spese per l'ottenimento del rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi dell'autorimessa del piano interrato divisa in 99 box per n. 99 autovetture | € <u>1.000,00</u> |
| Sommano: | € 1.447,36 |

(*) Evidenzio, al riguardo, che non ho potuto indicare alcun importo di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, in quanto, sebbene abbia inoltrato a mezzo pec all'Amministratore del "Condominio Palazzo - Lotto 3 Via Manfredonia, 52 – scale da A a M", Sig. Francesco NANNARONE (con studio in Foggia alla Via L. Sbano, 91, tel. 0881 202348, cell. 329 6529912), esplicita richiesta di "*... rendicontazione delle eventuali quote condominiali insolute (quote ordinarie/straordinarie – AQP e quote per eventuali lavori programmati da eseguirsi) maturate a tutt'oggi dalla società esecutata ***** (con sede in Foggia C.F.: *****) ... relativamente alle unità immobiliari pignorate nell'ambito della presente procedura esecutiva, di seguito elencate con l'identificativo catastale: foglio 76, p.lla 620 sub.ni 21, 22, 23, 24, 29, 31, 32, 41, 65, 70, 73, 75, 110, 119, 125, 143, 144, 160, 161, 215, 216 e 217...*", tutte facenti parte del citato Condominio (cfr. documento in all. 87), l'Amministratore del Condominio, in riscontro alla richiesta inoltratagli, mi ha trasmesso, sempre a mezzo pec, una nota contenente l'esposizione debitoria della società esecutata, ***** , nei confronti del condominio per le spese condominiali insolute, riferita all'insieme di tutte le unità immobiliari pignorate (cfr. documento in all. 88). In particolare, nella predetta nota il Sig. Francesco NANNARONE mi ha comunicato che, a tutto il 30.09.2018 **il saldo delle quote condominiali insolute** ammonta a complessivi **€ 40.704,35** (cfr. documento in all. 88), di cui:

- € 38.469,36 quale saldo delle quote condominiali al 31.12.2017;

- € 2.234,39 quale saldo quote condominiali dall'01.01.2018 al 31.12.2017.

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 13.464,64, **in cifra tonda € 13.460,00.**

LOTTO 12 (BENE 12)

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 160**, categoria C/6 (autorimessa).

In esito alle indagini di mercato svolte in zona ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche simili a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 800,00 e € 900,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, destinazione d'uso, livello di piano, dotazione impiantistica, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell'immobile, trattandosi di bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello di € 800,00.

In considerazione della superficie commerciale si ha che il più probabile valore del lotto è pari a:

$$\text{mq } 26,15 \times \text{€ } 800,00 / \text{mq} = \text{€ } 20.920,00$$

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

| Immobile | Sup. comm.le | Valore intero | Valore quota di diritto |
|-----------------|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Appartamento | 26,15 | € 20.920,00 | € 20.920,00 |

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

| | |
|--|-------------------|
| ➤ Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi: | € 627,60 |
| ➤ Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: | € (*) |
| ➤ Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo | € |
| ➤ Riduzione per stato di possesso: | € |
| ➤ Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi | € |
| ➤ Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: | € |
| ➤ Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: | € |
| ➤ Spese di regolarizzazione catastale e/o urbanistica: | € |
| ➤ Spese per l'ottenimento del rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi dell'autorimessa del piano interrato divisa in 99 box per n. 99 autovetture | € <u>1.000,00</u> |
| Sommano: | € 1.627,60 |

(*) Evidenzio, al riguardo, che non ho potuto indicare alcun importo di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, in quanto, sebbene abbia inoltrato a mezzo pec all'Amministratore del "Condominio Palazzo - Lotto 3 Via Manfredonia, 52 – scale da A a M", Sig. Francesco NANNARONE (con studio in Foggia alla Via L. Sbano, 91, tel. 0881 202348, cell. 329 6529912), esplicita richiesta di "... *rendicontazione delle eventuali quote condominiali insolute (quote ordinarie/straordinarie – AQP e quote per eventuali lavori programmati da eseguirsi) maturate a tutt'oggi dalla società esecutata ***** (con sede in Foggia C.F.: *****)* ... *relativamente alle unità immobiliari pignorate nell'ambito della presente procedura esecutiva, di seguito elencate con l'identificativo catastale: foglio 76, p.lla 620 sub.ni 21, 22, 23, 24, 29, 31, 32, 41, 65, 70, 73, 75, 110, 119, 125, 143, 144, 160, 161, 215,*

216 e 217...”, tutte facenti parte del citato Condominio (cfr. documento in all. 87), l’Amministratore del Condominio, in riscontro alla richiesta inoltratagli, mi ha trasmesso, sempre a mezzo pec, una nota contenente l’esposizione debitoria della società esecutata, *****, nei confronti del condominio per le spese condominiali insolute, riferita all’insieme di tutte le unità immobiliari pignorate (cfr. documento in all. 88). In particolare, nella predetta nota il Sig. Francesco NANNARONE mi ha comunicato che, a tutto il 30.09.2018 **il saldo delle quote condominiali insolute** ammonta a complessivi **€ 40.704,35** (cfr. documento in all. 88), di cui:

- € 38.469,36 quale saldo delle quote condominiali al 31.12.2017;

- € 2.234,39 quale saldo quote condominiali dall’01.01.2018 al 31.12.2017.

Prezzo a base d’asta del diritto di proprietà sull’immobile: il valore dell’intero del diritto di proprietà sull’immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 19.292,40, **in cifra tonda € 19.290,00.**

LOTTO 13 (BENE 13)

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 161**, categoria C/6 (autorimessa).

In esito alle indagini di mercato svolte in zona ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche similari a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 800,00 e € 900,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, destinazione d’uso, livello di piano, dotazione impiantistica, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell’immobile,

trattandosi di bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello di € 800,00.

In considerazione della superficie commerciale si ha che il più probabile valore del lotto è pari a:

$$\text{mq } 28,73 \times \text{€ } 800,00 / \text{mq} = \text{€ } 22.984,00$$

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

| Immobilie | Sup. comm.le | Valore intero | Valore quota di diritto |
|------------------|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Appartamento | 28,73 | € 22.984,00 | € 22.984,00 |

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

| | |
|---|-------------------|
| ➤ Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi: | € 689,52 |
| ➤ Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: | € (*) |
| ➤ Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo | € |
| ➤ Riduzione per stato di possesso: | € |
| ➤ Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi | € |
| ➤ Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: | € |
| ➤ Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: | € |
| ➤ Spese di regolarizzazione catastale e/o urbanistica: | € 1.000,00 |
| ➤ Spese per l'ottenimento del rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi dell'autorimessa del piano interrato divisa in 99 box per n. 99 autovetture | € <u>1.000,00</u> |
| Sommano: | € 2.689,52 |

(*) Evidenzio, al riguardo, che non ho potuto indicare alcun importo di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolte, in

quanto, sebbene abbia inoltrato a mezzo pec all'Amministratore del "Condominio Palazzo - Lotto 3 Via Manfredonia, 52 – scale da A a M", Sig. Francesco NANNARONE (con studio in Foggia alla Via L. Sbano, 91, tel. 0881 202348, cell. 329 6529912), esplicita richiesta di "... *rendicontazione delle eventuali quote condominiali insolute (quote ordinarie/straordinarie – AQP e quote per eventuali lavori programmati da eseguirsi) maturate a tutt'oggi dalla società esecutata ***** (con sede in Foggia C.F.: *****)* ... *relativamente alle unità immobiliari pignorate nell'ambito della presente procedura esecutiva, di seguito elencate con l'identificativo catastale: foglio 76, p.lla 620 sub.ni 21, 22, 23, 24, 29, 31, 32, 41, 65, 70, 73, 75, 110, 119, 125, 143, 144, 160, 161, 215, 216 e 217...*", tutte facenti parte del citato Condominio (cfr. documento in all. 87), l'Amministratore del Condominio, in riscontro alla richiesta inoltratagli, mi ha trasmesso, sempre a mezzo pec, una nota contenente l'esposizione debitoria della società esecutata, ***** , nei confronti del condominio per le spese condominiali insolute, riferita all'insieme di tutte le unità immobiliari pignorate (cfr. documento in all. 88). In particolare, nella predetta nota il Sig. Francesco NANNARONE mi ha comunicato che, a tutto il 30.09.2018 **il saldo delle quote condominiali insolute** ammonta a complessivi **€ 40.704,35** (cfr. documento in all. 88), di cui:

- € 38.469,36 quale saldo delle quote condominiali al 31.12.2017;

- € 2.234,39 quale saldo quote condominiali dall'01.01.2018 al 31.12.2017.

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 20.294,48, **in cifra tonda € 20.290,00.**

| |
|---------------------------|
| LOTTO 14 (BENE 14) |
|---------------------------|

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 21**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

In esito alle indagini di mercato svolte in zona ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche similari a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 900,00 e € 1.000,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, destinazione d'uso, livello di piano, dotazione impiantistica, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell'immobile, trattandosi di bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello di € 1.000,00.

In considerazione della superficie commerciale si ha che il più probabile valore del lotto è pari a:

$$\text{mq } 60,53 \times \text{€ } 1.000,00 / \text{mq} = \text{€ } \mathbf{60.530,00}$$

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

| Immobile | Sup. comm.le | Valore intero | Valore quota di diritto |
|-----------------|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Appartamento | 94,95 | € 94.950,00 | € 94.950,00 |

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

➤ Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi: € 2.848,50

| | |
|---|------------|
| ➤ Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: | € (*) |
| ➤ Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo | € |
| ➤ Riduzione per stato di possesso: | € |
| ➤ Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi | € |
| ➤ Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: | € |
| ➤ Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: | € |
| ➤ Spese di regolarizzazione catastale e/o urbanistica: | € _____ |
| Sommano: | € 2.848,50 |

(*) Evidenzio, al riguardo, che non ho potuto indicare alcun importo di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolte, in quanto, sebbene abbia inoltrato a mezzo pec all'Amministratore del "Condominio Palazzo Lotto 3 Via Manfredonia, 52 – scale da A a M", Sig. Francesco NANNARONE (con studio in Foggia alla Via L. Sbano, 91, tel. 0881 202348, cell. 329 6529912), esplicita richiesta di "... *rendicontazione delle eventuali quote condominiali insolte (quote ordinarie/straordinarie – AQP e quote per eventuali lavori programmati da eseguirsi) maturate a tutt'oggi dalla società esecutata ***** (con sede in Foggia C.F.: *****)* ... *relativamente alle unità immobiliari pignorate nell'ambito della presente procedura esecutiva, di seguito elencate con l'identificativo catastale: foglio 76, p.lla 620 sub.ni 21, 22, 23, 24, 29, 31, 32, 41, 65, 70, 73, 75, 110, 119, 125, 143, 144, 160, 161, 215, 216 e 217...*", tutte facenti parte del citato Condominio (cfr. documento in all. 87), l'Amministratore del Condominio, in riscontro alla richiesta inoltratagli, mi ha trasmesso, sempre a mezzo pec, una nota contenente l'esposizione debitoria della società esecutata, ***** , nei confronti del condominio per le spese condominiali insolte, riferita all'insieme di tutte le unità immobiliari pignorate (cfr. documento in all. 88). In particolare,

nella predetta nota il Sig. Francesco NANNARONE mi ha comunicato che, a tutto il 30.09.2018 il **saldo delle quote condominiali insolute** ammonta a complessivi **€ 40.704,35** (cfr. documento in all. 88), di cui:

- € 38.469,36 quale saldo delle quote condominiali al 31.12.2017;

- € 2.234,39 quale saldo quote condominiali dall'01.01.2018 al 31.12.2017.

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 57.681,50, **in cifra tonda € 57.680,00.**

LOTTO 15 (BENE 15)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 22**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

In esito alle indagini di mercato svolte in zona ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche simili a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 900,00 e € 1.000,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, destinazione d'uso, livello di piano, dotazione impiantistica, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell'immobile, trattandosi di bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello di € 1.000,00.

In considerazione della superficie commerciale si ha che il più probabile valore del lotto è pari a:

$$\text{mq } 62,87 \times \text{€ } 1.000,00 / \text{mq} = \text{€ } 62.870,00$$

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

| Immobilie | Sup. comm.le | Valore intero | Valore quota di diritto |
|--------------|--------------|---------------|-------------------------|
| Appartamento | 62,87 | € 62.870,00 | € 62.870,00 |

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

- Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi: € 1.886,10
 - Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: € (*)
 - Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo €
 - Riduzione per stato di possesso: €
 - Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi €
 - Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: €
 - Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: €
 - Spese di regolarizzazione catastale e/o urbanistica: € _____
- Sommano: € 1.886,10**

(*) Evidenzio, al riguardo, che non ho potuto indicare alcun importo di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, in quanto, sebbene abbia inoltrato a mezzo pec all'Amministratore del "Condominio Palazzo - Lotto 3 Via Manfredonia, 52 – scale da A a M", Sig. Francesco NANNARONE (con studio in Foggia alla Via L. Sbanò, 91, tel. 0881 202348, cell. 329 6529912), esplicita richiesta di "... rendicontazione delle eventuali quote condominiali insolute (quote ordinarie/straordinarie – AQP e quote per eventuali lavori programmati da eseguirsi)

*maturate a tutt'oggi dalla società esecutata ***** (con sede in Foggia C.F.: *****) ... relativamente alle unità immobiliari pignorate nell'ambito della presente procedura esecutiva, di seguito elencate con l'identificativo catastale: foglio 76, p.lla 620 sub.ni 21, 22, 23, 24, 29, 31, 32, 41, 65, 70, 73, 75, 110, 119, 125, 143, 144, 160, 161, 215, 216 e 217...*", tutte facenti parte del citato Condominio (cfr. documento in all. 87), l'Amministratore del Condominio, in riscontro alla richiesta inoltratagli, mi ha trasmesso, sempre a mezzo pec, una nota contenente l'esposizione debitoria della società esecutata, *****, nei confronti del condominio per le spese condominiali insolute, riferita all'insieme di tutte le unità immobiliari pignorate (cfr. documento in all. 88). In particolare, nella predetta nota il Sig. Francesco NANNARONE mi ha comunicato che, a tutto il 30.09.2018 **il saldo delle quote condominiali insolute** ammonta a complessivi **€ 40.704,35** (cfr. documento in all. 88), di cui:

- € 38.469,36 quale saldo delle quote condominiali al 31.12.2017;

- € 2.234,39 quale saldo quote condominiali dall'01.01.2018 al 31.12.2017.

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 60.983,90, **in cifra tonda € 60.980,00.**

LOTTO 16 (BENE 16)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 23**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

In esito alle indagini di mercato svolte in zona ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche simili a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 900,00 e € 1.000,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, destinazione d'uso, livello di piano, dotazione impiantistica, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell'immobile, trattandosi di bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello di € 1.000,00.

In considerazione della superficie commerciale si ha che il più probabile valore del lotto è pari a:

$$\text{mq } 62,93 \times \text{€ } 1.000,00 / \text{mq} = \text{€ } \mathbf{62.930,00}$$

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

| Immobile | Sup. comm.le | Valore intero | Valore quota di diritto |
|-----------------|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Appartamento | 62,93 | € 62.930,00 | € 62.930,00 |

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

- Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi: € 1.887,90
- Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: € (*)
- Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo €
- Riduzione per stato di possesso: €
- Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi €
- Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: €
- Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso

del procedimento esecutivo: €

➤ Spese di regolarizzazione catastale e/o urbanistica: € _____

Sommano: € 1.887,90

- (*) Evidenzio, al riguardo, che non ho potuto indicare alcun importo di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, in quanto, sebbene abbia inoltrato a mezzo pec all'Amministratore del "Condominio Palazzo - Lotto 3 Via Manfredonia, 52 – scale da A a M", Sig. Francesco NANNARONE (con studio in Foggia alla Via L. Sbano, 91, tel. 0881 202348, cell. 329 6529912), esplicita richiesta di "... *rendicontazione delle eventuali quote condominiali insolute (quote ordinarie/straordinarie – AQP e quote per eventuali lavori programmati da eseguirsi) maturate a tutt'oggi dalla società esecutata ***** (con sede in Foggia C.F.: *****)* ... *relativamente alle unità immobiliari pignorate nell'ambito della presente procedura esecutiva, di seguito elencate con l'identificativo catastale: foglio 76, p.lla 620 sub.ni 21, 22, 23, 24, 29, 31, 32, 41, 65, 70, 73, 75, 110, 119, 125, 143, 144, 160, 161, 215, 216 e 217...*", tutte facenti parte del citato Condominio (cfr. documento in all. 87), l'Amministratore del Condominio, in riscontro alla richiesta inoltratagli, mi ha trasmesso, sempre a mezzo pec, una nota contenente l'esposizione debitoria della società esecutata, ***** , nei confronti del condominio per le spese condominiali insolute, riferita all'insieme di tutte le unità immobiliari pignorate (cfr. documento in all. 88). In particolare, nella predetta nota il Sig. Francesco NANNARONE mi ha comunicato che, a tutto il 30.09.2018 **il saldo delle quote condominiali insolute** ammonta a complessivi **€ 40.704,35** (cfr. documento in all. 88), di cui:
- € 38.469,36 quale saldo delle quote condominiali al 31.12.2017;
 - € 2.234,39 quale saldo quote condominiali dall'01.01.2018 al 31.12.2017.

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 61.042,10, **in cifra tonda € 61.000,00.**

LOTTO 17 (BENE 17)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 24**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

In esito alle indagini di mercato svolte in zona ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche similari a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 900,00 e € 1.000,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, destinazione d'uso, livello di piano, dotazione impiantistica, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell'immobile, trattandosi di bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello di € 1.000,00.

In considerazione della superficie commerciale si ha che il più probabile valore del lotto è pari a:

$$\text{mq } 62,82 \times \text{€ } 1.000,00 / \text{mq} = \text{€ } 62.820,00$$

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

| Immobile | Sup. comm.le | Valore intero | Valore quota di diritto |
|-----------------|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Appartamento | 62,82 | € 62.820,00 | € 62.820,00 |

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

| | |
|--|-------------------|
| ➤ Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi: | € 1.884,60 |
| ➤ Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: | € (*) |
| ➤ Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo | € |
| ➤ Riduzione per stato di possesso: | € |
| ➤ Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi | € |
| ➤ Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: | € |
| ➤ Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: | € |
| ➤ Spese di regolarizzazione catastale e/o urbanistica: | € _____ |
| Sommano: | € 1.884,60 |

(*) Evidenzio, al riguardo, che non ho potuto indicare alcun importo di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, in quanto, sebbene abbia inoltrato a mezzo pec all'Amministratore del "Condominio Palazzo - Lotto 3 Via Manfredonia, 52 – scale da A a M", Sig. Francesco NANNARONE (con studio in Foggia alla Via L. Sbano, 91, tel. 0881 202348, cell. 329 6529912), esplicita richiesta di "... *rendicontazione delle eventuali quote condominiali insolute (quote ordinarie/straordinarie – AQP e quote per eventuali lavori programmati da eseguirsi) maturate a tutt'oggi dalla società esecutata ***** (con sede in Foggia C.F.: *****)* ... *relativamente alle unità immobiliari pignorate nell'ambito della presente procedura esecutiva, di seguito elencate con l'identificativo catastale: foglio 76, p.lla 620 sub.ni 21, 22, 23, 24, 29, 31, 32, 41, 65, 70, 73, 75, 110, 119, 125, 143, 144, 160, 161, 215, 216 e 217...*", tutte facenti parte del citato Condominio (cfr. documento in all. 87), l'Amministratore del Condominio, in riscontro alla richiesta inoltratagli, mi ha trasmesso,

sempre a mezzo pec, una nota contenente l'esposizione debitoria della società esecutata, *****), nei confronti del condominio per le spese condominiali insolute, riferita all'insieme di tutte le unità immobiliari pignorate (cfr. documento in all. 88). In particolare, nella predetta nota il Sig. Francesco NANNARONE mi ha comunicato che, a tutto il 30.09.2018 **il saldo delle quote condominiali insolute** ammonta a complessivi **€ 40.704,35** (cfr. documento in all. 88), di cui:

- € 38.469,36 quale saldo delle quote condominiali al 31.12.2017;

- € 2.234,39 quale saldo quote condominiali dall'01.01.2018 al 31.12.2017.

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 60.935,40, **in cifra tonda € 60.930,00.**

LOTTO 18 (BENE 18)

Piena proprietà del locale a uso deposito in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 29**, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito).

In esito alle indagini di mercato svolte in zona ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche similari a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 900,00 e € 1.000,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, destinazione d'uso, livello di piano, dotazione impiantistica, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell'immobile, trattandosi di bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere,

quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello di € 1.000,00.

In considerazione della superficie commerciale si ha che il più probabile valore del lotto è pari a:

$$\text{mq } 62,87 \times \text{€ } 1.000,00 / \text{mq} = \text{€ } \mathbf{62.870,00}$$

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

| Immobile | Sup. comm.le | Valore intero | Valore quota di diritto |
|-----------------|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Appartamento | 62,87 | € 62.870,00 | € 62.870,00 |

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

- Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi: € 1.886,10
- Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: € (*)
- Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo €
- Riduzione per stato di possesso: €
- Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi €
- Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: €
- Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: €
- Spese di regolarizzazione catastale e/o urbanistica: € _____

Sommano: € 1.886,10

(*) Evidenzio, al riguardo, che non ho potuto indicare alcun importo di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, in quanto, sebbene abbia inoltrato a mezzo pec all'Amministratore del "Condominio Palazzo - Lotto 3 Via Manfredonia, 52 – scale da A a M", Sig. Francesco NANNARONE (con studio in Foggia alla Via L. Sbano, 91, tel. 0881 202348, cell. 329 6529912), esplicita

richiesta di “... rendicontazione delle eventuali quote condominiali insolute (quote ordinarie/straordinarie – AQP e quote per eventuali lavori programmati da eseguirsi) maturate a tutt’oggi dalla società esecutata ***** (con sede in Foggia C.F.: *****) ... relativamente alle unità immobiliari pignorate nell’ambito della presente procedura esecutiva, di seguito elencate con l’identificativo catastale: foglio 76, p.lla 620 sub.ni 21, 22, 23, 24, 29, 31, 32, 41, 65, 70, 73, 75, 110, 119, 125, 143, 144, 160, 161, 215, 216 e 217...”, tutte facenti parte del citato Condominio (cfr. documento in all. 87), l’Amministratore del Condominio, in riscontro alla richiesta inoltratagli, mi ha trasmesso, sempre a mezzo pec, una nota contenente l’esposizione debitoria della società esecutata, ***** , nei confronti del condominio per le spese condominiali insolute, riferita all’insieme di tutte le unità immobiliari pignorate (cfr. documento in all. 88). In particolare, nella predetta nota il Sig. Francesco NANNARONE mi ha comunicato che, a tutto il 30.09.2018 **il saldo delle quote condominiali insolute** ammonta a complessivi **€ 40.704,35** (cfr. documento in all. 88), di cui:

- € 38.469,36 quale saldo delle quote condominiali al 31.12.2017;

- € 2.234,39 quale saldo quote condominiali dall’01.01.2018 al 31.12.2017.

Prezzo a base d’asta del diritto di proprietà sull’immobile: il valore dell’intero del diritto di proprietà sull’immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 60.983,90, **in cifra tonda € 60.980,00.**

LOTTO 19 (BENE 19)

Piena proprietà del locale a uso deposito in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 41**, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito).

In esito alle indagini di mercato svolte in zona ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche simili a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 900,00 e € 1.000,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, destinazione d'uso, livello di piano, dotazione impiantistica, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell'immobile, trattandosi di bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello di € 1.000,00.

In considerazione della superficie commerciale si ha che il più probabile valore del lotto è pari a:

$$\text{mq } 42,26 \times \text{€ } 1.000,00 / \text{mq} = \text{€ } 42.260,00$$

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

| Immobile | Sup. comm.le | Valore intero | Valore quota di diritto |
|-----------------|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Appartamento | 42,26 | € 42.260,00 | € 42.260,00 |

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

- Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi: € 1.267,80
- Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: € (*)
- Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo €
- Riduzione per stato di possesso: €
- Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi €
- Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: €

- Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: €
- Spese di regolarizzazione catastale e/o urbanistica: € _____
- Sommano: € 1.267,80**

(*) Evidenzio, al riguardo, che non ho potuto indicare alcun importo di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolte, in quanto, sebbene abbia inoltrato a mezzo pec all'Amministratore del "Condominio Palazzo - Lotto 3 Via Manfredonia, 52 – scale da A a M", Sig. Francesco NANNARONE (con studio in Foggia alla Via L. Sbano, 91, tel. 0881 202348, cell. 329 6529912), esplicita richiesta di "*... rendicontazione delle eventuali quote condominiali insolte (quote ordinarie/straordinarie – AQP e quote per eventuali lavori programmati da eseguirsi) maturate a tutt'oggi dalla società esecutata ***** (con sede in Foggia C.F.: *****)* ... *relativamente alle unità immobiliari pignorate nell'ambito della presente procedura esecutiva, di seguito elencate con l'identificativo catastale: foglio 76, p.lla 620 sub.ni 21, 22, 23, 24, 29, 31, 32, 41, 65, 70, 73, 75, 110, 119, 125, 143, 144, 160, 161, 215, 216 e 217...*", tutte facenti parte del citato Condominio (cfr. documento in all. 87), l'Amministratore del Condominio, in riscontro alla richiesta inoltratagli, mi ha trasmesso, sempre a mezzo pec, una nota contenente l'esposizione debitoria della società esecutata, ***** , nei confronti del condominio per le spese condominiali insolte, riferita all'insieme di tutte le unità immobiliari pignorate (cfr. documento in all. 88). In particolare, nella predetta nota il Sig. Francesco NANNARONE mi ha comunicato che, a tutto il 30.09.2018 **il saldo delle quote condominiali insolte** ammonta a complessivi **€ 40.704,35** (cfr. documento in all. 88), di cui:

- € 38.469,36 quale saldo delle quote condominiali al 31.12.2017;
- € 2.234,39 quale saldo quote condominiali dall'01.01.2018 al 31.12.2017.

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 40.992,20, **in cifra tonda € 41.000,00.**

LOTTO 20 (BENE 20)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in primo piano – scala L, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 125**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

In esito alle indagini di mercato svolte in zona ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche similari a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 700,00 e € 800,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, destinazione d'uso, livello di piano, dotazione impiantistica, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell'immobile, trattandosi di bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello di € 750,00.

In considerazione della superficie commerciale si ha che il più probabile valore del lotto è pari a:

$$\text{mq } 98,64 \times \text{€ } 750,00 / \text{mq} = \text{€ } \mathbf{73.980,00}$$

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

| Immobile | Sup. comm.le | Valore intero | Valore quota di diritto |
|-----------------|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Appartamento | 98,64 | € 73.980,00 | € 73.980,00 |

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

| | |
|--|-------------------|
| ➤ Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi: | € 2.219,40 |
| ➤ Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: | € (*) |
| ➤ Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo | € |
| ➤ Riduzione per stato di possesso: | € |
| ➤ Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi | € |
| ➤ Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: | € |
| ➤ Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: | € |
| ➤ Spese di regolarizzazione catastale e/o urbanistica: | € _____ |
| Sommano: | € 2.219,40 |

(*) Evidenzio, al riguardo, che non ho potuto indicare alcun importo di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, in quanto, sebbene abbia inoltrato a mezzo pec all'Amministratore del "Condominio Palazzo - Lotto 3 Via Manfredonia, 52 – scale da A a M", Sig. Francesco NANNARONE (con studio in Foggia alla Via L. Sbano, 91, tel. 0881 202348, cell. 329 6529912), esplicita richiesta di "... *rendicontazione delle eventuali quote condominiali insolute (quote ordinarie/straordinarie – AQP e quote per eventuali lavori programmati da eseguirsi) maturate a tutt'oggi dalla società esecutata ***** (con sede in Foggia C.F.: *****) ... relativamente alle unità immobiliari pignorate nell'ambito della presente procedura esecutiva, di seguito elencate con l'identificativo catastale: foglio 76, p.lla 620 sub.ni 21, 22, 23, 24, 29, 31, 32, 41, 65, 70, 73, 75, 110, 119, 125, 143, 144, 160, 161, 215, 216 e 217...*", tutte facenti parte del citato Condominio (cfr. documento in all. 87), l'Amministratore del Condominio, in riscontro alla richiesta inoltratagli, mi ha trasmesso,

sempre a mezzo pec, una nota contenente l'esposizione debitoria della società esecutata, *****), nei confronti del condominio per le spese condominiali insolte, riferita all'insieme di tutte le unità immobiliari pignorate (cfr. documento in all. 88). In particolare, nella predetta nota il Sig. Francesco NANNARONE mi ha comunicato che, a tutto il 30.09.2018 il **saldo delle quote condominiali insolte** ammonta a complessivi **€ 40.704,35** (cfr. documento in all. 88), di cui:

- € 38.469,36 quale saldo delle quote condominiali al 31.12.2017;

- € 2.234,39 quale saldo quote condominiali dall'01.01.2018 al 31.12.2017.

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorado, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 71.760,60, **in cifra tonda € 71.760,00.**

LOTTO 21 (BENE 21)

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 217**, categoria C/6 (autorimessa).

In esito alle indagini di mercato svolte in zona ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche simili a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 800,00 e € 900,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, destinazione d'uso, livello di piano, dotazione impiantistica, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell'immobile, trattandosi di bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere,

quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello di € 800,00.

In considerazione della superficie commerciale si ha che il più probabile valore del lotto è pari a:

$$\text{mq } 18,64 \times \text{€ } 800,00 / \text{mq} = \text{€ } 14.912,00$$

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

| Immobilie | Sup. comm.le | Valore intero | Valore quota di diritto |
|--------------|--------------|---------------|-------------------------|
| Appartamento | 18,64 | € 14.912,00 | € 14.912,00 |

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

| | |
|---|-------------------|
| ➤ Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi: | € 447,36 |
| ➤ Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: | € (*) |
| ➤ Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo | € |
| ➤ Riduzione per stato di possesso: | € |
| ➤ Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi | € |
| ➤ Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: | € |
| ➤ Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: | € |
| ➤ Spese di regolarizzazione catastale e/o urbanistica: | € |
| ➤ Spese per l'ottenimento del rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi dell'autorimessa del piano interrato divisa in 99 box per n. 99 autovetture | € <u>1.000,00</u> |
| Sommano: | € 1.447,36 |

(*) Evidenzio, al riguardo, che non ho potuto indicare alcun importo di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, in quanto, sebbene abbia inoltrato a mezzo pec all'Amministratore del "Condominio Palazzo

Lotto 3 Via Manfredonia, 52 – scale da A a M”, Sig. Francesco NANNARONE (con studio in Foggia alla Via L. Sbano, 91, tel. 0881 202348, cell. 329 6529912), esplicita richiesta di “... *rendicontazione delle eventuali quote condominiali insolute (quote ordinarie/straordinarie – AQP e quote per eventuali lavori programmati da eseguirsi) maturate a tutt’oggi dalla società esecutata ***** (con sede in Foggia C.F.: *****)* ... *relativamente alle unità immobiliari pignorate nell’ambito della presente procedura esecutiva, di seguito elencate con l’identificativo catastale: foglio 76, p.lla 620 sub.ni 21, 22, 23, 24, 29, 31, 32, 41, 65, 70, 73, 75, 110, 119, 125, 143, 144, 160, 161, 215, 216 e 217...*”, tutte facenti parte del citato Condominio (cfr. documento in all. 87), l’Amministratore del Condominio, in riscontro alla richiesta inoltratagli, mi ha trasmesso, sempre a mezzo pec, una nota contenente l’esposizione debitoria della società esecutata, ***** , nei confronti del condominio per le spese condominiali insolute, riferita all’insieme di tutte le unità immobiliari pignorate (cfr. documento in all. 88). In particolare, nella predetta nota il Sig. Francesco NANNARONE mi ha comunicato che, a tutto il 30.09.2018 **il saldo delle quote condominiali insolute** ammonta a complessivi **€ 40.704,35** (cfr. documento in all. 88), di cui:

- € 38.469,36 quale saldo delle quote condominiali al 31.12.2017;
- € 2.234,39 quale saldo quote condominiali dall’01.01.2018 al 31.12.2017.

Prezzo a base d’asta del diritto di proprietà sull’immobile: il valore dell’intero del diritto di proprietà sull’immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 13.464,64, **in cifra tonda € 13.460,00.**

| |
|---------------------------|
| LOTTO 22 (BENE 22) |
|---------------------------|

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 70**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

In esito alle indagini di mercato svolte in zona ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche simili a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 900,00 e € 1.000,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, destinazione d'uso, livello di piano, dotazione impiantistica, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell'immobile, trattandosi di bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello di € 1.000,00.

In considerazione della superficie commerciale si ha che il più probabile valore del lotto è pari a:

$$\text{mq } 62,93 \times \text{€ } 1.000,00 / \text{mq} = \text{€ } 62.930,00$$

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

| Immobilabile | Sup. comm.le | Valore intero | Valore quota di diritto |
|---------------------|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Appartamento | 62,93 | € 62.930,00 | € 62.930,00 |

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

- Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi: € 1.887,90
- Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: € (*)
- Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del

| | |
|---|-------------------|
| procedimento esecutivo | € |
| ➤ Riduzione per stato di possesso: | € |
| ➤ Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi | € |
| ➤ Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: | € |
| ➤ Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: | € |
| ➤ Spese di regolarizzazione catastale e/o urbanistica: | € _____ |
| Sommano: | € 1.887,90 |

(*) Evidenzio, al riguardo, che non ho potuto indicare alcun importo di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, in quanto, sebbene abbia inoltrato a mezzo pec all'Amministratore del "Condominio Palazzo - Lotto 3 Via Manfredonia, 52 – scale da A a M", Sig. Francesco NANNARONE (con studio in Foggia alla Via L. Sbano, 91, tel. 0881 202348, cell. 329 6529912), esplicita richiesta di "... *rendicontazione delle eventuali quote condominiali insolute (quote ordinarie/straordinarie – AQP e quote per eventuali lavori programmati da eseguirsi) maturate a tutt'oggi dalla società esecutata ***** (con sede in Foggia C.F.: *****)* ... *relativamente alle unità immobiliari pignorate nell'ambito della presente procedura esecutiva, di seguito elencate con l'identificativo catastale: foglio 76, p.lla 620 sub.ni 21, 22, 23, 24, 29, 31, 32, 41, 65, 70, 73, 75, 110, 119, 125, 143, 144, 160, 161, 215, 216 e 217...*", tutte facenti parte del citato Condominio (cfr. documento in all. 87), l'Amministratore del Condominio, in riscontro alla richiesta inoltratagli, mi ha trasmesso, sempre a mezzo pec, una nota contenente l'esposizione debitoria della società esecutata, ***** , nei confronti del condominio per le spese condominiali insolute, riferita all'insieme di tutte le unità immobiliari pignorate (cfr. documento in all. 88). In particolare, nella predetta nota il Sig. Francesco NANNARONE mi ha comunicato che, a tutto il

30.09.2018 **il saldo delle quote condominiali insolute** ammonta a complessivi **€ 40.704,35**

(cfr. documento in all. 88), di cui:

- € 38.469,36 quale saldo delle quote condominiali al 31.12.2017;

- € 2.234,39 quale saldo quote condominiali dall'01.01.2018 al 31.12.2017.

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 61.042,10, **in cifra tonda € 61.000,00.**

LOTTO 23 (BENE 23)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in primo piano – scala G, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 110**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

In esito alle indagini di mercato svolte in zona ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche similari a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 900,00 e € 1.000,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, destinazione d'uso, livello di piano, dotazione impiantistica, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell'immobile, trattandosi di bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello di € 950,00.

In considerazione della superficie commerciale si ha che il più probabile valore del lotto è pari a:

$$\text{mq } 99,53 \times \text{€ } 950,00 / \text{mq} = \text{€ } 94.553,50$$

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

| Immobilabile | Sup. comm.le | Valore intero | Valore quota di diritto |
|--------------|--------------|---------------|-------------------------|
| Appartamento | 99,53 | € 94.553,50 | € 94.553,50 |

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

- Riduzione del 5% per assenza di garanzia per vizi e per assenza di caldaia: € 4.727,68
 - Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: € (*)
 - Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo €
 - Riduzione per stato di possesso: €
 - Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi €
 - Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: €
 - Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: €
 - Spese di regolarizzazione catastale e/o urbanistica: € _____
- Sommano: € 4.727,68**

(*) Evidenzio, al riguardo, che non ho potuto indicare alcun importo di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, in quanto, sebbene abbia inoltrato a mezzo pec all'Amministratore del "Condominio Palazzo - Lotto 3 Via Manfredonia, 52 – scale da A a M", Sig. Francesco NANNARONE (con studio in Foggia alla Via L. Sbano, 91, tel. 0881 202348, cell. 329 6529912), esplicita richiesta di "... *rendicontazione delle eventuali quote condominiali insolute (quote ordinarie/straordinarie – AQP e quote per eventuali lavori programmati da eseguirsi) maturate a tutt'oggi dalla società esecutata ***** (con sede in Foggia C.F.: *****)* ... *relativamente alle unità immobiliari pignorate nell'ambito della presente*

procedura esecutiva, di seguito elencate con l'identificativo catastale: foglio 76, p.lla 620 sub.ni 21, 22, 23, 24, 29, 31, 32, 41, 65, 70, 73, 75, 110, 119, 125, 143, 144, 160, 161, 215, 216 e 217...", tutte facenti parte del citato Condominio (cfr. documento in all. 87), l'Amministratore del Condominio, in riscontro alla richiesta inoltratagli, mi ha trasmesso, sempre a mezzo pec, una nota contenente l'esposizione debitoria della società esecutata, ***** , nei confronti del condominio per le spese condominiali insolte, riferita all'insieme di tutte le unità immobiliari pignorate (cfr. documento in all. 88). In particolare, nella predetta nota il Sig. Francesco NANNARONE mi ha comunicato che, a tutto il 30.09.2018 **il saldo delle quote condominiali insolte** ammonta a complessivi **€ 40.704,35** (cfr. documento in all. 88), di cui:

- € 38.469,36 quale saldo delle quote condominiali al 31.12.2017;

- € 2.234,39 quale saldo quote condominiali dall'01.01.2018 al 31.12.2017.

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 89.825,82, **in cifra tonda € 89.800,00.**

LOTTO 24 (BENE 26)

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 215**, categoria C/6 (autorimessa).

In esito alle indagini di mercato svolte in zona ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche similari a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 800,00 e € 900,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione,

destinazione d'uso, livello di piano, dotazione impiantistica, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell'immobile, trattandosi di bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello di € 800,00.

In considerazione della superficie commerciale si ha che il più probabile valore del lotto è pari a:

$$\text{mq } 18,77 \times \text{€ } 800,00 / \text{mq} = \text{€ } \mathbf{15.016,00}$$

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

| Immobile | Sup. comm.le | Valore intero | Valore quota di diritto |
|-----------------|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Appartamento | 18,77 | € 15.016,00 | € 15.016,00 |

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

| | |
|---|-------------------|
| ➤ Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi: | € 450,48 |
| ➤ Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: | € (*) |
| ➤ Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo | € |
| ➤ Riduzione per stato di possesso: | € |
| ➤ Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi | € |
| ➤ Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: | € |
| ➤ Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: | € |
| ➤ Spese di regolarizzazione catastale e/o urbanistica: | € |
| ➤ Spese per l'ottenimento del rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi dell'autorimessa del piano interrato divisa in 99 box per n. 99 autovetture | € <u>1.000,00</u> |
| Sommano: | € 1.450,48 |

(*) Evidenzio, al riguardo, che non ho potuto indicare alcun importo di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, in quanto, sebbene abbia inoltrato a mezzo pec all'Amministratore del "Condominio Palazzo - Lotto 3 Via Manfredonia, 52 – scale da A a M", Sig. Francesco NANNARONE (con studio in Foggia alla Via L. Sbano, 91, tel. 0881 202348, cell. 329 6529912), esplicita richiesta di "... *rendicontazione delle eventuali quote condominiali insolute (quote ordinarie/straordinarie – AQP e quote per eventuali lavori programmati da eseguirsi) maturate a tutt'oggi dalla società esecutata ***** (con sede in Foggia C.F.: *****)* ... *relativamente alle unità immobiliari pignorate nell'ambito della presente procedura esecutiva, di seguito elencate con l'identificativo catastale: foglio 76, p.lla 620 sub.ni 21, 22, 23, 24, 29, 31, 32, 41, 65, 70, 73, 75, 110, 119, 125, 143, 144, 160, 161, 215, 216 e 217...*", tutte facenti parte del citato Condominio (cfr. documento in all. 87), l'Amministratore del Condominio, in riscontro alla richiesta inoltratagli, mi ha trasmesso, sempre a mezzo pec, una nota contenente l'esposizione debitoria della società esecutata, ***** , nei confronti del condominio per le spese condominiali insolute, riferita all'insieme di tutte le unità immobiliari pignorate (cfr. documento in all. 88). In particolare, nella predetta nota il Sig. Francesco NANNARONE mi ha comunicato che, a tutto il 30.09.2018 **il saldo delle quote condominiali insolute** ammonta a complessivi **€ 40.704,35** (cfr. documento in all. 88), di cui:

- € 38.469,36 quale saldo delle quote condominiali al 31.12.2017;

- € 2.234,39 quale saldo quote condominiali dall'01.01.2018 al 31.12.2017.

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 13.565,52, **in cifra tonda € 13.570,00.**

LOTTO 25 (BENE 27)

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 216**, categoria C/6 (autorimessa).

In esito alle indagini di mercato svolte in zona ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche similari a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 800,00 e € 900,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, destinazione d'uso, livello di piano, dotazione impiantistica, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell'immobile, trattandosi di bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello di € 800,00.

In considerazione della superficie commerciale si ha che il più probabile valore del lotto è pari a:

$$\text{mq } 18,77 \times \text{€ } 800,00 / \text{mq} = \text{€ } 15.016,00$$

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

| Immobilabile | Sup. comm.le | Valore intero | Valore quota di diritto |
|---------------------|---------------------|----------------------|--------------------------------|
| Appartamento | 18,77 | € 15.016,00 | € 15.016,00 |

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

- Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi: € 450,48
- Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: € (*)
- Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del

| | |
|---|-------------------|
| procedimento esecutivo | € |
| ➤ Riduzione per stato di possesso: | € |
| ➤ Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi | € |
| ➤ Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: | € |
| ➤ Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: | € |
| ➤ Spese di regolarizzazione catastale e/o urbanistica: | € |
| ➤ Spese per l'ottenimento del rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi dell'autorimessa del piano interrato divisa in 99 box per n. 99 autovetture | € <u>1.000,00</u> |
| Sommano: | € 1.450,48 |

(*) Evidenzio, al riguardo, che non ho potuto indicare alcun importo di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolte, in quanto, sebbene abbia inoltrato a mezzo pec all'Amministratore del "Condominio Palazzo - Lotto 3 Via Manfredonia, 52 – scale da A a M", Sig. Francesco NANNARONE (con studio in Foggia alla Via L. Sbano, 91, tel. 0881 202348, cell. 329 6529912), esplicita richiesta di "... *rendicontazione delle eventuali quote condominiali insolte (quote ordinarie/straordinarie – AQP e quote per eventuali lavori programmati da eseguirsi) maturate a tutt'oggi dalla società esecutata ***** (con sede in Foggia C.F.: *****)* ... *relativamente alle unità immobiliari pignorate nell'ambito della presente procedura esecutiva, di seguito elencate con l'identificativo catastale: foglio 76, p.lla 620 sub.ni 21, 22, 23, 24, 29, 31, 32, 41, 65, 70, 73, 75, 110, 119, 125, 143, 144, 160, 161, 215, 216 e 217...*", tutte facenti parte del citato Condominio (cfr. documento in all. 87), l'Amministratore del Condominio, in riscontro alla richiesta inoltratagli, mi ha trasmesso, sempre a mezzo pec, una nota contenente l'esposizione debitoria della società esecutata, ***** , nei confronti del condominio per le spese condominiali insolte, riferita all'insieme di tutte le unità immobiliari pignorate (cfr. documento in all. 88). In particolare,

nella predetta nota il Sig. Francesco NANNARONE mi ha comunicato che, a tutto il 30.09.2018 il saldo delle quote condominiali insolute ammonta a complessivi **€ 40.704,35** (cfr. documento in all. 88), di cui:

- € 38.469,36 quale saldo delle quote condominiali al 31.12.2017;

- € 2.234,39 quale saldo quote condominiali dall'01.01.2018 al 31.12.2017.

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 13.565,52, **in cifra tonda € 13.570,00.**

Quesito n. 5

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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta sola.

Tutti i beni pignorati nella presente procedura esecutiva sono di proprietà esclusiva della Società esecutata, per i quali, come detto, la quota ad essa spettante è pari all'intero.

Quesito n. 6

Individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.

| <i>Lotto</i> | <i>Ubicazione</i> | <i>Consistenza</i> | <i>Confini</i> | <i>Dati Catastali</i> | <i>Prezzo base</i> |
|--------------|---|--|---|---|---------------------|
| <i>1</i> | <i>locale a uso laboratorio in piano terra e piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via Manfredonia</i> | <i>superficie commerciale: m² 90,22</i> | <i>Il locale in piano terra confina a Nord-Ovest con Via Manfredonia e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare di proprietà di terzi, con altra unità immobiliare di proprietà di terzi e con la rampa di accesso al piano interrato, salvo altri.</i> | <i>foglio 52 p.lla 604 sub. 21, categoria C/3; classe 5; consistenza 117 mq; sup. catastale totale: 135 mq; Rendita: € 404,85; indirizzo: Via delle</i> | <i>€ 113.000,00</i> |

| | | | | | |
|--------------|--|---|--|--|---------------------|
| | <i>snc e Via delle Casermette snc</i> | | <i>Il locale in piano interrato confina a Nord-Ovest con la corsia di manovra e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare di proprietà di terzi, con terrapieno e con la rampa di accesso al piano interrato, salvo altri.</i> | <i>Casermette snc, Via Manfredonia snc, piano S1-T</i> | |
| Lotto | Ubicazione | Consistenza | Confini | Dati Catastali | Prezzo base |
| 2 | locale a uso magazzino in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc | <i>superficie commerciale: m² 117,56</i> | <i>Il locale confina a Nord-Ovest con terrapieno e, successivamente, proseguendo in senso orario, con terrapieno, con locale deposito identificato in catasto dalla p.lla 604 sub. 9 e con corsia di manovra, salvo altri.</i> | foglio 52 p.lla 604 sub. 8, categoria C/2; classe 3; consistenza 24 mq; sup. catastale totale: 28 mq; Rendita: € 75,61; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano S1 | € 76.600,00 |
| 3 | locale a uso magazzino in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc | <i>superficie commerciale: m² 278,05</i> | <i>Il locale in piano interrato confina a Nord-Ovest con corsia di manovra e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altro locale deposito identificato in catasto dalla p.lla 604 sub. 8, con terrapieno e con altro locale deposito di proprietà di terzi, salvo altri</i> | foglio 52 p.lla 604 sub. 9, categoria C/2; classe 3; consistenza 262 mq; sup. catastale totale: 275 mq; Rendita: € 825,40; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano S1 | € 159.400,00 |
| 4 | locale a uso laboratorio in primo piano – scala I, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc | <i>superficie commerciale: m² 99,53</i> | <i>Il locale in primo piano confina a Sud - Est con vano scala (distinto dal sub. 16 della p.lla 620) e con area cortilizia (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare della scala I (distinta dal sub. 236 della p.lla 620), con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620), con altra unità immobiliare della scala H (distinta dal sub. 116 della p.lla 620), salvo altri.</i> | foglio 76 p.lla 620 sub. 119, categoria C/3; classe 2; consistenza 83 mq; sup. catastale totale: 91 mq; Rendita: € 510,10; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano 1 scala I | € 90.770,00 |
| 5 | locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc | <i>superficie commerciale: m² 62,76</i> | <i>Il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 32 della p.lla 620, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 39 della p.lla 620, e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 30 della p.lla 620, salvo altri.</i> | foglio 76 p.lla 620 sub. 31, categoria C/3; classe 2; consistenza 59 mq; sup. catastale totale: 62 mq; Rendita: € 362,60; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T | € 60.250,00 |
| 6 | locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle | <i>superficie commerciale: m² 62,93</i> | <i>Il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 33</i> | foglio 76 p.lla 620 sub. 32, categoria C/3; classe 2; consistenza 59 mq; sup. catastale | € 60.400,00 |

| | | | | | |
|--------------|---|--|---|--|--------------------|
| | Casermette snc | | della p.lla 620, con altra unità immobiliare, e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 31 della p.lla 620, salvo altri. | totale: 62 mq; Rendita: € 362,60; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T | |
| Lotto | Ubicazione | Consistenza | Confini | Dati Catastali | Prezzo base |
| 7 | locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc | superficie commerciale: m ² 93,78 | Il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con altra unità immobiliare e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 64 della p.lla 620, con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 66 della p.lla 620, salvo altri. | foglio 76 p.lla 620 sub. 65, categoria C/3; classe 2; consistenza 89 mq; sup. catastale totale: 93 mq; Rendita: € 546,98; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T | € 90.970,00 |
| 8 | locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc | superficie commerciale: m ² 62,93 | Il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con altra unità immobiliare distinta dal sub. 55 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 72 della p.lla 620, con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 74 della p.lla 620, salvo altri. | foglio 76 p.lla 620 sub. 73, categoria C/3; classe 2; consistenza 59 mq; sup. catastale totale: 62 mq; Rendita: € 362,60; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T | € 61.000,00 |
| 9 | locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc | superficie commerciale: m ² 94,95 | Il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con altra unità immobiliare distinta dal sub. 53 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 74 della p.lla 620, con la pubblica via distinta dal sub. 1 della p.lla 620 e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 76 della p.lla 620, salvo altri. | foglio 76 p.lla 620 sub. 75, categoria C/3; classe 2; consistenza 89 mq; sup. catastale totale: 93 mq; Rendita: € 546,98; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T | € 91.100,00 |
| 10 | box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc | superficie commerciale: m ² 18,99 | Il locale in piano interrato confina a Nord - Ovest con altra unità immobiliare distinta dal sub. 181 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 144 della p.lla 620, con corsia di manovra distinta dal sub. 2 della p.lla 620 e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 142 della p.lla 620, salvo altri. | foglio 76 p.lla 620 sub. 143, categoria C/6; classe 2; consistenza 18 mq; sup. catastale totale: 19 mq; Rendita: € 100,40; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano S1 | € 13.740,00 |
| 11 | box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc | superficie commerciale: m ² 18,64 | Il locale in piano interrato confina a Nord - Ovest con altra unità immobiliare distinta dal sub. 180 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 145 della p.lla 620, con corsia di manovra distinta dal sub. 2 della p.lla 620 e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 143 della p.lla 620, salvo altri. | foglio 76 p.lla 620 sub. 144, categoria C/6; classe 2; consistenza 18 mq; sup. catastale totale: 20 mq; Rendita: € 100,40; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano S1 | € 13.460,00 |

| Lotto | Ubicazione | Consistenza | Confini | Dati Catastali | Prezzo base |
|--------------|---|---|--|--|--------------------|
| 12 | box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc | superficie commerciale: m ² 26,15 | Il locale in piano interrato confina a Nord - Ovest con androne-corridoio-vano scala distinto dal sub. 9 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 161 della p.lla 620, con corsia di manovra distinta dal sub. 2 della p.lla 620 e con androne-corridoio-vano scala distinto dal sub. 9 della p.lla 620, salvo altri. | foglio 76 p.lla 620 sub. 160, categoria C/6; classe 2; consistenza 25 mq; sup. catastale totale: 27 mq; Rendita: € 139,44; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano S1 | € 19.290,00 |
| 13 | box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc | superficie commerciale: m ² 28,73 | Il locale in piano interrato confina a Nord - Ovest con locale ascensore-vano scala distinto dal sub. 11 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 162 della p.lla 620, con corsia di manovra distinta dal sub. 2 della p.lla 620 e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 160 della p.lla 620, salvo altri. | foglio 76 p.lla 620 sub. 161, categoria C/6; classe 2; consistenza 27 mq; sup. catastale totale: 29 mq; Rendita: € 150,60; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano S1 | € 20.290,00 |
| 14 | locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc | superficie commerciale: m ² 60,53 | Il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 22 della p.lla 620, con androne-corridoio-locale ascensore-vano scala distinti dal sub.ni 18 e 19 della p.lla 620, e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 20 della p.lla 620, salvo altri. | foglio 76 p.lla 620 sub. 21, categoria C/3; classe 2; consistenza 56 mq; sup. catastale totale: 60 mq; Rendita: € 344,17; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T | € 57.680,00 |
| 15 | laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc | superficie commerciale: m ² 62,87 | Il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 23 della p.lla 620, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 46 della p.lla 620, e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 21 della p.lla 620, salvo altri | foglio 76 p.lla 620 sub. 22, categoria C/3; classe 2; consistenza 59 mq; sup. catastale totale: 62 mq; Rendita: € 362,60; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T | € 60.980,00 |
| 16 | locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc | superficie commerciale: m ² 62,93 | Il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 24 della p.lla 620, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 45 della p.lla 620, e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 22 della p.lla 620, salvo altri. | foglio 76 p.lla 620 sub. 23, categoria C/3; classe 2; consistenza 59 mq; sup. catastale totale: 62 mq; Rendita: € 362,60; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T | € 61.000,00 |

| Lotto | Ubicazione | Consistenza | Confini | Dati Catastali | Prezzo base |
|--------------|---|--|---|---|--------------------|
| 17 | locale a uso laboratorio in piano terra , ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc | superficie commerciale: m ² 62,82 | Il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 25 della p.lla 620, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 44 della p.lla 620, e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 23 della p.lla 620, salvo altri. | foglio 76 p.lla 620 sub. 24 , categoria C/3; classe 2; consistenza 59 mq; sup. catastale totale: 62 mq; Rendita: € 362,60; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T | € 60.930,00 |
| 18 | locale a uso deposito in piano terra , ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc | superficie commerciale: m ² 62,87 | Il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 30 della p.lla 620, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 41 della p.lla 620, e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 28 della p.lla 620, salvo altri. | foglio 76 p.lla 620 sub. 29 , categoria C/2; classe 5; consistenza 58 mq; sup. catastale totale: 62 mq; Rendita: € 275,58; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T | € 60.980,00 |
| 19 | locale a uso deposito in piano terra , ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc | superficie commerciale: m ² 42,26 | Il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con altra unità immobiliare distinta dal sub. 29 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 40 della p.lla 620, con area cortilizia condominiale distinta dal sub. 1 della p.lla 620 e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 42 della p.lla 620, salvo altri. | foglio 76 p.lla 620 sub. 41 , categoria C/2; classe 6; consistenza 39 mq; sup. catastale totale: 43 mq; Rendita: € 217,53; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T | € 41.000,00 |
| 20 | locale a uso laboratorio in primo piano – scala L , ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc | superficie commerciale: m ² 98,64 | Il locale in primo piano confina a Nord-Ovest con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare della scala L (distinta dal sub. 235 della p.lla 620), con vano scala (distinto dal sub. 17 della p.lla 620), con cortile condominiale (distinto dal sub. 1 della p.lla 620) e con altra unità immobiliare della scala M (distinta dal sub. 128 della p.lla 620), salvo altri. | foglio 76 p.lla 620 sub. 125 , categoria C/3; classe 2; consistenza 83 mq; sup. catastale totale: 90 mq; Rendita: € 510,10; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano 1 scala L | € 71.760,00 |
| 21 | box auto in piano interrato , ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc | superficie commerciale: m ² 18,64 | Il locale in piano interrato confina a Nord - Ovest con corsia di manovra distinta dal sub. 2 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 216 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 199 della p.lla 620 e con corsia di manovra distinta dal sub. 2 della | foglio 76 p.lla 620 sub. 217 , categoria C/6; classe 2; consistenza 17 mq; sup. catastale totale: 19 mq; Rendita: € 94,82; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano S1 | € 13.460,00 |

| Lotto | Ubicazione | Consistenza | Confini | Dati Catastali | Prezzo base |
|--------------|---|--|--|---|--------------------|
| 22 | locale a uso laboratorio in piano terra , ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc | superficie commerciale: m ² 62,93 | p.lla 620, salvo altri. Il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con altra unità immobiliare distinta dal sub. 56 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 69 della p.lla 620, con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 71 della p.lla 620, e salvo altri. | foglio 76 p.lla 620 sub. 70 , categoria C/3; classe 2; consistenza 59 mq; sup. catastale totale: 62 mq; Rendita: € 362,60; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T | € 61.000,00 |
| 23 | locale a uso laboratorio in primo piano – scala G , ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc | superficie commerciale: m ² 99,53 | Il locale in primo piano confina a Nord - Ovest con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620), con area cortilizia (distinta dal sub. 1 della p.lla 620), con vano scala (distinto dal sub. 13 della p.lla 620) e con altra unità immobiliare della scala G (distinta dal sub. 111 della p.lla 620), salvo altri. | foglio 76 p.lla 620 sub. 110 , categoria C/3; classe 2; consistenza 79 mq; sup. catastale totale: 89 mq; Rendita: € 485,52; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano 1 scala G | € 89.800,00 |
| 24 | box auto in piano interrato , ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc | superficie commerciale: m ² 18,77 | Il locale in piano interrato confina a Nord - Ovest con corsia di manovra distinta dal sub. 2 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 214 della p.lla 620, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 201 della p.lla 620 e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 216 della p.lla 620, salvo altri. | foglio 76 p.lla 620 sub. 215 , categoria C/6; classe 2; consistenza 18 mq; sup. catastale totale: 20 mq; Rendita: € 100,40; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano S1 | € 13.570,00 |
| 25 | box auto in piano interrato , ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc | superficie commerciale: m ² 18,77 | Il locale in piano interrato confina a Nord - Ovest con corsia di manovra distinta dal sub. 2 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 215 della p.lla 620, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 200 della p.lla 620 e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 217 della p.lla 620, salvo altri. | foglio 76 p.lla 620 sub. 216 , categoria C/6; classe 2; consistenza 18 mq; sup. catastale totale: 19 mq; Rendita: € 100,40; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano S1 | € 13.570,00 |

Quesito n. 7

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. Verifiche l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni.

Nel corso degli accertamenti peritali ho appreso dai professionisti liquidatori della _____, Dott. Gianluca Parisi e Dott. Antonio Massaro, che tutti gli immobili pignorati sono nel possesso della Società esecutata, ad eccezione dell'immobile costituente il lotto 8 che è nel possesso del Sig. _____ in forza del compromesso di vendita registrato all'Agenzia delle Entrate il 18/12/2017 al n. 2969, in parte quietanzato e mai perfezionatosi (cfr. documento in all. 89).

All'uopo, occorre evidenziare che i liquidatori della _____, Dott. Antonio Massaro e Dott. Gianluca Parisi, in data 07.02.2018, nel recepire la proposta del Sig. _____ e la sua successiva riconferma in merito alla disponibilità ad acquistare le unità immobiliari così catastalmente identificate:

- Foglio 76, p.lla 620, sub. 73, laboratorio in piano terra costituente il lotto n. 8;
- Foglio 76, p.lla 620, sub. 110, laboratorio in primo piano costituente il lotto n. 23;

avevano inoltrato al creditore procedente, UNICREDIT S.p.a., presso l'Avv. Alessandro Scippa, richiesta di saldo e stralcio per acquisto unità immobiliari in favore del Sig. _____ per la somma complessiva di € 40.000,00, firmata per accettazione da quest'ultimo (cfr. documento in all. 90).

Quesito n. 8

Accertamento dell'esistenza delle 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.

A tutt'oggi, per tutti i lotti non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene pignorato, che resteranno a carico dell'acquirente, che ne limitino la piena fruibilità.

Quesito n. 9

Accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Atteso che, tendenzialmente, sono destinati a essere cancellati soltanto il pignoramento per cui si procede e quelli successivi, nonché le iscrizioni ipotecarie (precedenti o successive al pignoramento), dall'esame della documentazione ipocatastale, versata in atti della presente procedura esecutiva, si evince che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sui beni immobili pignorati gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 14.02.2006 al n. 3654 di Reg. Gen. e n. 634 di Reg. Part., successivamente frazionata con i seguenti atti a rogito del Notaio Emma LA MONACA:
 - in data 22.02.2008, Rep. 63895, registrato a San Severo il 19.03.2008, al n. 1532/1T, annotato in data 05.06.2008, ai n.ri 13317/1714, successivamente rettificato con atto dell'11.03.2008, Rep. 63936, Registrato a San Severo il 01.04.2008, al n. 1723/1T, annotato in data 18.06.2008, ai n.ri 14667/2037;
 - in data 01.08.2008, Rep. 64276, registrato a San Severo il 01.08.2008, al n. 3936/1T, annotato in data 11.02.2010, ai n.ri 3228/509;

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 16.05.2006 al n. 11664 di Reg. Gen. e n. 2255 di Reg. Part.; ipoteca successivamente ridotta con atto Notar Emma La Monaca del 04.05.2009, Rep. n. 64765, registrato a San Severo il 28.05.2009 al n. 2414/1T, annotato a Foggia il 10.06.2009 ai nn.ri 14627/1999, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo, con conseguente riduzione dell'ipoteca e frazionamento dell'ipoteca in numero duecentosei lotti;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 846 di Reg. Gen. e n. 77 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA Repertorio 3193 del 29/12/2014;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 847 di Reg. Gen. e n. 78 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 15961 del 28/11/2014;

TRASCRIZIONI:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 18.12.2013 al n. 25301 di Reg. Gen. e n. 19201 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 6941/2013 del 16/12/2013;
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 12.02.2016 al n. 2758 di Reg. Gen. e n. 2141 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 173/2016 del 18.01.2016.

Quesito n. 10

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 m², anche se di pertinenza.

Dagli accertamenti effettuati presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Foggia, è risultato che:

- il fabbricato in cui risultano inserite le unità immobiliari pignorate, costituenti i lotti dal n. 1 al n. 3, è stato edificato dalla "***** (C.F. *****) con sede in Foggia – Via S. Altamura, 49, con Permesso di Costruire n. 63/2004 rilasciato dal Comune di Foggia in data 21.07.2004 - pratica edilizia n. 1250/SIST (cfr. documento in all. 53), e con successivo Permesso di Costruire n. 35/2005 rilasciato dal Comune di Foggia in data 07.07.2005 - pratica edilizia n. 53/SUAP (cfr. documento in all. 54), nonché con D.I.A. n. 2597 Prot. SUAP del 04.10.2007, quest'ultima per variante di distribuzione interna (cfr. documento in all. 55).

In data 09.07.2007 è stato redatto il certificato di collaudo statico delle strutture in cemento armato, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia in data 23.07.2007 ed acquisito al n. 11987 di prot. n. 139/04 di pratica (cfr. documento in all. 56).

In data 07.11.2007 è stata redatta la denuncia di ultimazione lavori, acquisita al protocollo del SUAP in data 12.11.2007 con n. 2994/SUAP, dalla quale si evince che i lavori di edificazione del complesso edilizio sono stati ultimati in data 31.10.2007(cfr. documento in all. 57).

In data 13.12.2007, Prot. 3356/SUAP, è stato rilasciato dal Comune di Foggia il Certificato di Agibilità (cfr. documento in all. 58);

- il complesso edilizio in cui risultano inserite tutte le restanti unità immobiliari pignorate, costituenti i lotti dal n. 4 al n. 25, è stato edificato dalla "***** (C.F. *****) con sede in Foggia – Via S. Altamura, 49, con Permesso di Costruire n. 01/2006 rilasciato dal

Comune di Foggia in data 04.01.2006 - pratica edilizia n. 1851/SUAP anno 2005 (cfr. documento in all. 59), e successive D.I.A. n. 1881 Prot. SUAP del 12.07.2006 (cfr. documento in all. 60) e n. 1945 Prot. SUAP del 25.06.2008 (cfr. documento in all. 61).

In data 09.07.2007 è stato rilasciato il certificato di collaudo statico delle strutture in cemento armato, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia in data 23.07.2007 ed acquisito al n. 11986 di prot. n. 64/06 di pratica (cfr. documento in all. 62).

In data 19.02.2009, Prot. 421/SUAP, è stato rilasciato dal Comune di Foggia il Certificato di Agibilità (cfr. documento in all. 63).

Occorre evidenziare che corso degli accertamenti peritali ho avuto modo di constatare che le planimetrie relative allo stato attuale degli immobili pignorati, ad eccezione di quelli costituenti i lotti 2 e 3, sono coincidenti con quelle catastali.

Nel corso degli accertamenti peritali ho constatato che gli immobili pignorati costituenti i lotti 2 e 3 presentano le loro attuali planimetrie coincidenti con quelle di progetto assentite riportate in all. 64, a meno di una parte della tramezzatura che separa il locale identificato dal sub. 8 da quello identificato dal sub. 9, in quanto mai realizzata (cfr. planimetria relativa allo stato attuale dei locali costituenti i lotti 2 e 3, riportata in all. 84), pertanto gli immobili costituenti i lotti 2 e 3 non risultano regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Dal raffronto tra le planimetrie relative allo stato attuale degli immobili pignorati, coincidenti con quelle catastali riportate in all. 64 (lotto 1), 8 (lotto 4), 10 (lotto 5), 12 (lotto 6), 14 (lotto 7), 16 (lotto 8), 18 (lotto 9), 20 (lotto 10), 23 (lotto 11), 25 (lotto 12), 27 (lotto 13), 29 (lotto 14), 31 (lotto 15), 33 (lotto 16), 35 (lotto 17), 37 (lotto 18), 39 (lotto 19), 41 (lotto 20), 43 (lotto 21), 45 (lotto 22), 47 (lotto 23), 49 (lotto 24) e 51 (lotto 25), e quanto assentito dal Comune di Foggia, di cui alle relative planimetrie di progetto degli immobili costituenti il lotto 1, riportate in all. 64 e 65, e dei restanti immobili costituenti i lotti da 4 a 25, riportate in all. 66, 67 e 68, si evince, chiaramente, che, ad eccezione degli immobili costituenti i lotti 9 e 13, tutti gli altri immobili pignorati, costituenti i restanti lotti, presentano le planimetrie catastali (coincidenti con quelle

attuali) conformi a quelle di progetto assentito, ragion per cui essi risultano regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Le difformità riscontrate tra le planimetrie attuali e quelle di progetto assentito degli immobili costituenti i lotti 2, 3, 9 e 13 sono le seguenti:

- lotti 2 e 3: rispetto a quanto assentito dal Comune di Foggia (cfr. planimetrie di progetto assentite riportate in all. 64, per gli immobili identificati in catasto dai sub.ni 8 e 9 della p.lla 604, costituenti i lotti 2 e 3, vi è stata la mancata realizzazione di una parte della tramezzatura che li separa (cfr. planimetrie di progetto assentite riportate in all. 64 e planimetria dello stato attuale degli immobili costituenti i lotti 2 e 3 riportata in all. 84);
- lotto 9: rispetto a quanto assentito dal Comune di Foggia vi è stato un ampliamento della superficie mediante l'inclusione di parte del locale adiacente (cfr. planimetria catastale in all. 18 e planimetria di progetto in all. 67);
- lotto 13: rispetto a quanto assentito dal Comune di Foggia vi è stato un ampliamento della superficie mediante l'inclusione della intercapedine adiacente al vano ascensore (cfr. planimetria catastale in all. 27 e planimetria di progetto in all. 66).

Pertanto le unità immobiliari costituenti i lotti 2, 3, 9 e 13 non risultano regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Occorre, inoltre, evidenziare che per i box auto in piano interrato in data 05.05.2010, è stato rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Foggia, il Certificato di Prevenzione Incendi, Pratica n. 28214, per l'attività di autorimessa, per n. 99 box per 99 autovetture (cfr. documento in all. 85).

Il richiamato Certificato di Prevenzione Incendi è stato, successivamente, sospeso dallo stesso Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Foggia, giusta comunicazione del 03.05.2012 n. 0004766 di Prot. (cfr. documento in all. 86), pertanto, allo stato, il piano interrato risulta sprovvisto di Certificato di Prevenzione Incendi.

Da una stima sommaria, ritengo che, al fine dell'ottenimento del suddetto C.P.I., occorra effettuare degli interventi di adeguamento, il cui costo, a carico della proprietà del box auto, oggetto del presente lotto, ammonta a circa € 1.000,00.

Quesito n. 11

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

LOTTO 1 (BENE 1)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra e piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via Manfredonia snc e Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 52 p.lla 604 sub. 21**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

Riporto in all. 69 l'Attestato di Prestazione Energetica del bene immobile oggetto del presente lotto, redatto dall'Ing. Matteo Vocale, tecnico certificatore di mia fiducia di cui mi sono avvalso.

LOTTO 4 (BENE 4)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in primo piano – scala I, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 119**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

Riporto in all. 70 l'Attestato di Prestazione Energetica del bene immobile oggetto del presente lotto, redatto dall'Ing. Matteo Vocale, tecnico certificatore di mia fiducia di cui mi sono avvalso.

LOTTO 5 (BENE 5)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 31**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

Riporto in all. 71 l'Attestato di Prestazione Energetica del bene immobile oggetto del presente lotto, redatto dall'Ing. Matteo Vocale, tecnico certificatore di mia fiducia di cui mi sono avvalso.

LOTTO 6 (BENE 6)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 32**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

Riporto in all. 72 l'Attestato di Prestazione Energetica del bene immobile oggetto del presente lotto, redatto dall'Ing. Matteo Vocale, tecnico certificatore di mia fiducia di cui mi sono avvalso.

LOTTO 7 (BENE 7)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 65**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

Riporto in all. 73 l'Attestato di Prestazione Energetica del bene immobile oggetto del presente lotto, redatto dall'Ing. Matteo Vocale, tecnico certificatore di mia fiducia di cui mi sono avvalso.

LOTTO 8 (BENE 8)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 73**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

Riporto in all. 74 l'Attestato di Prestazione Energetica del bene immobile oggetto del presente lotto, redatto dall'Ing. Matteo Vocale, tecnico certificatore di mia fiducia di cui mi sono avvalso.

LOTTO 9 (BENE 9)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 75**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

Riporto in all. 75 l'Attestato di Prestazione Energetica del bene immobile oggetto del presente lotto, redatto dall'Ing. Matteo Vocale, tecnico certificatore di mia fiducia di cui mi sono avvalso.

LOTTO 14 (BENE 14)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 21**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

Riporto in all. 76 l'Attestato di Prestazione Energetica del bene immobile oggetto del presente lotto, redatto dall'Ing. Matteo Vocale, tecnico certificatore di mia fiducia di cui mi sono avvalso.

LOTTO 15 (BENE 15)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 22**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

Riporto in all. 77 l'Attestato di Prestazione Energetica del bene immobile oggetto del presente lotto, redatto dall'Ing. Matteo Vocale, tecnico certificatore di mia fiducia di cui mi sono avvalso.

LOTTO 16 (BENE 16)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 23**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

Riporto in all. 78 l'Attestato di Prestazione Energetica del bene immobile oggetto del presente lotto, redatto dall'Ing. Matteo Vocale, tecnico certificatore di mia fiducia di cui mi sono avvalso.

LOTTO 17 (BENE 17)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 24**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

Riporto in all. 79 l'Attestato di Prestazione Energetica del bene immobile oggetto del presente lotto, redatto dall'Ing. Matteo Vocale, tecnico certificatore di mia fiducia di cui mi sono avvalso.

LOTTO 20 (BENE 20)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in primo piano – scala L, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 125**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

Riporto in all. 80 l'Attestato di Prestazione Energetica del bene immobile oggetto del presente lotto, redatto dall'Ing. Matteo Vocale, tecnico certificatore di mia fiducia di cui mi sono avvalso.

LOTTO 22 (BENE 22)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 70**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

Riporto in all. 81 l'Attestato di Prestazione Energetica del bene immobile oggetto del presente lotto, redatto dall'Ing. Matteo Vocale, tecnico certificatore di mia fiducia di cui mi sono avvalso.

LOTTO 23 (BENE 23)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in primo piano – scala G, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 110**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

Riporto in all. 82 l'Attestato di Prestazione Energetica del bene immobile oggetto del presente lotto, redatto dall'Ing. Matteo Vocale, tecnico certificatore di mia fiducia di cui mi sono avvalso.

Quesito n. 11 a

Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto ed a quantificare i costi occorrenti.

Tutte le unità immobiliari pignorate, oggetto della presente procedura esecutiva, come innanzi detto, risultano regolarmente accatastate (cfr. visure storiche catastali e planimetrie catastali in all.ti da n. 1 a n. 51).

Quesito n. 11 b

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

Nel corso degli accertamenti peritali ho constatato che le planimetrie di tutti gli immobili pignorati, ad eccezione di quelle delle unità immobiliari costituenti i lotti 1, 2 e 3, risultano conformi a quelle depositate agli atti del catasto.

Le difformità tra le planimetrie attuali degli immobili costituenti i lotti 1, 2 e 3 e quelle catastali sono quelle di seguito descritte.

LOTTO 1 (BENE 1)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra e piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via Manfredonia snc e Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 52 p.lla 604 sub. 21**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

L'attuale planimetria dell'unità immobiliare oggetto del presente lotto (cfr. pianta stato attuale del locale terraneo in all. 83), nel complesso, può ritenersi conforme a quella depositata agli atti del catasto (cfr. planimetria catastale in all. 2), a meno dell'omessa esatta raffigurazione della muratura di tamponamento prospiciente la Via Manfredonia.

Quest'ultima, infatti, si presenta realizzata con una vetrata dotata di vetro antisfondamento, costituita da tre lastre di vetro da 6 mm accoppiate con pvb, a differenza di quanto riportato nella planimetria catastale, dalla quale, invece, si evince la presenza di una muratura di tamponamento del tipo tradizionale in laterizio dello spessore di circa 30 cm.

Per la regolarizzazione della planimetria catastale dell'unità immobiliare in argomento, volta alla corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, occorrerà, pertanto, presentare all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio Servizi Catastali, una denuncia di variazione catastale, corredata da un elaborato grafico, redatto da un tecnico abilitato, attestante lo stato attuale dell'immobile, il cui costo ho stimato in € 700,00, comprensivo di spese tecniche e di oneri amministrativi, costo del quale ho tenuto conto nella valutazione estimativa dell'appartamento, considerandolo come una correzione del valore di stima.

LOTTO 2 (BENE 2)

Piena proprietà del locale a uso magazzino in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 52 p.lla 604 sub. 8**, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito).

L'attuale planimetria dell'unità immobiliare oggetto del presente lotto (cfr. pianta stato attuale del locale interrato in all. 84) non risulta conforme a quella depositata agli atti del catasto (cfr. planimetria catastale in all. 4), in quanto non risulta essere stata realizzata sia parte della tramezzatura posta a separazione con il confinante locale identificato dal sub. 9 della p.lla 604, sia la muratura di tamponamento posta a separazione con il terrapieno, in quanto, in esito agli accertamenti peritali ho riscontrato che il terrapieno non è stato realizzato.

La mancata realizzazione della predetta muratura di tamponamento e del retrostante terrapieno fa sì che, il locale, qualora venisse ripristinata la tramezzatura posta a separazione con il confinante locale identificato dal sub. 9 della p.lla 604, non presenterebbe una pianta rettangolare,

come quella riportata in catasto (cfr. planimetria catastale in all. 4), bensì una pianta a forma di “L”, coincidente con quella assentita dal Comune di Foggia a seguito della D.I.A. del 04.10.2007 (cfr. planimetria di progetto assentita in all. 64).

Per la regolarizzazione della planimetria catastale dell'unità immobiliare in argomento, volta alla corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, occorrerà, pertanto, dapprima realizzare la predetta muratura di tramezzatura non realizzata, in laterizio dello spessore di 20 cm, opportunamente ommorsata e rifinita con intonaco civile liscio, demolire la muratura di tamponamento realizzata in difformità al progetto assentito in quanto il retrostante terrapieno non è mai stato realizzato, il cui costo ho stimato a corpo in € 2.200,00, quindi presentare all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio Servizi Catastali, una denuncia di variazione catastale, corredata da un elaborato grafico, redatto da un tecnico abilitato, attestante lo stato attuale dell'immobile, il cui costo ho stimato in € 1.000,00, comprensivo di spese tecniche e di oneri amministrativi, per un costo totale di € 3.200,00, costo del quale ho tenuto conto nella valutazione estimativa dell'immobile, considerandolo come una correzione del valore di stima.

LOTTO 3 (BENE 3)

Piena proprietà del locale a uso magazzino in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 52 p.lla 604 sub. 9**, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito).

L'attuale planimetria dell'unità immobiliare oggetto del presente lotto (cfr. pianta stato attuale del locale interrato in all. 84) non risulta conforme a quella depositata agli atti del catasto (cfr. planimetria catastale in all. 6), in quanto non risulta essere stata realizzata parte della tramezzatura posta a separazione con il confinante locale identificato dal sub. 8 della p.lla 604.

Per la regolarizzazione della planimetria catastale dell'unità immobiliare in argomento, volta alla corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, occorrerà, pertanto, dapprima realizzare la

predetta tramezzatura in laterizio dello spessore di 20 cm, opportunamente ommorsata e rifinita con intonaco civile liscio, il cui costo ho stimato a corpo in € 1.700,00, quindi presentare all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio Servizi Catastali, una denuncia di variazione catastale, corredata da un elaborato grafico, redatto da un tecnico abilitato, attestante lo stato attuale dell'immobile, il cui costo ho stimato in € 700,00, comprensivo di spese tecniche e di oneri amministrativi, per un costo totale di € 2.400,00, costo del quale ho tenuto conto nella valutazione estimativa dell'immobile, considerandolo come una correzione del valore di stima.

Quesito n. 11 c

Accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.

Tutti gli immobili pignorati, come detto, costituiscono parte di fabbricati edificati successivamente al 01.09.1967, in particolare:

- il fabbricato in cui risultano inserite le unità immobiliari pignorate, costituenti i lotti dal n. 1 al n. 3, è stato edificato dalla "***** (C.F. *****)" con sede in Foggia – Via S. Altamura, 49, con Permesso di Costruire n. 63/2004 rilasciato dal Comune di Foggia in data 21.07.2004 - pratica edilizia n. 1250/SIST (cfr. documento in all. 53), e con successivo Permesso di Costruire n. 35/2005 rilasciato dal Comune di Foggia in data 07.07.2005 - pratica edilizia n. 53/SUAP (cfr. documento in all. 54), nonché con D.I.A. n. 2597 Prot. SUAP del 04.10.2007, quest'ultima per variante di distribuzione interna (cfr. documento in all. 55).

In data 09.07.2007 è stato redatto il certificato di collaudo statico delle strutture in cemento armato, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia in data 23.07.2007 ed acquisito al n. 11987 di prot. n. 139/04 di pratica (cfr. documento in all. 56).

In data 07.11.2007 è stata redatta la denuncia di ultimazione lavori, acquisita al protocollo del SUAP in data 12.11.2007 con n. 2994/SUAP, dalla quale si evince che i lavori di edificazione del complesso edilizio sono stati ultimati in data 31.10.2007(cfr. documento in all. 57).

In data 13.12.2007, Prot. 3356/SUAP, è stato rilasciato dal Comune di Foggia il Certificato di Agibilità (cfr. documento in all. 58);

- il complesso edilizio in cui risultano inserite tutte le restanti unità immobiliari pignorate, costituenti i lotti dal n. 4 al n. 25, è stato edificato dalla "*****" (C.F. *****) con sede in Foggia – Via S. Altamura, 49, con Permesso di Costruire n. 01/2006 rilasciato dal Comune di Foggia in data 04.01.2006 - pratica edilizia n. 1851/SUAP anno 2005 (cfr. documento in all. 59), e successive D.I.A. n. 1881 Prot. SUAP del 12.07.2006 (cfr. documento in all. 60) e n. 1945 Prot. SUAP del 25.06.2008 (cfr. documento in all. 61).

In data 09.07.2007 è stato rilasciato il certificato di collaudo statico delle strutture in cemento armato, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Foggia in data 23.07.2007 ed acquisito al n. 11986 di prot. n. 64/06 di pratica (cfr. documento in all. 62).

Quesito n. 11 d

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

Si rimanda a quanto relazionato nella risposta al precedente quesito n. 10.

Quesito n. 11 e

Descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare

il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione.

Alla luce di quanto innanzi relazionato nella risposta al precedente quesito n. 10 le uniche opere abusive sono quelle che interessano le unità immobiliari costituenti i lotti 9 e 13, ovvero:

- lotto 9: rispetto a quanto assentito dal Comune di Foggia vi è stato un ampliamento della superficie mediante l'inclusione di parte del locale adiacente (cfr. planimetria catastale in all. 18 e planimetria di progetto in all. 67);
- lotto 13: rispetto a quanto assentito dal Comune di Foggia vi è stato un ampliamento della superficie mediante l'inclusione della intercapedine adiacente al vano ascensore (cfr. planimetria catastale in all. 27 e planimetria di progetto in all. 66).

Atteso che tutte le suddette opere abusive, in quanto inquadrabili in semplici rimodulazioni degli spazi interni che non hanno comportato aumenti di volumetria, sono sanabili, previa presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, le spese necessarie per la loro regolarizzazione, per ciascuno degli immobili interessati, ho stimato in € 1.000,00, importo, quest'ultimo, comprensivo della sanzione amministrativa e delle spese tecniche.

Quesito n. 11 f

- ***Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.***
- ***Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai***

codici DER 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;*

Per quanto attiene all'edilizia convenzionata, il bene immobile pignorato non è stato edificato con le modalità previste dall'edilizia convenzionata.

Quesito n. 12

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 all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Non sussistono le condizioni richiamate nel quesito in quanto non trattasi di immobili "... occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente ..." (cfr. art. 1 - quater legge n. 199/2008). Infatti, la procedura di espropriazione immobiliare è stata avviata per insolvenze non derivanti da mutuo per acquisto dell'abitazione.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEI LOTTI FORMATI

LOTTO 1 (BENE 1)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra e piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via Manfredonia snc e Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 52 p.lla 604 sub. 21**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

tipologia del bene: locale a uso laboratorio artigianale;

sommatoria descrizione: trattasi di un locale ad uso laboratorio artigianale che si sviluppa su due livelli di piano, piano terra e piano interrato, tra di loro intercomunicanti mediante una scala interna (cfr. planimetria dell'immobile in all. 83). Detto immobile, a livello del piano terra, consta di un vano con annesso piccolo wc (cfr. foto nn. 4, 5, 6 e 7), per una superficie lorda di 44,68 mq e un'altezza interna utile di 4,41 m, mentre a livello del piano interrato consta di un unico ampio vano (cfr. foto nn. 8, 9 e 10), per una superficie lorda di 91,08 mq e un'altezza interna utile di 3,78 m;

comune di ubicazione: Foggia;

frazione, via o località: Via Manfredonia snc, angolo Via delle Casermette, in zona "Villaggio Artigiani";

confini: il locale in piano terra confina a Nord-Ovest con Via Manfredonia e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare di proprietà di terzi, con altra unità immobiliare di proprietà di terzi e con la rampa di accesso al piano interrato, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2). Il locale in piano interrato confina a Nord-Ovest con la corsia di manovra e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità

immobiliare di proprietà di terzi, con terrapieno e con la rampa di accesso al piano interrato, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2);

estensione e dati catastali: la superficie commerciale dell'immobile pignorato oggetto del presente lotto è pari a mq 90,22.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 52 p.lla 604 sub.**

21, con i seguenti dati di classamento: categoria C/3; classe 5;

consistenza 117 mq; sup. catastale totale: 135 mq; Rendita: € 404,85;

indirizzo: Via delle Casermette snc, Via Manfredonia snc, piano S1-

T; intestato a: Società

“*****”,

con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr.

visura storica catastale in all. 1 e planimetria catastale in all. 2);

attuale proprietario: Società “*****”,

con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1;

titolo di provenienza del bene: il presente bene immobile pignorato nell'ambito della presente

procedura esecutiva, a tutto il 12.02.2016 (data della trascrizione del

pignoramento), risulta di proprietà della Società

“***** in

liquidazione”, per la quota di 1/1, per averlo realizzato su suolo con

annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti), ubicato in Foggia

tra la Via Manfredonia e la Via delle Casermette, ricadente in Zona

D4 del vigente strumento urbanistico, della consistenza nominale di

Ha 3.42.94, così censito in Catasto:

- Catasto Terreni: foglio 52, p.lla 62; foglio 76, p.lle 160 e 393;

- Catasto Fabbricati: foglio 52, p.lla 138 sub. 1; foglio 76, p.lle

317 – 318 – 319 – 320/1 e 320/2.

Detti terreni e fabbricati sono pervenuti alla Società *****
per acquisto fattone dalla Società con sede in

giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Emma LA
MONACA del 25.05.2004, Rep. 60971/14321, registrato a San
Severo in pari data al n. 1861/1T, trascritto presso i RR.II. di Foggia
in data 26.05.2004, ai nn. 13911/10225;

eventuale stato di comproprietà: nessuno;

iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 14.02.2006 al n. 3654 di Reg. Gen. e n. 634 di Reg. Part., successivamente frazionata con i seguenti atti a rogito del Notaio Emma LA MONACA:
 - in data 22.02.2008, Rep. 63895, registrato a San Severo il 19.03.2008, al n. 1532/1T, annotato in data 05.06.2008, ai n.ri 13317/1714, successivamente rettificato con atto dell'11.03.2008, Rep. 63936, Registrato a San Severo il 01.04.2008, al n. 1723/1T, annotato in data 18.06.2008, ai n.ri 14667/2037;
 - in data 01.08.2008, Rep. 64276, registrato a San Severo il 01.08.2008, al n. 3936/1T, annotato in data 11.02.2010, ai n.ri 3228/509;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 16.05.2006 al n. 11664 di Reg. Gen. e n. 2255 di Reg. Part.; ipoteca successivamente ridotta con atto Notar Emma La Monaca del 04.05.2009, Rep. n. 64765, registrato a San Severo il 28.05.2009 al n. 2414/1T, annotato a Foggia il 10.06.2009 ai nn.ri 14627/1999, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo, con conseguente riduzione dell'ipoteca e frazionamento dell'ipoteca in numero duecentosei lotti;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 846 di Reg.

Gen. e n. 77 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA Repertorio 3193 del 29/12/2014;

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 847 di Reg. Gen. e n. 78 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 15961 del 28/11/2014;

trascrizioni:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 18.12.2013 al n. 25301 di Reg. Gen. e n. 19201 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 6941/2013 del 16/12/2013;
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 12.02.2016 al n. 2758 di Reg. Gen. e n. 2141 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 173/2016 del 18.01.2016;

stato di occupazione: nel corso degli accertamenti peritali ho appreso dai professionisti liquidatori della ***** , Dott. Gianluca Parisi e Dott. Antonio Massaro, che l'immobile pignorato di che trattasi è nel possesso della Società esecutata e ho constatato che, allo stato, non è occupato da alcuno;

regolarità edilizio - urbanistica: l'immobile pignorato oggetto del presente lotto risulta regolare sotto il profilo urbanistico–edilizio;

valore del bene da porre a base d'asta: € 113.000,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.

LOTTO 2 (BENE 2)

Piena proprietà del locale a uso magazzino in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 52 p.lla 604 sub. 8**, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito).

tipologia del bene: locale a uso magazzino;

sommatoria descrizione: trattasi di un locale interrato a uso deposito accessibile dalla corsia di manovra comune, attraverso la rampa carrabile che si diparte dalla Via delle Casermette (cfr. planimetria catastale in all. 4, planimetria dello stato attuale dell'immobile in all. 84 e foto nn. 3, 16 e 17). Il locale consta di un solo vano dell'altezza interna utile variabile da un minimo di 3,77 m a un massimo di 3,85 m e della superficie lorda di 117,56 mq, quest'ultima è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici effettuati nel corso degli accertamenti peritali (cfr. foto da n. 134 a n. 138, planimetria relativa allo stato attuale dell'immobile riportata in all. 84 e planimetria di progetto assentita dal Comune di Foggia riportata in all. 64). Nel corso degli accertamenti peritali ho constatato che parte della tramezzatura che, sia negli elaborati grafici di progetto assentiti dal Comune di Foggia (cfr. planimetria di progetto assentita dal Comune di Foggia riportata in all. 64) che nella planimetria catastale (cfr. planimetria catastale in all. 4), separa detto locale da quello identificato in catasto dalla p.lla 604 sub. 9, non è mai stata realizzata, pertanto la sua attuale planimetria è quella riportata in all. 84;

comune di ubicazione: Foggia;

frazione, via o località: Via delle Casermette, in zona "Villaggio Artigiani";

confini: il locale confina a Nord-Ovest con terrapieno e, successivamente, proseguendo in senso orario, con terrapieno, con locale deposito identificato in catasto dalla p.lla 604 sub. 9 e con corsia di manovra, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 4 e planimetria dello stato attuale dell'immobile in all. 84);

estensione e dati catastali: la superficie commerciale dell'immobile pignorato oggetto del presente lotto è pari a mq 117,56.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 52 p.lla 604 sub. 8**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 3; consistenza 24 mq; sup. catastale totale: 28 mq; Rendita: € 75,61; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano S1; intestato a: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 3 e planimetria catastale in all. 4);

attuale proprietario: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1;

titolo di provenienza del bene: il presente bene immobile pignorato nell'ambito della presente procedura esecutiva, a tutto il 12.02.2016 (data della trascrizione del pignoramento), risulta di proprietà della Società "***** in liquidazione", per la quota di 1/1, per averlo realizzato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti), ubicato in Foggia tra la Via Manfredonia e la Via delle Casermette, ricadente in Zona D4 del vigente strumento urbanistico, della consistenza nominale di Ha 3.42.94, così censito in Catasto:

- Catasto Terreni: foglio 52, p.lla 62; foglio 76, p.lle 160 e 393;

- Catasto Fabbricati: foglio 52, p.lla 138 sub. 1; foglio 76, p.lle 317 – 318 – 319 – 320/1 e 320/2.

Detti terreni e fabbricati sono pervenuti alla Società ***** per acquisto fattone dalla Società

giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Emma LA MONACA del 25.05.2004, Rep. 60971/14321, registrato a San Severo in pari data al n. 1861/1T, trascritto presso i RR.II. di Foggia in data 26.05.2004, ai nn. 13911/10225.

eventuale stato di comproprietà: nessuno;

iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 14.02.2006 al n. 3654 di Reg. Gen. e n. 634 di Reg. Part., successivamente frazionata con i seguenti atti a rogito del Notaio Emma LA MONACA:
 - in data 22.02.2008, Rep. 63895, registrato a San Severo il 19.03.2008, al n. 1532/1T, annotato in data 05.06.2008, ai n.ri 13317/1714, successivamente rettificato con atto dell'11.03.2008, Rep. 63936, Registrato a San Severo il 01.04.2008, al n. 1723/1T, annotato in data 18.06.2008, ai n.ri 14667/2037;
 - in data 01.08.2008, Rep. 64276, registrato a San Severo il 01.08.2008, al n. 3936/1T, annotato in data 11.02.2010, ai n.ri 3228/509;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 16.05.2006 al n. 11664 di Reg. Gen. e n. 2255 di Reg. Part.; ipoteca successivamente ridotta con atto Notar Emma La Monaca del 04.05.2009, Rep. n. 64765, registrato a San Severo il 28.05.2009 al n. 2414/1T, annotato a Foggia il 10.06.2009 ai nn.ri 14627/1999, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo, con conseguente riduzione dell'ipoteca e frazionamento dell'ipoteca in numero duecentosei lotti;

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 846 di Reg. Gen. e n. 77 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA Repertorio 3193 del 29/12/2014;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 847 di Reg. Gen. e n. 78 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 15961 del 28/11/2014;

trascrizioni:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 18.12.2013 al n. 25301 di Reg. Gen. e n. 19201 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 6941/2013 del 16/12/2013;
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 12.02.2016 al n. 2758 di Reg. Gen. e n. 2141 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 173/2016 del 18.01.2016.

stato di occupazione: nel corso degli accertamenti peritali ho appreso dai professionisti liquidatori della ***** , Dott. Gianluca Parisi e Dott. Antonio Massaro, che l'immobile pignorato di che trattasi è nel possesso della Società esecutata e ho constatato che, allo stato, non è occupato da alcuno;

regolarità edilizio - urbanistica: l'immobile pignorato oggetto del presente lotto non risulta regolare sotto il profilo urbanistico–edilizio, in quanto, nel corso degli accertamenti peritali ho constatato che la sua attuale planimetria non coincide con quella di progetto assentito riportata in all. 64, per via della mancata realizzazione di una parte della

tramezzatura che lo separa dal locale adiacente, identificato dal sub. 9, costituente il lotto 3 (cfr. planimetria di progetto assentito riportata in all. 64 e planimetria dello stato attuale dell'immobile riportata in all. 84);

valore del bene da porre a base d'asta: € 76.600,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.

LOTTO 3 (BENE 3)

Piena proprietà del locale a uso magazzino in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 52 p.lla 604 sub. 9**, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito).

tipologia del bene: locale a uso magazzino;

sommatoria descrizione: trattasi di un locale interrato a uso deposito accessibile dalla corsia di manovra comune, attraverso la rampa carrabile che si diparte dalla Via delle Casermette (cfr. planimetria catastale in all. 6, planimetria dello stato attuale dell'immobile in all. 84 e foto nn. 3, 16, 18 e 19). Il locale consta di un solo vano al cui interno è stato ricavato un piccolo wc, il tutto per un'altezza interna utile di 3,77 m e una superficie lorda di 278,05 mq, quest'ultima è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici effettuati nel corso degli accertamenti peritali (cfr. foto da n. 139 a n. 145, planimetria relativa allo stato attuale dell'immobile riportata in all. 84 e planimetria di progetto assentita dal Comune di Foggia riportata in all. 64). Nel corso degli accertamenti peritali ho constatato che la tramezzatura che, sia negli elaborati grafici di progetto assentiti dal Comune di Foggia (cfr. planimetria di progetto assentita dal Comune di Foggia riportata in all. 64) che nella planimetria catastale (cfr. planimetria catastale in all. 4), separa detto locale da quello identificato in catasto dalla p.lla 604 sub. 8, non è mai stata realizzata, pertanto la sua attuale planimetria è quella riportata in all. 84;

comune di ubicazione: Foggia;

frazione, via o località: Via delle Casermette, in zona "Villaggio Artigiani";

confini: il locale confina a Nord-Ovest con corsia di manovra e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altro locale deposito identificato in catasto dalla p.lla 604 sub. 8, con terrapieno e con altro locale deposito di proprietà di terzi, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 6 e planimetria dello stato attuale dell'immobile in all. 84);

estensione e dati catastali: la superficie commerciale dell'immobile pignorato oggetto del presente lotto è pari a mq 278,05.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 52 p.lla 604 sub. 9**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 3; consistenza 262 mq; sup. catastale totale: 275 mq; Rendita: € 825,40; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano S1; intestato a: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 5 e planimetria catastale in all. 6);

attuale proprietario: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1;

titolo di provenienza del bene: il presente bene immobile pignorato nell'ambito della presente procedura esecutiva, a tutto il 12.02.2016 (data della trascrizione del pignoramento), risulta di proprietà della Società "***** in liquidazione", per la quota di 1/1, per averlo realizzato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti), ubicato in Foggia tra la Via Manfredonia e la Via delle Casermette, ricadente in Zona D4 del vigente strumento urbanistico, della consistenza nominale di Ha 3.42.94, così censito in Catasto:

- Catasto Terreni: foglio 52, p.lla 62; foglio 76, p.lle 160 e 393;

- Catasto Fabbricati: foglio 52, p.lla 138 sub. 1; foglio 76, p.lle 317 – 318 – 319 – 320/1 e 320/2.

Detti terreni e fabbricati sono pervenuti alla Società ***** per acquisto fattone dalla Società

giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Emma LA MONACA del 25.05.2004, Rep. 60971/14321, registrato a San Severo in pari data al n. 1861/1T, trascritto presso i RR.II. di Foggia in data 26.05.2004, ai nn. 13911/10225.

eventuale stato di comproprietà: nessuno;

iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 14.02.2006 al n. 3654 di Reg. Gen. e n. 634 di Reg. Part., successivamente frazionata con i seguenti atti a rogito del Notaio Emma LA MONACA:
 - in data 22.02.2008, Rep. 63895, registrato a San Severo il 19.03.2008, al n. 1532/1T, annotato in data 05.06.2008, ai n.ri 13317/1714, successivamente rettificato con atto dell'11.03.2008, Rep. 63936, Registrato a San Severo il 01.04.2008, al n. 1723/1T, annotato in data 18.06.2008, ai n.ri 14667/2037;
 - in data 01.08.2008, Rep. 64276, registrato a San Severo il 01.08.2008, al n. 3936/1T, annotato in data 11.02.2010, ai n.ri 3228/509;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 16.05.2006 al n. 11664 di Reg. Gen. e n. 2255 di Reg. Part.; ipoteca successivamente ridotta con atto Notar Emma La Monaca del 04.05.2009, Rep. n. 64765, registrato a San Severo il 28.05.2009 al n. 2414/1T, annotato a Foggia il 10.06.2009 ai nn.ri 14627/1999, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo, con conseguente riduzione dell'ipoteca e frazionamento dell'ipoteca in numero duecentosei lotti;

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 846 di Reg. Gen. e n. 77 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA Repertorio 3193 del 29/12/2014;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 847 di Reg. Gen. e n. 78 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 15961 del 28/11/2014;

trascrizioni:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 18.12.2013 al n. 25301 di Reg. Gen. e n. 19201 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 6941/2013 del 16/12/2013;
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 12.02.2016 al n. 2758 di Reg. Gen. e n. 2141 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 173/2016 del 18.01.2016.

stato di occupazione: nel corso degli accertamenti peritali ho appreso dai professionisti liquidatori della ***** , Dott. Gianluca Parisi e Dott. Antonio Massaro, che l'immobile pignorato di che trattasi è nel possesso della Società esecutata e ho constatato che, allo stato, non è occupato da alcuno;

regolarità edilizio - urbanistica: l'immobile pignorato oggetto del presente lotto non risulta regolare sotto il profilo urbanistico–edilizio, in quanto, nel corso degli accertamenti peritali ho constatato che la sua attuale planimetria non coincide con quella di progetto assentito riportata in all. 64, per via della mancata realizzazione di una parte della

tramezzatura che lo separa dal locale adiacente, identificato dal sub. 8, costituente il lotto 2 (cfr. planimetria di progetto assentito riportata in all. 64 e planimetria dello stato attuale dell'immobile riportata in all. 84);

valore del bene da porre a base d'asta: € 159.400,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.

LOTTO 4 (BENE 4)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in primo piano – scala I, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 119**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

tipologia del bene: locale a uso laboratorio artigianale;

sommatoria descrizione: l'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25). Trattasi di un appartamento destinato a laboratorio artigianale, ubicato in primo piano della scala I, ricevente accesso dalla seconda porta posta sulla sinistra uscendo dall'ascensore (cfr. planimetria catastale in all. 8). Detto immobile si compone tre vani e accessori, così distinti: laboratorio, disimpegno, deposito merci finite/esposizione, ufficio e n. 2 wc, oltre a un terrazzo e un balcone a livello (cfr. foto da n. 26 a n. 39). L'altezza interna utile dell'appartamento è di 3,00 m; la superficie commerciale è pari a mq 99,53;

comune di ubicazione: Foggia;

frazione, via o località: Via Manfredonia n. 52/25 (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani";

confini: Il locale in primo piano confina a Sud - Est con vano scala (distinto dal sub. 16 della p.lla 620) e con area cortilizia (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare della scala I (distinta dal sub. 236 della p.lla 620), con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620), con altra

unità immobiliare della scala H (distinta dal sub. 116 della p.lla 620), salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 8 ed elaborato planimetrico in all. 8bis);

estensione e dati catastali: la superficie commerciale dell'immobile pignorato oggetto del presente lotto è pari a mq 99,53.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 119**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/3; classe 2; consistenza 83 mq; sup. catastale totale: 91 mq; Rendita: € 510,10; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano 1 scala I; intestato a: Società

“*****”,

con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 7 e planimetria catastale in all. 8);

attuale proprietario: Società “*****”,
con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1;

titolo di provenienza del bene: il presente bene immobile pignorato nell'ambito della presente procedura esecutiva, a tutto il 12.02.2016 (data della trascrizione del pignoramento), risulta di proprietà della Società “***** in liquidazione”, per la quota di 1/1, per averlo realizzato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti), ubicato in Foggia tra la Via Manfredonia e la Via delle Casermette, ricadente in Zona D4 del vigente strumento urbanistico, della consistenza nominale di Ha 3.42.94, così censito in Catasto:

- Catasto Terreni: foglio 52, p.lla 62; foglio 76, p.lle 160 e 393;
- Catasto Fabbricati: foglio 52, p.lla 138 sub. 1; foglio 76, p.lle 317 – 318 – 319 – 320/1 e 320/2.

Detti terreni e fabbricati sono pervenuti alla Società *****
per acquisto fattone dalla Società

giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Emma LA
MONACA del 25.05.2004, Rep. 60971/14321, registrato a San
Severo in pari data al n. 1861/1T, trascritto presso i RR.II. di Foggia
in data 26.05.2004, ai nn. 13911/10225;

eventuale stato di comproprietà: nessuno;

iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 14.02.2006 al n. 3654 di Reg. Gen. e n. 634 di Reg. Part., successivamente frazionata con i seguenti atti a rogito del Notaio Emma LA MONACA:
 - in data 22.02.2008, Rep. 63895, registrato a San Severo il 19.03.2008, al n. 1532/1T, annotato in data 05.06.2008, ai n.ri 13317/1714, successivamente rettificato con atto dell'11.03.2008, Rep. 63936, Registrato a San Severo il 01.04.2008, al n. 1723/1T, annotato in data 18.06.2008, ai n.ri 14667/2037;
 - in data 01.08.2008, Rep. 64276, registrato a San Severo il 01.08.2008, al n. 3936/1T, annotato in data 11.02.2010, ai n.ri 3228/509;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 16.05.2006 al n. 11664 di Reg. Gen. e n. 2255 di Reg. Part.; ipoteca successivamente ridotta con atto Notar Emma La Monaca del 04.05.2009, Rep. n. 64765, registrato a San Severo il 28.05.2009 al n. 2414/1T, annotato a Foggia il 10.06.2009 ai nn.ri 14627/1999, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo, con conseguente riduzione dell'ipoteca e frazionamento dell'ipoteca in numero duecentosei lotti;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 846 di Reg.

Gen. e n. 77 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA Repertorio 3193 del 29/12/2014;

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 847 di Reg. Gen. e n. 78 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 15961 del 28/11/2014;

trascrizioni:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 18.12.2013 al n. 25301 di Reg. Gen. e n. 19201 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 6941/2013 del 16/12/2013;
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 12.02.2016 al n. 2758 di Reg. Gen. e n. 2141 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 173/2016 del 18.01.2016;

stato di occupazione: nel corso degli accertamenti peritali ho appreso dai professionisti liquidatori della ***** , Dott. Gianluca Parisi e Dott. Antonio Massaro, che l'immobile pignorato di che trattasi è nel possesso della Società esecutata e ho constatato che, allo stato, non è occupato da alcuno;

regolarità edilizio - urbanistica: l'immobile pignorato oggetto del presente lotto risulta regolare sotto il profilo urbanistico–edilizio;

valore del bene da porre a base d'asta: € 90.770,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.

LOTTO 5 (BENE 5)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 31**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri)

tipologia del bene: locale a uso laboratorio artigianale;

sommatoria descrizione: l'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25). Trattasi di un locale terraneo destinato a laboratorio, ricevente accesso direttamente dalla pubblica via, distinta dal sub. 1 della p.lla 620 (cfr. planimetria catastale in all. 10). Detto immobile consta di un solo vano, al cui interno è stato ricavato un piccolo wc (cfr. foto da n. 40 a n. 43). L'altezza interna utile dell'immobile è di 3,48 m; la superficie commerciale è pari a mq 62,76;

comune di ubicazione: Foggia;

frazione, via o località: Via Manfredonia s.n.c. (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani";

confini: il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 32 della p.lla 620, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 39 della p.lla 620, e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 30 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 10 ed elaborato planimetrico in all. 10bis);

estensione e dati catastali: la superficie commerciale dell'immobile pignorato oggetto del presente lotto è pari a mq 62,76.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 31**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/3; classe 2; consistenza 59 mq; sup. catastale totale: 62 mq; Rendita: € 362,60; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T; intestato a: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 9 e planimetria catastale in all. 10);

attuale proprietario: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1;

titolo di provenienza del bene: il presente bene immobile pignorato nell'ambito della presente procedura esecutiva, a tutto il 12.02.2016 (data della trascrizione del pignoramento), risulta di proprietà della Società "***** in liquidazione", per la quota di 1/1, per averlo realizzato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti), ubicato in Foggia tra la Via Manfredonia e la Via delle Casermette, ricadente in Zona D4 del vigente strumento urbanistico, della consistenza nominale di Ha 3.42.94, così censito in Catasto:

- Catasto Terreni: foglio 52, p.lla 62; foglio 76, p.lle 160 e 393;
- Catasto Fabbricati: foglio 52, p.lla 138 sub. 1; foglio 76, p.lle 317 – 318 – 319 – 320/1 e 320/2.

Detti terreni e fabbricati sono pervenuti alla Società ***** per acquisto fattone dalla Società

giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Emma LA MONACA del 25.05.2004, Rep. 60971/14321, registrato a San Severo in pari data al n. 1861/1T, trascritto presso i RR.II. di Foggia in data 26.05.2004, ai nn. 13911/10225;

eventuale stato di comproprietà: nessuno;

iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 14.02.2006 al n. 3654 di Reg. Gen. e n. 634 di Reg. Part., successivamente frazionata con i seguenti atti a rogito del Notaio Emma LA MONACA:
 - in data 22.02.2008, Rep. 63895, registrato a San Severo il 19.03.2008, al n. 1532/1T, annotato in data 05.06.2008, ai n.ri 13317/1714, successivamente rettificato con atto dell'11.03.2008, Rep. 63936, Registrato a San Severo il 01.04.2008, al n. 1723/1T, annotato in data 18.06.2008, ai n.ri 14667/2037;
 - in data 01.08.2008, Rep. 64276, registrato a San Severo il 01.08.2008, al n. 3936/1T, annotato in data 11.02.2010, ai n.ri 3228/509;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 16.05.2006 al n. 11664 di Reg. Gen. e n. 2255 di Reg. Part.; ipoteca successivamente ridotta con atto Notar Emma La Monaca del 04.05.2009, Rep. n. 64765, registrato a San Severo il 28.05.2009 al n. 2414/1T, annotato a Foggia il 10.06.2009 ai nn.ri 14627/1999, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo, con conseguente riduzione dell'ipoteca e frazionamento dell'ipoteca in numero duecentosei lotti;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 846 di Reg. Gen. e n. 77 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA Repertorio 3193 del 29/12/2014;

➤ IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 847 di Reg. Gen. e n. 78 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 15961 del 28/11/2014;

trascrizioni:

➤ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 18.12.2013 al n. 25301 di Reg. Gen. e n. 19201 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 6941/2013 del 16/12/2013;

➤ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 12.02.2016 al n. 2758 di Reg. Gen. e n. 2141 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 173/2016 del 18.01.2016;

stato di occupazione: nel corso degli accertamenti peritali ho appreso dai professionisti liquidatori della ***** , Dott. Gianluca Parisi e Dott. Antonio Massaro, che l'immobile pignorato di che trattasi è nel possesso della Società esecutata e ho constatato che, allo stato, non è occupato da alcuno;

regolarità edilizio - urbanistica: l'immobile pignorato oggetto del presente lotto risulta regolare sotto il profilo urbanistico–edilizio;

valore del bene da porre a base d'asta: € 60.250,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.

LOTTO 6 (BENE 6)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 32**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

tipologia del bene: locale a uso laboratorio artigianale;

sommatoria descrizione: l'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25). Trattasi di un locale terraneo destinato a laboratorio, ricevente accesso direttamente dalla pubblica via, distinta dal sub. 1 della p.lla 620 (cfr. planimetria catastale in all. 12). Detto immobile consta di un solo vano, al cui interno è stato ricavato un piccolo wc (cfr. foto da n. 48 a n. 51). L'altezza interna utile dell'immobile è di 3,48 m; la superficie commerciale è pari a mq 62,93;

comune di ubicazione: Foggia;

frazione, via o località: Via Manfredonia s.n.c. (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani";

confini: il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 33 della p.lla 620, con altra unità immobiliare, e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 31 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 12 ed elaborato planimetrico in all. 10bis);

estensione e dati catastali: la superficie commerciale dell'immobile pignorato oggetto del presente lotto è pari a mq 62,93.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 32**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/3; classe 2; consistenza 59 mq; sup. catastale totale: 62 mq; Rendita: € 362,60; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T; intestato a: Società “*****”, con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 11 e planimetria catastale in all. 12);

attuale proprietario: Società “*****”, con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1;

titolo di provenienza del bene: il presente bene immobile pignorato nell'ambito della presente procedura esecutiva, a tutto il 12.02.2016 (data della trascrizione del pignoramento), risulta di proprietà della Società “***** in liquidazione”, per la quota di 1/1, per averlo realizzato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti), ubicato in Foggia tra la Via Manfredonia e la Via delle Casermette, ricadente in Zona D4 del vigente strumento urbanistico, della consistenza nominale di Ha 3.42.94, così censito in Catasto:

- Catasto Terreni: foglio 52, p.lla 62; foglio 76, p.lle 160 e 393;
- Catasto Fabbricati: foglio 52, p.lla 138 sub. 1; foglio 76, p.lle 317 – 318 – 319 – 320/1 e 320/2.

Detti terreni e fabbricati sono pervenuti alla Società ***** per acquisto fattone dalla Società

giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Emma LA MONACA del 25.05.2004, Rep. 60971/14321, registrato a San

Severo in pari data al n. 1861/1T, trascritto presso i RR.II. di Foggia
in data 26.05.2004, ai nn. 13911/10225;

eventuale stato di comproprietà: nessuno;

iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 14.02.2006 al n. 3654 di Reg. Gen. e n. 634 di Reg. Part., successivamente frazionata con i seguenti atti a rogito del Notaio Emma LA MONACA:
 - in data 22.02.2008, Rep. 63895, registrato a San Severo il 19.03.2008, al n. 1532/1T, annotato in data 05.06.2008, ai n.ri 13317/1714, successivamente rettificato con atto dell'11.03.2008, Rep. 63936, Registrato a San Severo il 01.04.2008, al n. 1723/1T, annotato in data 18.06.2008, ai n.ri 14667/2037;
 - in data 01.08.2008, Rep. 64276, registrato a San Severo il 01.08.2008, al n. 3936/1T, annotato in data 11.02.2010, ai n.ri 3228/509;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 16.05.2006 al n. 11664 di Reg. Gen. e n. 2255 di Reg. Part.; ipoteca successivamente ridotta con atto Notar Emma La Monaca del 04.05.2009, Rep. n. 64765, registrato a San Severo il 28.05.2009 al n. 2414/1T, annotato a Foggia il 10.06.2009 ai nn.ri 14627/1999, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo, con conseguente riduzione dell'ipoteca e frazionamento dell'ipoteca in numero duecentosei lotti;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 846 di Reg. Gen. e n. 77 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA Repertorio 3193 del 29/12/2014;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 847 di

Reg. Gen. e n. 78 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 15961 del 28/11/2014;

trascrizioni:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 18.12.2013 al n. 25301 di Reg. Gen. e n. 19201 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 6941/2013 del 16/12/2013;
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 12.02.2016 al n. 2758 di Reg. Gen. e n. 2141 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 173/2016 del 18.01.2016;

stato di occupazione: nel corso degli accertamenti peritali ho appreso dai professionisti liquidatori della ***** , Dott. Gianluca Parisi e Dott. Antonio Massaro, che l'immobile pignorato di che trattasi è nel possesso della Società esecutata e ho constatato che, allo stato, non è occupato da alcuno;

regolarità edilizio - urbanistica: l'immobile pignorato oggetto del presente lotto risulta regolare sotto il profilo urbanistico–edilizio;

valore del bene da porre a base d'asta: € 60.400,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.

LOTTO 7 (BENE 7)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 65**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

tipologia del bene: locale a uso laboratorio artigianale;

sommatoria descrizione: l'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25). Trattasi di un locale terraneo destinato a laboratorio, ricevente accesso direttamente dalla pubblica via, distinta dal sub. 1 della p.lla 620 (cfr. planimetria catastale in all. 14). Detto immobile consta di un solo vano, al cui interno è stato ricavato un piccolo wc (cfr. foto da n. 58 a n. 62). L'altezza interna utile dell'immobile è di 3,48 m; la superficie commerciale è pari a mq 93,78;

comune di ubicazione: Foggia;

frazione, via o località: Via Manfredonia s.n.c. (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani";

confini: il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con altra unità immobiliare e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 64 della p.lla 620, con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 66 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 14 ed elaborato planimetrico in all. 10bis);

estensione e dati catastali: la superficie commerciale dell'immobile pignorato oggetto del presente lotto è pari a mq 93,78.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 65**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/3; classe 2; consistenza 89 mq; sup. catastale totale: 93 mq; Rendita: € 546,98; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T; intestato a: Società “*****”, con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 13 e planimetria catastale in all. 14);

attuale proprietario: Società “*****”, con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1;

titolo di provenienza del bene: il presente bene immobile pignorato nell'ambito della presente procedura esecutiva, a tutto il 12.02.2016 (data della trascrizione del pignoramento), risulta di proprietà della Società “***** in liquidazione”, per la quota di 1/1, per averlo realizzato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti), ubicato in Foggia tra la Via Manfredonia e la Via delle Casermette, ricadente in Zona D4 del vigente strumento urbanistico, della consistenza nominale di Ha 3.42.94, così censito in Catasto:

- Catasto Terreni: foglio 52, p.lla 62; foglio 76, p.lle 160 e 393;
- Catasto Fabbricati: foglio 52, p.lla 138 sub. 1; foglio 76, p.lle 317 – 318 – 319 – 320/1 e 320/2.

Detti terreni e fabbricati sono pervenuti alla Società ***** per acquisto fattone dalla Società

giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Emma LA MONACA del 25.05.2004, Rep. 60971/14321, registrato a San

Severo in pari data al n. 1861/1T, trascritto presso i RR.II. di Foggia
in data 26.05.2004, ai nn. 13911/10225;

eventuale stato di comproprietà: nessuno;

iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 14.02.2006 al n. 3654 di Reg. Gen. e n. 634 di Reg. Part., successivamente frazionata con i seguenti atti a rogito del Notaio Emma LA MONACA:
 - in data 22.02.2008, Rep. 63895, registrato a San Severo il 19.03.2008, al n. 1532/1T, annotato in data 05.06.2008, ai n.ri 13317/1714, successivamente rettificato con atto dell'11.03.2008, Rep. 63936, Registrato a San Severo il 01.04.2008, al n. 1723/1T, annotato in data 18.06.2008, ai n.ri 14667/2037;
 - in data 01.08.2008, Rep. 64276, registrato a San Severo il 01.08.2008, al n. 3936/1T, annotato in data 11.02.2010, ai n.ri 3228/509;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 16.05.2006 al n. 11664 di Reg. Gen. e n. 2255 di Reg. Part.; ipoteca successivamente ridotta con atto Notar Emma La Monaca del 04.05.2009, Rep. n. 64765, registrato a San Severo il 28.05.2009 al n. 2414/1T, annotato a Foggia il 10.06.2009 ai nn.ri 14627/1999, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo, con conseguente riduzione dell'ipoteca e frazionamento dell'ipoteca in numero duecentosei lotti;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 846 di Reg. Gen. e n. 77 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA Repertorio 3193 del 29/12/2014;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 847 di

Reg. Gen. e n. 78 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 15961 del 28/11/2014;

trascrizioni:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 18.12.2013 al n. 25301 di Reg. Gen. e n. 19201 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 6941/2013 del 16/12/2013;
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 12.02.2016 al n. 2758 di Reg. Gen. e n. 2141 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 173/2016 del 18.01.2016;

stato di occupazione: nel corso degli accertamenti peritali ho appreso dai professionisti liquidatori della ***** , Dott. Gianluca Parisi e Dott. Antonio Massaro, che l'immobile pignorato di che trattasi è nel possesso della Società esecutata che, allo stato, lo occupa utilizzandolo come deposito;

regolarità edilizio - urbanistica: l'immobile pignorato oggetto del presente lotto risulta regolare sotto il profilo urbanistico–edilizio;

valore del bene da porre a base d'asta: € 90.970,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.

LOTTO 8 (BENE 8)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 73**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

tipologia del bene: locale a uso laboratorio artigianale;

sommatoria descrizione: l'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25). Trattasi di un locale terraneo destinato a laboratorio, ricevente accesso direttamente dalla pubblica via, distinta dal sub. 1 della p.lla 620 (cfr. planimetria catastale in all. 16). Detto immobile consta di un solo vano, al cui interno è stato ricavato un piccolo wc (cfr. planimetria catastale in all. 16 e foto n. 64, 146, 147, 148 149 e 150). L'altezza interna utile dell'immobile è di 3,47 m; la superficie commerciale è pari a mq 62,93;

comune di ubicazione: Foggia;

frazione, via o località: Via Manfredonia s.n.c. (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani";

confini: il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con altra unità immobiliare distinta dal sub. 55 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 72 della p.lla 620, con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 74 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 16 ed elaborato planimetrico in all. 10bis);

estensione e dati catastali: la superficie commerciale dell'immobile pignorato oggetto del presente lotto è pari a mq 62,93.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 73**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/3; classe 2; consistenza 59 mq; sup. catastale totale: 62 mq; Rendita: € 362,60; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T; intestato a: Società “*****”, con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 15 e planimetria catastale in all. 16);

attuale proprietario: Società “*****”, con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1;

titolo di provenienza del bene: il presente bene immobile pignorato nell'ambito della presente procedura esecutiva, a tutto il 12.02.2016 (data della trascrizione del pignoramento), risulta di proprietà della Società “***** in liquidazione”, per la quota di 1/1, per averlo realizzato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti), ubicato in Foggia tra la Via Manfredonia e la Via delle Casermette, ricadente in Zona D4 del vigente strumento urbanistico, della consistenza nominale di Ha 3.42.94, così censito in Catasto:

- Catasto Terreni: foglio 52, p.lla 62; foglio 76, p.lle 160 e 393;
- Catasto Fabbricati: foglio 52, p.lla 138 sub. 1; foglio 76, p.lle 317 – 318 – 319 – 320/1 e 320/2.

Detti terreni e fabbricati sono pervenuti alla Società ***** per acquisto fattone dalla Società

giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Emma LA MONACA del 25.05.2004, Rep. 60971/14321, registrato a San

Severo in pari data al n. 1861/1T, trascritto presso i RR.II. di Foggia
in data 26.05.2004, ai nn. 13911/10225;

eventuale stato di comproprietà: nessuno;

iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 14.02.2006 al n. 3654 di Reg. Gen. e n. 634 di Reg. Part., successivamente frazionata con i seguenti atti a rogito del Notaio Emma LA MONACA:
 - in data 22.02.2008, Rep. 63895, registrato a San Severo il 19.03.2008, al n. 1532/1T, annotato in data 05.06.2008, ai n.ri 13317/1714, successivamente rettificato con atto dell'11.03.2008, Rep. 63936, Registrato a San Severo il 01.04.2008, al n. 1723/1T, annotato in data 18.06.2008, ai n.ri 14667/2037;
 - in data 01.08.2008, Rep. 64276, registrato a San Severo il 01.08.2008, al n. 3936/1T, annotato in data 11.02.2010, ai n.ri 3228/509;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 16.05.2006 al n. 11664 di Reg. Gen. e n. 2255 di Reg. Part.; ipoteca successivamente ridotta con atto Notar Emma La Monaca del 04.05.2009, Rep. n. 64765, registrato a San Severo il 28.05.2009 al n. 2414/1T, annotato a Foggia il 10.06.2009 ai nn.ri 14627/1999, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo, con conseguente riduzione dell'ipoteca e frazionamento dell'ipoteca in numero duecentosei lotti;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 846 di Reg. Gen. e n. 77 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA Repertorio 3193 del 29/12/2014;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 847 di

Reg. Gen. e n. 78 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 15961 del 28/11/2014;

trascrizioni:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 18.12.2013 al n. 25301 di Reg. Gen. e n. 19201 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 6941/2013 del 16/12/2013;
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 12.02.2016 al n. 2758 di Reg. Gen. e n. 2141 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 173/2016 del 18.01.2016;

stato di occupazione: nel corso degli accertamenti peritali ho preso atto che, allo stato, l'unità immobiliare oggetto del presente lotto è utilizzata da terzo estraneo alla presente vertenza, in particolare dal Sig. _____, tanto, in forza del compromesso di vendita registrato all'Agenzia delle Entrate il 18/12/2017 al n. 2969, in parte quietanzato e mai perfezionatosi (cfr. documento in all. 89). All'uopo, occorre evidenziare che i liquidatori della ***** , Dott. Antonio Massaro e Dott. Gianluca Parisi, in data 07.02.2018, nel recepire la proposta del Sig. _____ e la sua successiva riconferma in merito alla disponibilità ad acquistare le unità immobiliari così catastalmente identificate: - foglio 76, p.lla 620, sub. 73, laboratorio in piano terra costituente il lotto n. 8; - foglio 76, p.lla 620, sub. 110, laboratorio in primo piano costituente il lotto n. 23, avevano inoltrato al creditore precedente, UNICREDIT S.p.a., presso l'Avv. Alessandro Scippa, richiesta di saldo e stralcio per acquisto unità immobiliari in favore del Sig. _____.

per la somma complessiva di € 40.000,00, firmata per accettazione da quest'ultimo (cfr. documento in all. 90);

regolarità edilizio - urbanistica: l'immobile pignorato oggetto del presente lotto risulta regolare sotto il profilo urbanistico–edilizio;

valore del bene da porre a base d'asta: € 61.000,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.

LOTTO 9 (BENE 9)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 75**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

tipologia del bene: locale a uso laboratorio artigianale;

sommatoria descrizione: l'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25). Trattasi di un locale terraneo destinato a laboratorio, ricevente accesso direttamente dalla pubblica via, distinta dal sub. 1 della p.lla 620 (cfr. planimetria catastale in all. 18). Detto immobile consta di un solo vano, al cui interno è stato ricavato un piccolo wc (cfr. foto da n. 65 a n. 70). L'altezza interna utile dell'immobile è di 3,48 m; la superficie commerciale è pari a mq 94,95;

comune di ubicazione: Foggia;

frazione, via o località: Via Manfredonia s.n.c. (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani";

confini: il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con altra unità immobiliare distinta dal sub. 53 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 74 della p.lla 620, con la pubblica via distinta dal sub. 1 della p.lla 620 e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 76 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 18 ed elaborato planimetrico in all. 10bis);

estensione e dati catastali: la superficie commerciale dell'immobile pignorato oggetto del presente lotto è pari a mq 94,95.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 75**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/3; classe 2; consistenza 89 mq; sup. catastale totale: 93 mq; Rendita: € 546,98; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T; intestato a: Società “*****”, con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 17 e planimetria catastale in all. 18);

attuale proprietario: Società “*****”, con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1;

titolo di provenienza del bene: il presente bene immobile pignorato nell'ambito della presente procedura esecutiva, a tutto il 12.02.2016 (data della trascrizione del pignoramento), risulta di proprietà della Società “***** in liquidazione”, per la quota di 1/1, per averlo realizzato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti), ubicato in Foggia tra la Via Manfredonia e la Via delle Casermette, ricadente in Zona D4 del vigente strumento urbanistico, della consistenza nominale di Ha 3.42.94, così censito in Catasto:

- Catasto Terreni: foglio 52, p.lla 62; foglio 76, p.lle 160 e 393;
- Catasto Fabbricati: foglio 52, p.lla 138 sub. 1; foglio 76, p.lle 317 – 318 – 319 – 320/1 e 320/2.

Detti terreni e fabbricati sono pervenuti alla Società ***** per acquisto fattone dalla Società

giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Emma LA MONACA del 25.05.2004, Rep. 60971/14321, registrato a San

Severo in pari data al n. 1861/1T, trascritto presso i RR.II. di Foggia
in data 26.05.2004, ai nn. 13911/10225;

eventuale stato di comproprietà: nessuno;

iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 14.02.2006 al n. 3654 di Reg. Gen. e n. 634 di Reg. Part., successivamente frazionata con i seguenti atti a rogito del Notaio Emma LA MONACA:
 - in data 22.02.2008, Rep. 63895, registrato a San Severo il 19.03.2008, al n. 1532/1T, annotato in data 05.06.2008, ai n.ri 13317/1714, successivamente rettificato con atto dell'11.03.2008, Rep. 63936, Registrato a San Severo il 01.04.2008, al n. 1723/1T, annotato in data 18.06.2008, ai n.ri 14667/2037;
 - in data 01.08.2008, Rep. 64276, registrato a San Severo il 01.08.2008, al n. 3936/1T, annotato in data 11.02.2010, ai n.ri 3228/509;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 16.05.2006 al n. 11664 di Reg. Gen. e n. 2255 di Reg. Part.; ipoteca successivamente ridotta con atto Notar Emma La Monaca del 04.05.2009, Rep. n. 64765, registrato a San Severo il 28.05.2009 al n. 2414/1T, annotato a Foggia il 10.06.2009 ai nn.ri 14627/1999, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo, con conseguente riduzione dell'ipoteca e frazionamento dell'ipoteca in numero duecentosei lotti;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 846 di Reg. Gen. e n. 77 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA Repertorio 3193 del 29/12/2014;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 847 di

Reg. Gen. e n. 78 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 15961 del 28/11/2014;

trascrizioni:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 18.12.2013 al n. 25301 di Reg. Gen. e n. 19201 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 6941/2013 del 16/12/2013;
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 12.02.2016 al n. 2758 di Reg. Gen. e n. 2141 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 173/2016 del 18.01.2016;

stato di occupazione: nel corso degli accertamenti peritali ho appreso dai professionisti liquidatori della ***** , Dott. Gianluca Parisi e Dott. Antonio Massaro, che l'immobile pignorato di che trattasi è nel possesso della Società esecutata e ho constatato che, allo stato, non è occupato da alcuno;

regolarità edilizio - urbanistica: l'immobile pignorato oggetto del presente lotto non risulta regolare sotto il profilo urbanistico–edilizio, in quanto rispetto a quanto assentito dal Comune di Foggia vi è stato un ampliamento della superficie mediante l'inclusione di parte del locale adiacente (cfr. planimetria catastale in all. 18 e planimetria di progetto in all. 67);

valore del bene da porre a base d'asta: € 91.100,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.

LOTTO 10 (BENE 10)

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 143**, categoria C/6 (autorimessa).

tipologia del bene: locale a uso box auto;

sommatoria descrizione: l'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25). Trattasi di un locale destinato a box auto, ubicato in piano interrato, ricevente accesso dall'antistante corsia di manovra, dalla quarta serranda posta sulla sinistra per chi vi accede dai vani scala A e B (cfr. planimetria catastale in all. 20 e elaborato planimetrico in all. 21). Il box auto presenta una pianta rettangolare (cfr. foto da n. 71 a n. 73), esso ha un'altezza interna utile di 3,05 m e una superficie commerciale di mq 18,99;

comune di ubicazione: Foggia;

frazione, via o località: Via Manfredonia s.n.c. (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani";

confini: il locale in piano interrato confina a Nord - Ovest con altra unità immobiliare distinta dal sub. 181 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 144 della p.lla 620, con corsia di manovra distinta dal sub. 2 della p.lla 620 e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 142 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 20 ed elaborato planimetrico in all. 21);

estensione e dati catastali: la superficie commerciale dell'immobile pignorato oggetto del presente lotto è pari a mq 18,99.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 143**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 2; consistenza 18 mq; sup. catastale totale: 19 mq; Rendita: € 100,40; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano S1; intestato a: Società “*****”, con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 19 e planimetria catastale in all. 20);

attuale proprietario: Società “*****”, con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1;

titolo di provenienza del bene: il presente bene immobile pignorato nell'ambito della presente procedura esecutiva, a tutto il 12.02.2016 (data della trascrizione del pignoramento), risulta di proprietà della Società “***** in liquidazione”, per la quota di 1/1, per averlo realizzato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti), ubicato in Foggia tra la Via Manfredonia e la Via delle Casermette, ricadente in Zona D4 del vigente strumento urbanistico, della consistenza nominale di Ha 3.42.94, così censito in Catasto:

- Catasto Terreni: foglio 52, p.lla 62; foglio 76, p.lle 160 e 393;
- Catasto Fabbricati: foglio 52, p.lla 138 sub. 1; foglio 76, p.lle 317 – 318 – 319 – 320/1 e 320/2.

Detti terreni e fabbricati sono pervenuti alla Società ***** per acquisto fattone dalla Società

giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Emma LA MONACA del 25.05.2004, Rep. 60971/14321, registrato a San

Severo in pari data al n. 1861/1T, trascritto presso i RR.II. di Foggia
in data 26.05.2004, ai nn. 13911/10225;

eventuale stato di comproprietà: nessuno;

iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 14.02.2006 al n. 3654 di Reg. Gen. e n. 634 di Reg. Part., successivamente frazionata con i seguenti atti a rogito del Notaio Emma LA MONACA:
 - in data 22.02.2008, Rep. 63895, registrato a San Severo il 19.03.2008, al n. 1532/1T, annotato in data 05.06.2008, ai n.ri 13317/1714, successivamente rettificato con atto dell'11.03.2008, Rep. 63936, Registrato a San Severo il 01.04.2008, al n. 1723/1T, annotato in data 18.06.2008, ai n.ri 14667/2037;
 - in data 01.08.2008, Rep. 64276, registrato a San Severo il 01.08.2008, al n. 3936/1T, annotato in data 11.02.2010, ai n.ri 3228/509;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 16.05.2006 al n. 11664 di Reg. Gen. e n. 2255 di Reg. Part.; ipoteca successivamente ridotta con atto Notar Emma La Monaca del 04.05.2009, Rep. n. 64765, registrato a San Severo il 28.05.2009 al n. 2414/1T, annotato a Foggia il 10.06.2009 ai nn.ri 14627/1999, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo, con conseguente riduzione dell'ipoteca e frazionamento dell'ipoteca in numero duecentosei lotti;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 846 di Reg. Gen. e n. 77 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA Repertorio 3193 del 29/12/2014;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 847 di

Reg. Gen. e n. 78 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 15961 del 28/11/2014;

trascrizioni:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 18.12.2013 al n. 25301 di Reg. Gen. e n. 19201 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 6941/2013 del 16/12/2013;
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 12.02.2016 al n. 2758 di Reg. Gen. e n. 2141 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 173/2016 del 18.01.2016;

stato di occupazione: nel corso degli accertamenti peritali ho appreso dai professionisti liquidatori della ***** , Dott. Gianluca Parisi e Dott. Antonio Massaro, che l'immobile pignorato di che trattasi è nel possesso della Società esecutata e ho constatato che, allo stato, non è occupato da alcuno;

regolarità edilizio - urbanistica: l'immobile pignorato oggetto del presente lotto risulta regolare sotto il profilo urbanistico–edilizio;

valore del bene da porre a base d'asta: € 13.740,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.

LOTTO 11 (BENE 11)

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 144**, categoria C/6 (autorimessa).

tipologia del bene: locale a uso box auto;

sommatoria descrizione: l'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25). Trattasi di un locale destinato a box auto, ubicato in piano interrato, ricevente accesso dall'antistante corsia di manovra, dalla quinta serranda posta sulla sinistra per chi vi accede dai vani scala A e B (cfr. planimetria catastale in all. 23 e elaborato planimetrico in all. 21). Il box auto presenta una pianta rettangolare (cfr. foto da n. 74 a n. 76), esso ha un'altezza interna utile di 3,05 m, e una superficie commerciale di 18,64 mq;

comune di ubicazione: Foggia;

frazione, via o località: Via Manfredonia s.n.c. (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani";

confini: il locale in piano interrato confina a Nord - Ovest con altra unità immobiliare distinta dal sub. 180 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 145 della p.lla 620, con corsia di manovra distinta dal sub. 2 della p.lla 620 e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 143 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 23 ed elaborato planimetrico in all. 21);

estensione e dati catastali: la superficie commerciale dell'immobile pignorato oggetto del presente lotto è pari a mq 18,64.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 144**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 2; consistenza 18 mq; sup. catastale totale: 20 mq; Rendita: € 100,40; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano S1; intestato a: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 22 e planimetria catastale in all. 23);

attuale proprietario: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1;

titolo di provenienza del bene: il presente bene immobile pignorato nell'ambito della presente procedura esecutiva, a tutto il 12.02.2016 (data della trascrizione del pignoramento), risulta di proprietà della Società "***** in liquidazione", per la quota di 1/1, per averlo realizzato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti), ubicato in Foggia tra la Via Manfredonia e la Via delle Casermette, ricadente in Zona D4 del vigente strumento urbanistico, della consistenza nominale di Ha 3.42.94, così censito in Catasto:

- Catasto Terreni: foglio 52, p.lla 62; foglio 76, p.lle 160 e 393;
- Catasto Fabbricati: foglio 52, p.lla 138 sub. 1; foglio 76, p.lle 317 – 318 – 319 – 320/1 e 320/2.

Detti terreni e fabbricati sono pervenuti alla Società ***** per acquisto fattone dalla Società

giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Emma LA MONACA del 25.05.2004, Rep. 60971/14321, registrato a San Severo in pari data al n. 1861/1T, trascritto presso i RR.II. di Foggia in data 26.05.2004, ai nn. 13911/10225;

eventuale stato di comproprietà: nessuno;

iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 14.02.2006 al n. 3654 di Reg. Gen. e n. 634 di Reg. Part., successivamente frazionata con i seguenti atti a rogito del Notaio Emma LA MONACA:
 - in data 22.02.2008, Rep. 63895, registrato a San Severo il 19.03.2008, al n. 1532/1T, annotato in data 05.06.2008, ai n.ri 13317/1714, successivamente rettificato con atto dell'11.03.2008, Rep. 63936, Registrato a San Severo il 01.04.2008, al n. 1723/1T, annotato in data 18.06.2008, ai n.ri 14667/2037;
 - in data 01.08.2008, Rep. 64276, registrato a San Severo il 01.08.2008, al n. 3936/1T, annotato in data 11.02.2010, ai n.ri 3228/509;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 16.05.2006 al n. 11664 di Reg. Gen. e n. 2255 di Reg. Part.; ipoteca successivamente ridotta con atto Notar Emma La Monaca del 04.05.2009, Rep. n. 64765, registrato a San Severo il 28.05.2009 al n. 2414/1T, annotato a Foggia il 10.06.2009 ai nn.ri 14627/1999, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo, con conseguente riduzione dell'ipoteca e frazionamento dell'ipoteca in numero duecentosei lotti;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 846 di Reg. Gen. e n. 77 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA Repertorio 3193 del 29/12/2014;

➤ IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 847 di Reg. Gen. e n. 78 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 15961 del 28/11/2014;

trascrizioni:

➤ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 18.12.2013 al n. 25301 di Reg. Gen. e n. 19201 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 6941/2013 del 16/12/2013;

➤ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 12.02.2016 al n. 2758 di Reg. Gen. e n. 2141 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 173/2016 del 18.01.2016;

stato di occupazione: nel corso degli accertamenti peritali ho appreso dai professionisti liquidatori della ***** , Dott. Gianluca Parisi e Dott. Antonio Massaro, che l'immobile pignorato di che trattasi è nel possesso della Società esecutata e ho constatato che, allo stato, non è occupato da alcuno;

regolarità edilizio - urbanistica: l'immobile pignorato oggetto del presente lotto risulta regolare sotto il profilo urbanistico–edilizio;

valore del bene da porre a base d'asta: € 13.460,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.

LOTTO 12 (BENE 12)

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 160**, categoria C/6 (autorimessa).

tipologia del bene: locale a uso box auto;

sommatoria descrizione: l'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25). Trattasi di un locale destinato a box auto, ubicato in piano interrato, ricevente accesso dall'antistante corsia di manovra, dalla prima serranda posta sulla sinistra per chi vi accede dai vani scala E e F (cfr. planimetria catastale in all. 25 e elaborato planimetrico in all. 21). Il box auto presenta una pianta rettangolare (cfr. foto da n. 77 a n. 79), esso ha un'altezza interna utile di 2,67 m, e una superficie commerciale di mq 26,15;

comune di ubicazione: Foggia;

frazione, via o località: Via Manfredonia s.n.c. (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani";

confini: il locale in piano interrato confina a Nord - Ovest con androne-corridoio-vano scala distinto dal sub. 9 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 161 della p.lla 620, con corsia di manovra distinta dal sub. 2 della p.lla 620 e con androne-corridoio-vano scala distinto dal sub. 9 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 25 ed elaborato planimetrico in all. 21);

estensione e dati catastali: la superficie commerciale dell'immobile pignorato oggetto del presente lotto è pari a mq 26,15.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 160**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 2; consistenza 25 mq; sup. catastale totale: 27 mq; Rendita: € 139,44; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano S1; intestato a: Società “*****”, con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 24 e planimetria catastale in all. 25);

attuale proprietario: Società “*****”, con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1;

titolo di provenienza del bene: il presente bene immobile pignorato nell'ambito della presente procedura esecutiva, a tutto il 12.02.2016 (data della trascrizione del pignoramento), risulta di proprietà della Società “***** in liquidazione”, per la quota di 1/1, per averlo realizzato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti), ubicato in Foggia tra la Via Manfredonia e la Via delle Casermette, ricadente in Zona D4 del vigente strumento urbanistico, della consistenza nominale di Ha 3.42.94, così censito in Catasto:

- Catasto Terreni: foglio 52, p.lla 62; foglio 76, p.lle 160 e 393;
- Catasto Fabbricati: foglio 52, p.lla 138 sub. 1; foglio 76, p.lle 317 – 318 – 319 – 320/1 e 320/2.

Detti terreni e fabbricati sono pervenuti alla Società ***** per acquisto fattone dalla Società

giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Emma LA MONACA del 25.05.2004, Rep. 60971/14321, registrato a San

Severo in pari data al n. 1861/1T, trascritto presso i RR.II. di Foggia
in data 26.05.2004, ai nn. 13911/10225;

eventuale stato di comproprietà: nessuno;

iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 14.02.2006 al n. 3654 di Reg. Gen. e n. 634 di Reg. Part., successivamente frazionata con i seguenti atti a rogito del Notaio Emma LA MONACA:
 - in data 22.02.2008, Rep. 63895, registrato a San Severo il 19.03.2008, al n. 1532/1T, annotato in data 05.06.2008, ai n.ri 13317/1714, successivamente rettificato con atto dell'11.03.2008, Rep. 63936, Registrato a San Severo il 01.04.2008, al n. 1723/1T, annotato in data 18.06.2008, ai n.ri 14667/2037;
 - in data 01.08.2008, Rep. 64276, registrato a San Severo il 01.08.2008, al n. 3936/1T, annotato in data 11.02.2010, ai n.ri 3228/509;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 16.05.2006 al n. 11664 di Reg. Gen. e n. 2255 di Reg. Part.; ipoteca successivamente ridotta con atto Notar Emma La Monaca del 04.05.2009, Rep. n. 64765, registrato a San Severo il 28.05.2009 al n. 2414/1T, annotato a Foggia il 10.06.2009 ai nn.ri 14627/1999, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo, con conseguente riduzione dell'ipoteca e frazionamento dell'ipoteca in numero duecentosei lotti;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 846 di Reg. Gen. e n. 77 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA Repertorio 3193 del 29/12/2014;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 847 di

Reg. Gen. e n. 78 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 15961 del 28/11/2014;

trascrizioni:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 18.12.2013 al n. 25301 di Reg. Gen. e n. 19201 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 6941/2013 del 16/12/2013;
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 12.02.2016 al n. 2758 di Reg. Gen. e n. 2141 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 173/2016 del 18.01.2016;

stato di occupazione: nel corso degli accertamenti peritali ho appreso dai professionisti liquidatori della ***** , Dott. Gianluca Parisi e Dott. Antonio Massaro, che l'immobile pignorato di che trattasi è nel possesso della Società esecutata e ho constatato che, allo stato, non è occupato da alcuno;

regolarità edilizio - urbanistica: l'immobile pignorato oggetto del presente lotto risulta regolare sotto il profilo urbanistico–edilizio;

valore del bene da porre a base d'asta: € 19.290,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.

LOTTO 13 (BENE 13)

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 161**, categoria C/6 (autorimessa).

tipologia del bene: locale a uso box auto;

sommatoria descrizione: l'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25). Trattasi di un locale destinato a box auto, ubicato in piano interrato, ricevente accesso dall'antistante corsia di manovra, dalla seconda serranda posta sulla sinistra per chi vi accede dai vani scala E e F (cfr. planimetria catastale in all. 27 e elaborato planimetrico in all. 21). Il box auto presenta una pianta rettangolare (cfr. foto da n. 80 a n. 83), esso ha un'altezza interna utile di 2,67 m, e una superficie commerciale di mq 28,73;

comune di ubicazione: Foggia;

frazione, via o località: Via Manfredonia s.n.c. (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani";

confini: il locale in piano interrato confina a Nord - Ovest con locale ascensore-vano scala distinto dal sub. 11 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 162 della p.lla 620, con corsia di manovra distinta dal sub. 2 della p.lla 620 e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 160 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 27 ed elaborato planimetrico in all. 21);

estensione e dati catastali: la superficie commerciale dell'immobile pignorato oggetto del presente lotto è pari a mq 28,73.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 161**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 2; consistenza 27 mq; sup. catastale totale: 29 mq; Rendita: € 150,60; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano S1; intestato a: Società “*****”, con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 26 e planimetria catastale in all. 27);

attuale proprietario: Società “*****”, con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1;

titolo di provenienza del bene: il presente bene immobile pignorato nell'ambito della presente procedura esecutiva, a tutto il 12.02.2016 (data della trascrizione del pignoramento), risulta di proprietà della Società “***** in liquidazione”, per la quota di 1/1, per averlo realizzato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti), ubicato in Foggia tra la Via Manfredonia e la Via delle Casermette, ricadente in Zona D4 del vigente strumento urbanistico, della consistenza nominale di Ha 3.42.94, così censito in Catasto:

- Catasto Terreni: foglio 52, p.lla 62; foglio 76, p.lle 160 e 393;
- Catasto Fabbricati: foglio 52, p.lla 138 sub. 1; foglio 76, p.lle 317 – 318 – 319 – 320/1 e 320/2.

Detti terreni e fabbricati sono pervenuti alla Società ***** per acquisto fattone dalla Società

giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Emma LA MONACA del 25.05.2004, Rep. 60971/14321, registrato a San

Severo in pari data al n. 1861/1T, trascritto presso i RR.II. di Foggia
in data 26.05.2004, ai nn. 13911/10225;

eventuale stato di comproprietà: nessuno;

iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 14.02.2006 al n. 3654 di Reg. Gen. e n. 634 di Reg. Part., successivamente frazionata con i seguenti atti a rogito del Notaio Emma LA MONACA:
 - in data 22.02.2008, Rep. 63895, registrato a San Severo il 19.03.2008, al n. 1532/1T, annotato in data 05.06.2008, ai n.ri 13317/1714, successivamente rettificato con atto dell'11.03.2008, Rep. 63936, Registrato a San Severo il 01.04.2008, al n. 1723/1T, annotato in data 18.06.2008, ai n.ri 14667/2037;
 - in data 01.08.2008, Rep. 64276, registrato a San Severo il 01.08.2008, al n. 3936/1T, annotato in data 11.02.2010, ai n.ri 3228/509;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 16.05.2006 al n. 11664 di Reg. Gen. e n. 2255 di Reg. Part.; ipoteca successivamente ridotta con atto Notar Emma La Monaca del 04.05.2009, Rep. n. 64765, registrato a San Severo il 28.05.2009 al n. 2414/1T, annotato a Foggia il 10.06.2009 ai nn.ri 14627/1999, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo, con conseguente riduzione dell'ipoteca e frazionamento dell'ipoteca in numero duecentosei lotti;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 846 di Reg. Gen. e n. 77 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA Repertorio 3193 del 29/12/2014;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 847 di

Reg. Gen. e n. 78 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 15961 del 28/11/2014;

trascrizioni:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 18.12.2013 al n. 25301 di Reg. Gen. e n. 19201 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 6941/2013 del 16/12/2013;
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 12.02.2016 al n. 2758 di Reg. Gen. e n. 2141 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 173/2016 del 18.01.2016;

stato di occupazione: nel corso degli accertamenti peritali ho appreso dai professionisti liquidatori della ***** , Dott. Gianluca Parisi e Dott. Antonio Massaro, che l'immobile pignorato di che trattasi è nel possesso della Società esecutata e ho constatato che, allo stato, non è occupato da alcuno;

regolarità edilizio - urbanistica: l'immobile pignorato oggetto del presente lotto non risulta regolare sotto il profilo urbanistico–edilizio, poiché rispetto a quanto assentito dal Comune di Foggia vi è stato un ampliamento della superficie mediante l'inclusione della intercapedine adiacente al vano ascensore (cfr. planimetria catastale in all. 27 e planimetria di progetto in all. 66);

valore del bene da porre a base d'asta: € 20.290,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.

LOTTO 14 (BENE 14)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 21**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

tipologia del bene: locale a uso laboratorio artigianale;

sommatoria descrizione: l'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25). Trattasi di un locale terraneo destinato a laboratorio, ricevente accesso direttamente dalla pubblica via, distinta dal sub. 1 della p.lla 620 (cfr. planimetria catastale in all. 29). Detto immobile consta di un solo vano, al cui interno è stato ricavato un piccolo wc (cfr. foto da n. 84 a n. 87). L'altezza interna utile dell'immobile è di 3,48 m; la superficie commerciale è pari a mq 60,53;

comune di ubicazione: Foggia;

frazione, via o località: Via Manfredonia s.n.c. (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani";

confini: il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 22 della p.lla 620, con androne-corridoio-locale ascensore-vano scala distinti dal sub.ni 18 e 19 della p.lla 620, e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 20 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 29 ed elaborato planimetrico in all. 10bis);

estensione e dati catastali: la superficie commerciale dell'immobile pignorato oggetto del presente lotto è pari a mq 60,53.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 21**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/3; classe 2; consistenza 56 mq; sup. catastale totale: 60 mq; Rendita: € 344,17; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T; intestato a: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 28 e planimetria catastale in all. 29);

attuale proprietario: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1;

titolo di provenienza del bene: il presente bene immobile pignorato nell'ambito della presente procedura esecutiva, a tutto il 12.02.2016 (data della trascrizione del pignoramento), risulta di proprietà della Società "***** in liquidazione", per la quota di 1/1, per averlo realizzato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti), ubicato in Foggia tra la Via Manfredonia e la Via delle Casermette, ricadente in Zona D4 del vigente strumento urbanistico, della consistenza nominale di Ha 3.42.94, così censito in Catasto:

- Catasto Terreni: foglio 52, p.lla 62; foglio 76, p.lle 160 e 393;
- Catasto Fabbricati: foglio 52, p.lla 138 sub. 1; foglio 76, p.lle 317 – 318 – 319 – 320/1 e 320/2.

Detti terreni e fabbricati sono pervenuti alla Società ***** per acquisto fattone dalla Società

giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Emma LA MONACA del 25.05.2004, Rep. 60971/14321, registrato a San Severo in pari data al n. 1861/1T, trascritto presso i RR.II. di Foggia in data 26.05.2004, ai nn. 13911/10225;

eventuale stato di comproprietà: nessuno;

iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 14.02.2006 al n. 3654 di Reg. Gen. e n. 634 di Reg. Part., successivamente frazionata con i seguenti atti a rogito del Notaio Emma LA MONACA:
 - in data 22.02.2008, Rep. 63895, registrato a San Severo il 19.03.2008, al n. 1532/1T, annotato in data 05.06.2008, ai n.ri 13317/1714, successivamente rettificato con atto dell'11.03.2008, Rep. 63936, Registrato a San Severo il 01.04.2008, al n. 1723/1T, annotato in data 18.06.2008, ai n.ri 14667/2037;
 - in data 01.08.2008, Rep. 64276, registrato a San Severo il 01.08.2008, al n. 3936/1T, annotato in data 11.02.2010, ai n.ri 3228/509;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 16.05.2006 al n. 11664 di Reg. Gen. e n. 2255 di Reg. Part.; ipoteca successivamente ridotta con atto Notar Emma La Monaca del 04.05.2009, Rep. n. 64765, registrato a San Severo il 28.05.2009 al n. 2414/1T, annotato a Foggia il 10.06.2009 ai nn.ri 14627/1999, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo, con conseguente riduzione dell'ipoteca e frazionamento dell'ipoteca in numero duecentosei lotti;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 846 di Reg. Gen. e n. 77 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA Repertorio 3193 del 29/12/2014;

➤ IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 847 di Reg. Gen. e n. 78 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 15961 del 28/11/2014;

trascrizioni:

➤ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 18.12.2013 al n. 25301 di Reg. Gen. e n. 19201 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 6941/2013 del 16/12/2013;

➤ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 12.02.2016 al n. 2758 di Reg. Gen. e n. 2141 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 173/2016 del 18.01.2016;

stato di occupazione: nel corso degli accertamenti peritali ho appreso dai professionisti liquidatori della ***** , Dott. Gianluca Parisi e Dott. Antonio Massaro, che l'immobile pignorato di che trattasi è nel possesso della Società esecutata e ho constatato che, allo stato, non è occupato da alcuno;

regolarità edilizio - urbanistica: l'immobile pignorato oggetto del presente lotto risulta regolare sotto il profilo urbanistico–edilizio;

valore del bene da porre a base d'asta: € 57.680,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.

LOTTO 15 (BENE 15)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 22**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

tipologia del bene: locale a uso laboratorio artigianale;

sommatoria descrizione: l'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25). Trattasi di un locale terraneo destinato a laboratorio, ricevente accesso direttamente dalla pubblica via, distinta dal sub. 1 della p.lla 620 (cfr. planimetria catastale in all. 31). Detto immobile consta di un solo vano, al cui interno è stato ricavato un piccolo wc (cfr. foto da n. 88 a n. 91). L'altezza interna utile dell'immobile è di 3,48 m; la superficie commerciale è pari a mq 62,87;

comune di ubicazione: Foggia;

frazione, via o località: Via Manfredonia s.n.c. (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani";

confini: il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 23 della p.lla 620, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 46 della p.lla 620, e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 21 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 31 ed elaborato planimetrico in all. 10bis);

estensione e dati catastali: la superficie commerciale dell'immobile pignorato oggetto del presente lotto è pari a mq 62,87.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 22**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/3; classe 2; consistenza 59 mq; sup. catastale totale: 62 mq; Rendita: € 362,60; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T; intestato a: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 30 e planimetria catastale in all. 31);

attuale proprietario: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1;

titolo di provenienza del bene: il presente bene immobile pignorato nell'ambito della presente procedura esecutiva, a tutto il 12.02.2016 (data della trascrizione del pignoramento), risulta di proprietà della Società "***** in liquidazione", per la quota di 1/1, per averlo realizzato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti), ubicato in Foggia tra la Via Manfredonia e la Via delle Casermette, ricadente in Zona D4 del vigente strumento urbanistico, della consistenza nominale di Ha 3.42.94, così censito in Catasto:

- Catasto Terreni: foglio 52, p.lla 62; foglio 76, p.lle 160 e 393;
- Catasto Fabbricati: foglio 52, p.lla 138 sub. 1; foglio 76, p.lle 317 – 318 – 319 – 320/1 e 320/2.

Detti terreni e fabbricati sono pervenuti alla Società ***** per acquisto fattone dalla Società

giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Emma LA MONACA del 25.05.2004, Rep. 60971/14321, registrato a San Severo in pari data al n. 1861/1T, trascritto presso i RR.II. di Foggia in data 26.05.2004, ai nn. 13911/10225;

eventuale stato di comproprietà: nessuno;

iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 14.02.2006 al n. 3654 di Reg. Gen. e n. 634 di Reg. Part., successivamente frazionata con i seguenti atti a rogito del Notaio Emma LA MONACA:
 - in data 22.02.2008, Rep. 63895, registrato a San Severo il 19.03.2008, al n. 1532/1T, annotato in data 05.06.2008, ai n.ri 13317/1714, successivamente rettificato con atto dell'11.03.2008, Rep. 63936, Registrato a San Severo il 01.04.2008, al n. 1723/1T, annotato in data 18.06.2008, ai n.ri 14667/2037;
 - in data 01.08.2008, Rep. 64276, registrato a San Severo il 01.08.2008, al n. 3936/1T, annotato in data 11.02.2010, ai n.ri 3228/509;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 16.05.2006 al n. 11664 di Reg. Gen. e n. 2255 di Reg. Part.; ipoteca successivamente ridotta con atto Notar Emma La Monaca del 04.05.2009, Rep. n. 64765, registrato a San Severo il 28.05.2009 al n. 2414/1T, annotato a Foggia il 10.06.2009 ai nn.ri 14627/1999, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo, con conseguente riduzione dell'ipoteca e frazionamento dell'ipoteca in numero duecentosei lotti;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 846 di Reg. Gen. e n. 77 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA Repertorio 3193 del 29/12/2014;

➤ IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 847 di Reg. Gen. e n. 78 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 15961 del 28/11/2014;

trascrizioni:

➤ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 18.12.2013 al n. 25301 di Reg. Gen. e n. 19201 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 6941/2013 del 16/12/2013;

➤ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 12.02.2016 al n. 2758 di Reg. Gen. e n. 2141 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 173/2016 del 18.01.2016;

stato di occupazione: nel corso degli accertamenti peritali ho appreso dai professionisti liquidatori della ***** , Dott. Gianluca Parisi e Dott. Antonio Massaro, che l'immobile pignorato di che trattasi è nel possesso della Società esecutata e ho constatato che, allo stato, non è occupato da alcuno;

regolarità edilizio - urbanistica: l'immobile pignorato oggetto del presente lotto risulta regolare sotto il profilo urbanistico–edilizio;

valore del bene da porre a base d'asta: € 60.980,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.

LOTTO 16 (BENE 16)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 23**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

tipologia del bene: locale a uso laboratorio artigianale;

sommatoria descrizione: l'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25). Trattasi di un locale terraneo destinato a laboratorio, ricevente accesso direttamente dalla pubblica via, distinta dal sub. 1 della p.lla 620 (cfr. planimetria catastale in all. 33). Detto immobile consta di un solo vano, al cui interno è stato ricavato un piccolo wc (cfr. foto da n. 93 a n. 95). L'altezza interna utile dell'immobile è di 3,48 m; la superficie commerciale è pari a mq 62,93;

comune di ubicazione: Foggia;

frazione, via o località: Via Manfredonia s.n.c. (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani";

confini: il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 24 della p.lla 620, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 45 della p.lla 620, e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 22 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 33 ed elaborato planimetrico in all. 10bis);

estensione e dati catastali: la superficie commerciale dell'immobile pignorato oggetto del presente lotto è pari a mq 62,93.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 23**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/3; classe 2; consistenza 59 mq; sup. catastale totale: 62 mq; Rendita: € 362,60; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T; intestato a: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 32 e planimetria catastale in all. 33);

attuale proprietario: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1;

titolo di provenienza del bene: il presente bene immobile pignorato nell'ambito della presente procedura esecutiva, a tutto il 12.02.2016 (data della trascrizione del pignoramento), risulta di proprietà della Società "***** in liquidazione", per la quota di 1/1, per averlo realizzato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti), ubicato in Foggia tra la Via Manfredonia e la Via delle Casermette, ricadente in Zona D4 del vigente strumento urbanistico, della consistenza nominale di Ha 3.42.94, così censito in Catasto:

- Catasto Terreni: foglio 52, p.lla 62; foglio 76, p.lle 160 e 393;
- Catasto Fabbricati: foglio 52, p.lla 138 sub. 1; foglio 76, p.lle 317 – 318 – 319 – 320/1 e 320/2.

Detti terreni e fabbricati sono pervenuti alla Società ***** per acquisto fattone dalla Società

giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Emma LA MONACA del 25.05.2004, Rep. 60971/14321, registrato a San Severo in pari data al n. 1861/1T, trascritto presso i RR.II. di Foggia in data 26.05.2004, ai nn. 13911/10225;

eventuale stato di comproprietà: nessuno;

iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 14.02.2006 al n. 3654 di Reg. Gen. e n. 634 di Reg. Part., successivamente frazionata con i seguenti atti a rogito del Notaio Emma LA MONACA:
 - in data 22.02.2008, Rep. 63895, registrato a San Severo il 19.03.2008, al n. 1532/1T, annotato in data 05.06.2008, ai n.ri 13317/1714, successivamente rettificato con atto dell'11.03.2008, Rep. 63936, Registrato a San Severo il 01.04.2008, al n. 1723/1T, annotato in data 18.06.2008, ai n.ri 14667/2037;
 - in data 01.08.2008, Rep. 64276, registrato a San Severo il 01.08.2008, al n. 3936/1T, annotato in data 11.02.2010, ai n.ri 3228/509;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 16.05.2006 al n. 11664 di Reg. Gen. e n. 2255 di Reg. Part.; ipoteca successivamente ridotta con atto Notar Emma La Monaca del 04.05.2009, Rep. n. 64765, registrato a San Severo il 28.05.2009 al n. 2414/1T, annotato a Foggia il 10.06.2009 ai nn.ri 14627/1999, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo, con conseguente riduzione dell'ipoteca e frazionamento dell'ipoteca in numero duecentosei lotti;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 846 di Reg. Gen. e n. 77 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA Repertorio 3193 del 29/12/2014;

➤ IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 847 di Reg. Gen. e n. 78 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 15961 del 28/11/2014;

trascrizioni:

➤ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 18.12.2013 al n. 25301 di Reg. Gen. e n. 19201 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 6941/2013 del 16/12/2013;

➤ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 12.02.2016 al n. 2758 di Reg. Gen. e n. 2141 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 173/2016 del 18.01.2016;

stato di occupazione: nel corso degli accertamenti peritali ho appreso dai professionisti liquidatori della ***** , Dott. Gianluca Parisi e Dott. Antonio Massaro, che l'immobile pignorato di che trattasi è nel possesso della Società esecutata e ho constatato che, allo stato, non è occupato da alcuno;

regolarità edilizio - urbanistica: l'immobile pignorato oggetto del presente lotto risulta regolare sotto il profilo urbanistico–edilizio;

valore del bene da porre a base d'asta: € 61.000,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.

LOTTO 17 (BENE 17)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 24**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

tipologia del bene: locale a uso laboratorio artigianale;

sommatoria descrizione: l'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25). Trattasi di un locale terraneo destinato a laboratorio, ricevente accesso direttamente dalla pubblica via, distinta dal sub. 1 della p.lla 620 (cfr. planimetria catastale in all. 35). Detto immobile consta di un solo vano, al cui interno è stato ricavato un piccolo wc (cfr. foto da n. 96 a n. 99). L'altezza interna utile dell'immobile è di 3,48 m; la superficie commerciale è pari a mq 62,82;

comune di ubicazione: Foggia;

frazione, via o località: Via Manfredonia s.n.c. (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani";

confini: il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 25 della p.lla 620, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 44 della p.lla 620, e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 23 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 35 ed elaborato planimetrico in all. 10bis);

estensione e dati catastali: la superficie commerciale dell'immobile pignorato oggetto del presente lotto è pari a mq 62,82.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 24**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/3; classe 2; consistenza 59 mq; sup. catastale totale: 62 mq; Rendita: € 362,60; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T; intestato a: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 34 e planimetria catastale in all. 35);

attuale proprietario: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1;

titolo di provenienza del bene: il presente bene immobile pignorato nell'ambito della presente procedura esecutiva, a tutto il 12.02.2016 (data della trascrizione del pignoramento), risulta di proprietà della Società "***** in liquidazione", per la quota di 1/1, per averlo realizzato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti), ubicato in Foggia tra la Via Manfredonia e la Via delle Casermette, ricadente in Zona D4 del vigente strumento urbanistico, della consistenza nominale di Ha 3.42.94, così censito in Catasto:

- Catasto Terreni: foglio 52, p.lla 62; foglio 76, p.lle 160 e 393;
- Catasto Fabbricati: foglio 52, p.lla 138 sub. 1; foglio 76, p.lle 317 – 318 – 319 – 320/1 e 320/2.

Detti terreni e fabbricati sono pervenuti alla Società ***** per acquisto fattone dalla Società

giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Emma LA MONACA del 25.05.2004, Rep. 60971/14321, registrato a San Severo in pari data al n. 1861/1T, trascritto presso i RR.II. di Foggia in data 26.05.2004, ai nn. 13911/10225;

eventuale stato di comproprietà: nessuno;

iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 14.02.2006 al n. 3654 di Reg. Gen. e n. 634 di Reg. Part., successivamente frazionata con i seguenti atti a rogito del Notaio Emma LA MONACA:
 - in data 22.02.2008, Rep. 63895, registrato a San Severo il 19.03.2008, al n. 1532/1T, annotato in data 05.06.2008, ai n.ri 13317/1714, successivamente rettificato con atto dell'11.03.2008, Rep. 63936, Registrato a San Severo il 01.04.2008, al n. 1723/1T, annotato in data 18.06.2008, ai n.ri 14667/2037;
 - in data 01.08.2008, Rep. 64276, registrato a San Severo il 01.08.2008, al n. 3936/1T, annotato in data 11.02.2010, ai n.ri 3228/509;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 16.05.2006 al n. 11664 di Reg. Gen. e n. 2255 di Reg. Part.; ipoteca successivamente ridotta con atto Notar Emma La Monaca del 04.05.2009, Rep. n. 64765, registrato a San Severo il 28.05.2009 al n. 2414/1T, annotato a Foggia il 10.06.2009 ai nn.ri 14627/1999, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo, con conseguente riduzione dell'ipoteca e frazionamento dell'ipoteca in numero duecentosei lotti;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 846 di Reg. Gen. e n. 77 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA Repertorio 3193 del 29/12/2014;

➤ IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 847 di Reg. Gen. e n. 78 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 15961 del 28/11/2014;

trascrizioni:

➤ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 18.12.2013 al n. 25301 di Reg. Gen. e n. 19201 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 6941/2013 del 16/12/2013;

➤ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 12.02.2016 al n. 2758 di Reg. Gen. e n. 2141 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 173/2016 del 18.01.2016;

stato di occupazione: nel corso degli accertamenti peritali ho appreso dai professionisti liquidatori della ***** , Dott. Gianluca Parisi e Dott. Antonio Massaro, che l'immobile pignorato di che trattasi è nel possesso della Società esecutata e ho constatato che, allo stato, non è occupato da alcuno;

regolarità edilizio - urbanistica: l'immobile pignorato oggetto del presente lotto risulta regolare sotto il profilo urbanistico–edilizio;

valore del bene da porre a base d'asta: € 60.930,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.

LOTTO 18 (BENE 18)

Piena proprietà del locale a uso deposito in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 29**, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito).

tipologia del bene: locale a uso deposito;

sommatoria descrizione: l'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25). Trattasi di un locale terraneo destinato a deposito, ricevente accesso direttamente dalla pubblica via, distinta dal sub. 1 della p.lla 620 (cfr. planimetria catastale in all. 37). Detto immobile consta di un solo vano, al cui interno è stato ricavato un piccolo wc (cfr. foto da n. 100 a n. 103). L'altezza interna utile dell'immobile è di 3,48 m; la superficie commerciale è pari a mq 62,87;

comune di ubicazione: Foggia;

frazione, via o località: Via Manfredonia s.n.c. (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani";

confini: il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 30 della p.lla 620, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 41 della p.lla 620, e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 28 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 37 ed elaborato planimetrico in all. 10bis);

estensione e dati catastali: la superficie commerciale dell'immobile pignorato oggetto del presente lotto è pari a mq 62,87.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 29**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 5; consistenza 58 mq; sup. catastale totale: 62 mq; Rendita: € 275,58; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T; intestato a: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 36 e planimetria catastale in all. 37);

attuale proprietario: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1;

titolo di provenienza del bene: il presente bene immobile pignorato nell'ambito della presente procedura esecutiva, a tutto il 12.02.2016 (data della trascrizione del pignoramento), risulta di proprietà della Società "***** in liquidazione", per la quota di 1/1, per averlo realizzato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti), ubicato in Foggia tra la Via Manfredonia e la Via delle Casermette, ricadente in Zona D4 del vigente strumento urbanistico, della consistenza nominale di Ha 3.42.94, così censito in Catasto:

- Catasto Terreni: foglio 52, p.lla 62; foglio 76, p.lle 160 e 393;
- Catasto Fabbricati: foglio 52, p.lla 138 sub. 1; foglio 76, p.lle 317 – 318 – 319 – 320/1 e 320/2.

Detti terreni e fabbricati sono pervenuti alla Società ***** per acquisto fattone dalla Società

giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Emma LA MONACA del 25.05.2004, Rep. 60971/14321, registrato a San Severo in pari data al n. 1861/1T, trascritto presso i RR.II. di Foggia in data 26.05.2004, ai nn. 13911/10225;

eventuale stato di comproprietà: nessuno;

iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 14.02.2006 al n. 3654 di Reg. Gen. e n. 634 di Reg. Part., successivamente frazionata con i seguenti atti a rogito del Notaio Emma LA MONACA:
 - in data 22.02.2008, Rep. 63895, registrato a San Severo il 19.03.2008, al n. 1532/1T, annotato in data 05.06.2008, ai n.ri 13317/1714, successivamente rettificato con atto dell'11.03.2008, Rep. 63936, Registrato a San Severo il 01.04.2008, al n. 1723/1T, annotato in data 18.06.2008, ai n.ri 14667/2037;
 - in data 01.08.2008, Rep. 64276, registrato a San Severo il 01.08.2008, al n. 3936/1T, annotato in data 11.02.2010, ai n.ri 3228/509;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 16.05.2006 al n. 11664 di Reg. Gen. e n. 2255 di Reg. Part.; ipoteca successivamente ridotta con atto Notar Emma La Monaca del 04.05.2009, Rep. n. 64765, registrato a San Severo il 28.05.2009 al n. 2414/1T, annotato a Foggia il 10.06.2009 ai nn.ri 14627/1999, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo, con conseguente riduzione dell'ipoteca e frazionamento dell'ipoteca in numero duecentosei lotti;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 846 di Reg. Gen. e n. 77 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA Repertorio 3193 del 29/12/2014;

➤ IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 847 di Reg. Gen. e n. 78 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 15961 del 28/11/2014;

trascrizioni:

➤ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 18.12.2013 al n. 25301 di Reg. Gen. e n. 19201 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 6941/2013 del 16/12/2013;

➤ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 12.02.2016 al n. 2758 di Reg. Gen. e n. 2141 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 173/2016 del 18.01.2016;

stato di occupazione: nel corso degli accertamenti peritali ho appreso dai professionisti liquidatori della ***** , Dott. Gianluca Parisi e Dott. Antonio Massaro, che l'immobile pignorato di che trattasi è nel possesso della Società esecutata e ho constatato che, allo stato, non è occupato da alcuno;

regolarità edilizio - urbanistica: l'immobile pignorato oggetto del presente lotto risulta regolare sotto il profilo urbanistico–edilizio;

valore del bene da porre a base d'asta: € 60.980,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.

LOTTO 19 (BENE 19)

Piena proprietà del locale a uso deposito in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 41**, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito).

tipologia del bene: locale a uso deposito;

sommatoria descrizione: l'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25). Trattasi di un locale terraneo destinato a deposito, ricevente accesso dall'area cortilizia condominiale, distinta dal sub. 1 della p.lla 620 (cfr. planimetria catastale in all. 39 e foto n. 104). Detto immobile consta di un solo vano, al cui interno è stato ricavato un piccolo wc (cfr. planimetria catastale in all. 39 e foto da n. 151 a n. 156). L'altezza interna utile dell'immobile è di 3,48 m; la superficie commerciale è pari a mq 42,26;

comune di ubicazione: Foggia;

frazione, via o località: Via Manfredonia s.n.c. (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani";

confini: il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con altra unità immobiliare distinta dal sub. 29 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 40 della p.lla 620, con area cortilizia condominiale distinta dal sub. 1 della p.lla 620 e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 42 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 39 ed elaborato planimetrico in all. 10bis);

estensione e dati catastali: la superficie commerciale dell'immobile pignorato oggetto del presente lotto è pari a mq 42,26.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 41**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 6; consistenza 39 mq; sup. catastale totale: 43 mq; Rendita: € 217,53; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T; intestato a: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 38 e planimetria catastale in all. 39);

attuale proprietario: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1;

titolo di provenienza del bene: il presente bene immobile pignorato nell'ambito della presente procedura esecutiva, a tutto il 12.02.2016 (data della trascrizione del pignoramento), risulta di proprietà della Società "***** in liquidazione", per la quota di 1/1, per averlo realizzato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti), ubicato in Foggia tra la Via Manfredonia e la Via delle Casermette, ricadente in Zona D4 del vigente strumento urbanistico, della consistenza nominale di Ha 3.42.94, così censito in Catasto:

- Catasto Terreni: foglio 52, p.lla 62; foglio 76, p.lle 160 e 393;
- Catasto Fabbricati: foglio 52, p.lla 138 sub. 1; foglio 76, p.lle 317 – 318 – 319 – 320/1 e 320/2.

Detti terreni e fabbricati sono pervenuti alla Società ***** per acquisto fattone dalla Società

giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Emma LA MONACA del 25.05.2004, Rep. 60971/14321, registrato a San Severo in pari data al n. 1861/1T, trascritto presso i RR.II. di Foggia in data 26.05.2004, ai nn. 13911/10225;

eventuale stato di comproprietà: nessuno;

iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 14.02.2006 al n. 3654 di Reg. Gen. e n. 634 di Reg. Part., successivamente frazionata con i seguenti atti a rogito del Notaio Emma LA MONACA:
 - in data 22.02.2008, Rep. 63895, registrato a San Severo il 19.03.2008, al n. 1532/1T, annotato in data 05.06.2008, ai n.ri 13317/1714, successivamente rettificato con atto dell'11.03.2008, Rep. 63936, Registrato a San Severo il 01.04.2008, al n. 1723/1T, annotato in data 18.06.2008, ai n.ri 14667/2037;
 - in data 01.08.2008, Rep. 64276, registrato a San Severo il 01.08.2008, al n. 3936/1T, annotato in data 11.02.2010, ai n.ri 3228/509;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 16.05.2006 al n. 11664 di Reg. Gen. e n. 2255 di Reg. Part.; ipoteca successivamente ridotta con atto Notar Emma La Monaca del 04.05.2009, Rep. n. 64765, registrato a San Severo il 28.05.2009 al n. 2414/1T, annotato a Foggia il 10.06.2009 ai nn.ri 14627/1999, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo, con conseguente riduzione dell'ipoteca e frazionamento dell'ipoteca in numero duecentosei lotti;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 846 di Reg. Gen. e n. 77 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA Repertorio 3193 del 29/12/2014;

➤ IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 847 di Reg. Gen. e n. 78 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 15961 del 28/11/2014;

trascrizioni:

➤ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 18.12.2013 al n. 25301 di Reg. Gen. e n. 19201 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 6941/2013 del 16/12/2013;

➤ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 12.02.2016 al n. 2758 di Reg. Gen. e n. 2141 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 173/2016 del 18.01.2016;

stato di occupazione: nel corso degli accertamenti peritali ho appreso dai professionisti liquidatori della ***** , Dott. Gianluca Parisi e Dott. Antonio Massaro, che l'immobile pignorato di che trattasi è nel possesso della Società esecutata e ho constatato che, allo stato, non è occupato da alcuno;

regolarità edilizio - urbanistica: l'immobile pignorato oggetto del presente lotto risulta regolare sotto il profilo urbanistico–edilizio;

valore del bene da porre a base d'asta: € 41.000,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.

LOTTO 20 (BENE 20)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in primo piano – scala L, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 125**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

tipologia del bene: locale a uso laboratorio artigianale;

sommatoria descrizione: l'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25). Trattasi di un appartamento destinato a laboratorio, ubicato in primo piano, ricevente accesso dalla seconda porta posta sulla destra uscendo dall'ascensore (cfr. planimetria catastale in all. 41). Detto immobile si compone tre vani e accessori, così distinti: laboratorio (cfr. foto nn. 157, 158 e 159), disimpegno (cfr. foto n. 160), deposito merci finite/esposizione (cfr. foto nn. 161 e 162), ufficio (cfr. foto nn. 163 e 164) e n. 2 wc (cfr. foto nn. 165 e 166), oltre a un terrazzo (cfr. foto nn. 105, 167 e 168) e un balcone (cfr. foto nn. 106, 169 e 170). L'altezza interna utile dell'appartamento è di 3,00 m; la superficie commerciale è pari a **mq 98,64**;

comune di ubicazione: Foggia;

frazione, via o località: Via Manfredonia n. 52/25 (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani";

confini: il locale in primo piano confina a Nord-Ovest con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare della scala L (distinta dal sub. 235 della p.lla 620), con vano scala (distinto

dal sub. 17 della p.lla 620), con cortile condominiale (distinto dal sub. 1 della p.lla 620) e con altra unità immobiliare della scala M (distinta dal sub. 128 della p.lla 620), salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 41 ed elaborato planimetrico in all. 8bis);

estensione e dati catastali: la superficie commerciale dell'immobile pignorato oggetto del presente lotto è pari a mq 98,64.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 125**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/3; classe 2; consistenza 83 mq; sup. catastale totale: 90 mq; Rendita: € 510,10; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano 1 scala L; intestato a: Società

“*****”,

con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 40 e planimetria catastale in all. 41);

attuale proprietario: Società “*****”,
con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1;

titolo di provenienza del bene: il presente bene immobile pignorato nell'ambito della presente procedura esecutiva, a tutto il 12.02.2016 (data della trascrizione del pignoramento), risulta di proprietà della Società “***** in liquidazione”, per la quota di 1/1, per averlo realizzato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti), ubicato in Foggia tra la Via Manfredonia e la Via delle Casermette, ricadente in Zona D4 del vigente strumento urbanistico, della consistenza nominale di Ha 3.42.94, così censito in Catasto:

- Catasto Terreni: foglio 52, p.lla 62; foglio 76, p.lle 160 e 393;

- Catasto Fabbricati: foglio 52, p.lla 138 sub. 1; foglio 76, p.lle 317 – 318 – 319 – 320/1 e 320/2.

Detti terreni e fabbricati sono pervenuti alla Società ***** per acquisto fattone dalla Società

giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Emma LA MONACA del 25.05.2004, Rep. 60971/14321, registrato a San Severo in pari data al n. 1861/1T, trascritto presso i RR.II. di Foggia in data 26.05.2004, ai nn. 13911/10225;

eventuale stato di comproprietà: nessuno;

iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 14.02.2006 al n. 3654 di Reg. Gen. e n. 634 di Reg. Part., successivamente frazionata con i seguenti atti a rogito del Notaio Emma LA MONACA:
 - in data 22.02.2008, Rep. 63895, registrato a San Severo il 19.03.2008, al n. 1532/1T, annotato in data 05.06.2008, ai n.ri 13317/1714, successivamente rettificato con atto dell'11.03.2008, Rep. 63936, Registrato a San Severo il 01.04.2008, al n. 1723/1T, annotato in data 18.06.2008, ai n.ri 14667/2037;
 - in data 01.08.2008, Rep. 64276, registrato a San Severo il 01.08.2008, al n. 3936/1T, annotato in data 11.02.2010, ai n.ri 3228/509;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 16.05.2006 al n. 11664 di Reg. Gen. e n. 2255 di Reg. Part.; ipoteca successivamente ridotta con atto Notar Emma La Monaca del 04.05.2009, Rep. n. 64765, registrato a San Severo il 28.05.2009 al n. 2414/1T, annotato a Foggia il 10.06.2009 ai nn.ri 14627/1999, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo, con conseguente riduzione dell'ipoteca e frazionamento dell'ipoteca in numero duecentosei lotti;

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 846 di Reg. Gen. e n. 77 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA Repertorio 3193 del 29/12/2014;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 847 di Reg. Gen. e n. 78 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 15961 del 28/11/2014;

trascrizioni:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 18.12.2013 al n. 25301 di Reg. Gen. e n. 19201 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 6941/2013 del 16/12/2013;
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 12.02.2016 al n. 2758 di Reg. Gen. e n. 2141 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 173/2016 del 18.01.2016;

stato di occupazione: nel corso degli accertamenti peritali ho appreso dai professionisti liquidatori della ***** , Dott. Gianluca Parisi e Dott. Antonio Massaro, che l'immobile pignorato di che trattasi è nel possesso della Società esecutata e ho constatato che, allo stato, non è occupato da alcuno;

regolarità edilizio - urbanistica: l'immobile pignorato oggetto del presente lotto risulta regolare sotto il profilo urbanistico–edilizio;

valore del bene da porre a base d'asta: € 71.760,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.

LOTTO 21 (BENE 21)

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 217**, categoria C/6 (autorimessa).

tipologia del bene: locale a uso box auto;

sommatoria descrizione: l'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25). Trattasi di un locale destinato a box auto, ubicato in piano interrato, ricevente accesso dall'antistante corsia di manovra, dalla quinta serranda posta sulla sinistra per chi vi accede dai vani scala H e G (cfr. planimetria catastale in all. 43, elaborato planimetrico in all. 21 e foto n. 107). Il box auto presenta una pianta rettangolare (cfr. foto da n. 107 a n. 109), esso ha un'altezza interna utile di 2,65 m e una superficie commerciale di mq 18,64;

comune di ubicazione: Foggia;

frazione, via o località: Via Manfredonia s.n.c. (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani";

confini: il locale in piano interrato confina a Nord - Ovest con corsia di manovra distinta dal sub. 2 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 216 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 199 della p.lla 620 e con corsia di manovra distinta dal sub. 2 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 43 ed elaborato planimetrico in all. 21);

estensione e dati catastali: la superficie commerciale dell'immobile pignorato oggetto del presente lotto è pari a mq 18,64.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 217**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 2; consistenza 17 mq; sup. catastale totale: 19 mq; Rendita: € 94,82; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano S1; intestato a: Società “*****”, con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 42 e planimetria catastale in all. 43);

attuale proprietario: Società “*****”, con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1;

titolo di provenienza del bene: il presente bene immobile pignorato nell'ambito della presente procedura esecutiva, a tutto il 12.02.2016 (data della trascrizione del pignoramento), risulta di proprietà della Società “***** in liquidazione”, per la quota di 1/1, per averlo realizzato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti), ubicato in Foggia tra la Via Manfredonia e la Via delle Casermette, ricadente in Zona D4 del vigente strumento urbanistico, della consistenza nominale di Ha 3.42.94, così censito in Catasto:

- Catasto Terreni: foglio 52, p.lla 62; foglio 76, p.lle 160 e 393;
- Catasto Fabbricati: foglio 52, p.lla 138 sub. 1; foglio 76, p.lle 317 – 318 – 319 – 320/1 e 320/2.

Detti terreni e fabbricati sono pervenuti alla Società ***** per acquisto fattone dalla Società

giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Emma LA MONACA del 25.05.2004, Rep. 60971/14321, registrato a San

Severo in pari data al n. 1861/1T, trascritto presso i RR.II. di Foggia
in data 26.05.2004, ai nn. 13911/10225;

eventuale stato di comproprietà: nessuno;

iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 14.02.2006 al n. 3654 di Reg. Gen. e n. 634 di Reg. Part., successivamente frazionata con i seguenti atti a rogito del Notaio Emma LA MONACA:
 - in data 22.02.2008, Rep. 63895, registrato a San Severo il 19.03.2008, al n. 1532/1T, annotato in data 05.06.2008, ai n.ri 13317/1714, successivamente rettificato con atto dell'11.03.2008, Rep. 63936, Registrato a San Severo il 01.04.2008, al n. 1723/1T, annotato in data 18.06.2008, ai n.ri 14667/2037;
 - in data 01.08.2008, Rep. 64276, registrato a San Severo il 01.08.2008, al n. 3936/1T, annotato in data 11.02.2010, ai n.ri 3228/509;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 16.05.2006 al n. 11664 di Reg. Gen. e n. 2255 di Reg. Part.; ipoteca successivamente ridotta con atto Notar Emma La Monaca del 04.05.2009, Rep. n. 64765, registrato a San Severo il 28.05.2009 al n. 2414/1T, annotato a Foggia il 10.06.2009 ai nn.ri 14627/1999, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo, con conseguente riduzione dell'ipoteca e frazionamento dell'ipoteca in numero duecentosei lotti;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 846 di Reg. Gen. e n. 77 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA Repertorio 3193 del 29/12/2014;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 847 di

Reg. Gen. e n. 78 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 15961 del 28/11/2014;

trascrizioni:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 18.12.2013 al n. 25301 di Reg. Gen. e n. 19201 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 6941/2013 del 16/12/2013;
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 12.02.2016 al n. 2758 di Reg. Gen. e n. 2141 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 173/2016 del 18.01.2016;

stato di occupazione: nel corso degli accertamenti peritali ho appreso dai professionisti liquidatori della ***** , Dott. Gianluca Parisi e Dott. Antonio Massaro, che l'immobile pignorato di che trattasi è nel possesso della Società esecutata e ho constatato che, allo stato, non è occupato da alcuno;

regolarità edilizio - urbanistica: l'immobile pignorato oggetto del presente lotto risulta regolare sotto il profilo urbanistico–edilizio;

valore del bene da porre a base d'asta: € 13.460,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.

LOTTO 22 (BENE 22)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in piano terra, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 70**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

tipologia del bene: locale a uso laboratorio artigianale;

sommatoria descrizione: l'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25). Trattasi di un locale terraneo destinato a laboratorio, ricevente accesso direttamente dalla pubblica via, distinta dal sub. 1 della p.lla 620 (cfr. planimetria catastale in all. 45 e foto n. 100 e 111). Detto immobile consta di un solo vano, al cui interno è stato ricavato un piccolo wc (cfr. foto da n. 112 a n. 114). L'altezza interna utile dell'immobile è di 3,48 m; la superficie commerciale è pari a mq 62,93;

comune di ubicazione: Foggia;

frazione, via o località: Via Manfredonia s.n.c. (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani";

confini: Il locale in piano terra confina a Nord - Ovest con altra unità immobiliare distinta dal sub. 56 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 69 della p.lla 620, con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 71 della p.lla 620, e salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 45 ed elaborato planimetrico in all. 10bis);

estensione e dati catastali: la superficie commerciale dell'immobile pignorato oggetto del presente lotto è pari a mq 62,93.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 70**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/3; classe 2; consistenza 59 mq; sup. catastale totale: 62 mq; Rendita: € 362,60; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano T; intestato a: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 44 e planimetria catastale in all. 45);

attuale proprietario: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1;

titolo di provenienza del bene: il presente bene immobile pignorato nell'ambito della presente procedura esecutiva, a tutto il 12.02.2016 (data della trascrizione del pignoramento), risulta di proprietà della Società "***** in liquidazione", per la quota di 1/1, per averlo realizzato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti), ubicato in Foggia tra la Via Manfredonia e la Via delle Casermette, ricadente in Zona D4 del vigente strumento urbanistico, della consistenza nominale di Ha 3.42.94, così censito in Catasto:

- Catasto Terreni: foglio 52, p.lla 62; foglio 76, p.lle 160 e 393;
- Catasto Fabbricati: foglio 52, p.lla 138 sub. 1; foglio 76, p.lle 317 – 318 – 319 – 320/1 e 320/2.

Detti terreni e fabbricati sono pervenuti alla Società ***** per acquisto fattone dalla Società

giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Emma LA MONACA del 25.05.2004, Rep. 60971/14321, registrato a San Severo in pari data al n. 1861/1T, trascritto presso i RR.II. di Foggia in data 26.05.2004, ai nn. 13911/10225;

eventuale stato di comproprietà: nessuno;

iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 14.02.2006 al n. 3654 di Reg. Gen. e n. 634 di Reg. Part., successivamente frazionata con i seguenti atti a rogito del Notaio Emma LA MONACA:
 - in data 22.02.2008, Rep. 63895, registrato a San Severo il 19.03.2008, al n. 1532/1T, annotato in data 05.06.2008, ai n.ri 13317/1714, successivamente rettificato con atto dell'11.03.2008, Rep. 63936, Registrato a San Severo il 01.04.2008, al n. 1723/1T, annotato in data 18.06.2008, ai n.ri 14667/2037;
 - in data 01.08.2008, Rep. 64276, registrato a San Severo il 01.08.2008, al n. 3936/1T, annotato in data 11.02.2010, ai n.ri 3228/509;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 16.05.2006 al n. 11664 di Reg. Gen. e n. 2255 di Reg. Part.; ipoteca successivamente ridotta con atto Notar Emma La Monaca del 04.05.2009, Rep. n. 64765, registrato a San Severo il 28.05.2009 al n. 2414/1T, annotato a Foggia il 10.06.2009 ai nn.ri 14627/1999, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo, con conseguente riduzione dell'ipoteca e frazionamento dell'ipoteca in numero duecentosei lotti;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 846 di Reg. Gen. e n. 77 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA Repertorio 3193 del 29/12/2014;

➤ IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 847 di Reg. Gen. e n. 78 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 15961 del 28/11/2014;

trascrizioni:

➤ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 18.12.2013 al n. 25301 di Reg. Gen. e n. 19201 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 6941/2013 del 16/12/2013;

➤ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 12.02.2016 al n. 2758 di Reg. Gen. e n. 2141 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 173/2016 del 18.01.2016;

stato di occupazione: nel corso degli accertamenti peritali ho appreso dai professionisti liquidatori della ***** , Dott. Gianluca Parisi e Dott. Antonio Massaro, che l'immobile pignorato di che trattasi è nel possesso della Società esecutata e ho constatato che, allo stato, non è occupato da alcuno;

regolarità edilizio - urbanistica: l'immobile pignorato oggetto del presente lotto risulta regolare sotto il profilo urbanistico–edilizio;

valore del bene da porre a base d'asta: € 61.000,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.

LOTTO 23 (BENE 23)

Piena proprietà del locale a uso laboratorio in primo piano – scala G, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 110**, categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri).

tipologia del bene: locale a uso laboratorio artigianale;

sommatoria descrizione: l'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25). Trattasi di un appartamento destinato a laboratorio, ubicato in primo piano, ricevente accesso dalla seconda porta posta sulla sinistra uscendo dall'ascensore (cfr. planimetria catastale in all. 47). Detto immobile si compone tre vani e accessori, così distinti: laboratorio, disimpegno, deposito merci finite/esposizione, ufficio e n. 2 wc, oltre a un terrazzo e un balcone a livello (cfr. foto da n. 116 a n. 126_). L'altezza interna utile dell'appartamento è di 3,00 m; la superficie commerciale è pari a mq 99,53;

comune di ubicazione: Foggia;

frazione, via o località: Via Manfredonia n. 52/30 (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani";

confini: il locale in primo piano confina a Nord - Ovest con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la pubblica via (distinta dal sub. 1 della p.lla 620), con area cortilizia (distinta dal sub. 1 della p.lla 620), con vano scala (distinto dal sub. 13 della p.lla 620) e con altra unità immobiliare della

scala G (distinta dal sub. 111 della p.lla 620), salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 47 ed elaborato planimetrico in all. 8bis);

estensione e dati catastali: la superficie commerciale dell'immobile pignorato oggetto del presente lotto è pari a mq 99,53.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 110**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/3; classe 2; consistenza 79 mq; sup. catastale totale: 89 mq; Rendita: € 485,52; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano 1 scala G; intestato a: Società

“*****”,

con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 46 e planimetria catastale in all. 47);

attuale proprietario: Società “*****”,
con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1;

titolo di provenienza del bene: il presente bene immobile pignorato nell'ambito della presente procedura esecutiva, a tutto il 12.02.2016 (data della trascrizione del pignoramento), risulta di proprietà della Società “***** in liquidazione”, per la quota di 1/1, per averlo realizzato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti), ubicato in Foggia tra la Via Manfredonia e la Via delle Casermette, ricadente in Zona D4 del vigente strumento urbanistico, della consistenza nominale di Ha 3.42.94, così censito in Catasto:

- Catasto Terreni: foglio 52, p.lla 62; foglio 76, p.lle 160 e 393;
- Catasto Fabbricati: foglio 52, p.lla 138 sub. 1; foglio 76, p.lle 317 – 318 – 319 – 320/1 e 320/2.

Detti terreni e fabbricati sono pervenuti alla Società *****
per acquisto fattone dalla Società

giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Emma LA
MONACA del 25.05.2004, Rep. 60971/14321, registrato a San
Severo in pari data al n. 1861/1T, trascritto presso i RR.II. di Foggia
in data 26.05.2004, ai nn. 13911/10225;

eventuale stato di comproprietà: nessuno;

iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 14.02.2006 al n. 3654 di Reg. Gen. e n. 634 di Reg. Part., successivamente frazionata con i seguenti atti a rogito del Notaio Emma LA MONACA:
 - in data 22.02.2008, Rep. 63895, registrato a San Severo il 19.03.2008, al n. 1532/1T, annotato in data 05.06.2008, ai n.ri 13317/1714, successivamente rettificato con atto dell'11.03.2008, Rep. 63936, Registrato a San Severo il 01.04.2008, al n. 1723/1T, annotato in data 18.06.2008, ai n.ri 14667/2037;
 - in data 01.08.2008, Rep. 64276, registrato a San Severo il 01.08.2008, al n. 3936/1T, annotato in data 11.02.2010, ai n.ri 3228/509;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 16.05.2006 al n. 11664 di Reg. Gen. e n. 2255 di Reg. Part.; ipoteca successivamente ridotta con atto Notar Emma La Monaca del 04.05.2009, Rep. n. 64765, registrato a San Severo il 28.05.2009 al n. 2414/1T, annotato a Foggia il 10.06.2009 ai nn.ri 14627/1999, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo, con conseguente riduzione dell'ipoteca e frazionamento dell'ipoteca in numero duecentosei lotti;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 846 di Reg.

Gen. e n. 77 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA Repertorio 3193 del 29/12/2014;

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 847 di Reg. Gen. e n. 78 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 15961 del 28/11/2014;

trascrizioni:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 18.12.2013 al n. 25301 di Reg. Gen. e n. 19201 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 6941/2013 del 16/12/2013;
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 12.02.2016 al n. 2758 di Reg. Gen. e n. 2141 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 173/2016 del 18.01.2016;

stato di occupazione: nel corso degli accertamenti peritali ho appreso dai professionisti liquidatori della ***** , Dott. Gianluca Parisi e Dott. Antonio Massaro, che l'immobile pignorato di che trattasi è nel possesso della Società esecutata e ho constatato che, allo stato, non è occupato da alcuno;

regolarità edilizio - urbanistica: l'immobile pignorato oggetto del presente lotto risulta regolare sotto il profilo urbanistico–edilizio;

valore del bene da porre a base d'asta: € 89.800,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.

LOTTO 24 (BENE 26)

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 215**, categoria C/6 (autorimessa).

tipologia del bene: locale a uso box auto;

sommatoria descrizione: l'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25). Trattasi di un locale destinato a box auto, ubicato in piano interrato, ricevente accesso dall'antistante corsia di manovra, dalla terza serranda posta sulla sinistra per chi vi accede dai vani scala H e G (cfr. planimetria catastale in all. 49, elaborato planimetrico in all. 21 e foto n. 130). Il box auto presenta una pianta rettangolare (cfr. foto nn. 131 e 132), esso ha un'altezza interna utile di 2,65 m e una superficie commerciale di mq 18,77;

comune di ubicazione: Foggia;

frazione, via o località: Via Manfredonia s.n.c. (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani";

confini: il locale in piano interrato confina a Nord - Ovest con corsia di manovra distinta dal sub. 2 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 214 della p.lla 620, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 201 della p.lla 620 e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 216 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 49 ed elaborato planimetrico in all. 21);

estensione e dati catastali: la superficie commerciale dell'immobile pignorato oggetto del presente lotto è pari a mq 18,77.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 215**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 2; consistenza 18 mq; sup. catastale totale: 20 mq; Rendita: € 100,40; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano S1; intestato a: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 48 e planimetria catastale in all. 49);

attuale proprietario: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1;

titolo di provenienza del bene: il presente bene immobile pignorato nell'ambito della presente procedura esecutiva, a tutto il 12.02.2016 (data della trascrizione del pignoramento), risulta di proprietà della Società "***** in liquidazione", per la quota di 1/1, per averlo realizzato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti), ubicato in Foggia tra la Via Manfredonia e la Via delle Casermette, ricadente in Zona D4 del vigente strumento urbanistico, della consistenza nominale di Ha 3.42.94, così censito in Catasto:

- Catasto Terreni: foglio 52, p.lla 62; foglio 76, p.lle 160 e 393;
- Catasto Fabbricati: foglio 52, p.lla 138 sub. 1; foglio 76, p.lle 317 – 318 – 319 – 320/1 e 320/2.

Detti terreni e fabbricati sono pervenuti alla Società ***** per acquisto fattone dalla Società

giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Emma LA MONACA del 25.05.2004, Rep. 60971/14321, registrato a San Severo in pari data al n. 1861/1T, trascritto presso i RR.II. di Foggia in data 26.05.2004, ai nn. 13911/10225;

eventuale stato di comproprietà: nessuno;

iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 14.02.2006 al n. 3654 di Reg. Gen. e n. 634 di Reg. Part., successivamente frazionata con i seguenti atti a rogito del Notaio Emma LA MONACA:
 - in data 22.02.2008, Rep. 63895, registrato a San Severo il 19.03.2008, al n. 1532/1T, annotato in data 05.06.2008, ai n.ri 13317/1714, successivamente rettificato con atto dell'11.03.2008, Rep. 63936, Registrato a San Severo il 01.04.2008, al n. 1723/1T, annotato in data 18.06.2008, ai n.ri 14667/2037;
 - in data 01.08.2008, Rep. 64276, registrato a San Severo il 01.08.2008, al n. 3936/1T, annotato in data 11.02.2010, ai n.ri 3228/509;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 16.05.2006 al n. 11664 di Reg. Gen. e n. 2255 di Reg. Part.; ipoteca successivamente ridotta con atto Notar Emma La Monaca del 04.05.2009, Rep. n. 64765, registrato a San Severo il 28.05.2009 al n. 2414/1T, annotato a Foggia il 10.06.2009 ai nn.ri 14627/1999, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo, con conseguente riduzione dell'ipoteca e frazionamento dell'ipoteca in numero duecentosei lotti;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 846 di Reg. Gen. e n. 77 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA Repertorio 3193 del 29/12/2014;

➤ IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 847 di Reg. Gen. e n. 78 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 15961 del 28/11/2014;

trascrizioni:

➤ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 18.12.2013 al n. 25301 di Reg. Gen. e n. 19201 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 6941/2013 del 16/12/2013;

➤ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 12.02.2016 al n. 2758 di Reg. Gen. e n. 2141 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 173/2016 del 18.01.2016;

stato di occupazione: nel corso degli accertamenti peritali ho appreso dai professionisti liquidatori della ***** , Dott. Gianluca Parisi e Dott. Antonio Massaro, che l'immobile pignorato di che trattasi è nel possesso della Società esecutata e ho constatato che, allo stato, non è occupato da alcuno;

regolarità edilizio - urbanistica: l'immobile pignorato oggetto del presente lotto risulta regolare sotto il profilo urbanistico–edilizio;

valore del bene da porre a base d'asta: € 13.570,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.

LOTTO 25 (BENE 27)

Piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Foggia, alla Via delle Casermette snc, censito nel Catasto Fabbricati **foglio 76 p.lla 620 sub. 216**, categoria C/6 (autorimessa).

tipologia del bene: locale a uso box auto;

sommatoria descrizione: l'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte del complesso edilizio denominato "edificio B" della "piattaforma logistica funzionale", ubicato in Foggia alla Via Manfredonia n. 52 (ex Via delle Casermette s.n.c. cfr. planimetria generale in all. 8ter e foto da n. 20 a n. 25). Trattasi di un locale destinato a box auto, ubicato in piano interrato, ricevente accesso dall'antistante corsia di manovra, dalla terza serranda posta sulla sinistra per chi vi accede dai vani scala H e G (cfr. planimetria catastale in all. 51, elaborato planimetrico in all. 21 e foto n. 133). Il box auto presenta una pianta rettangolare, esso ha un'altezza interna utile di 2,65 m e una superficie commerciale di mq 18,77;

comune di ubicazione: Foggia;

frazione, via o località: Via Manfredonia s.n.c. (ex Via delle Casermette s.n.c.), in zona "Villaggio Artigiani";

confini: il locale in piano interrato confina a Nord - Ovest con corsia di manovra distinta dal sub. 2 della p.lla 620 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 215 della p.lla 620, con altra unità immobiliare distinta dal sub. 200 della p.lla 620 e con altra unità immobiliare distinta dal sub. 217 della p.lla 620, salvo altri (cfr. planimetria catastale riportata in all. 51 ed elaborato planimetrico in all. 21);

estensione e dati catastali: la superficie commerciale dell'immobile pignorato oggetto del presente lotto è pari a mq 18,77.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al **foglio 76 p.lla 620 sub. 216**, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 2; consistenza 18 mq; sup. catastale totale: 19 mq; Rendita: € 100,40; indirizzo: Via delle Casermette snc, piano S1; intestato a: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1; (cfr. visura storica catastale in all. 50 e planimetria catastale in all. 51);

attuale proprietario: Società "*****", con sede in Foggia, C.F.: ***** - proprietà per 1/1;

titolo di provenienza del bene: il presente bene immobile pignorato nell'ambito della presente procedura esecutiva, a tutto il 12.02.2016 (data della trascrizione del pignoramento), risulta di proprietà della Società "***** in liquidazione", per la quota di 1/1, per averlo realizzato su suolo con annessi fabbricati artigianali (in seguito demoliti), ubicato in Foggia tra la Via Manfredonia e la Via delle Casermette, ricadente in Zona D4 del vigente strumento urbanistico, della consistenza nominale di Ha 3.42.94, così censito in Catasto:

- Catasto Terreni: foglio 52, p.lla 62; foglio 76, p.lle 160 e 393;
- Catasto Fabbricati: foglio 52, p.lla 138 sub. 1; foglio 76, p.lle 317 – 318 – 319 – 320/1 e 320/2.

Detti terreni e fabbricati sono pervenuti alla Società ***** per acquisto fattone dalla Società

giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Emma LA MONACA del 25.05.2004, Rep. 60971/14321, registrato a San Severo in pari data al n. 1861/1T, trascritto presso i RR.II. di Foggia in data 26.05.2004, ai nn. 13911/10225;

eventuale stato di comproprietà: nessuno;

iscrizioni:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 14.02.2006 al n. 3654 di Reg. Gen. e n. 634 di Reg. Part., successivamente frazionata con i seguenti atti a rogito del Notaio Emma LA MONACA:
 - in data 22.02.2008, Rep. 63895, registrato a San Severo il 19.03.2008, al n. 1532/1T, annotato in data 05.06.2008, ai n.ri 13317/1714, successivamente rettificato con atto dell'11.03.2008, Rep. 63936, Registrato a San Severo il 01.04.2008, al n. 1723/1T, annotato in data 18.06.2008, ai n.ri 14667/2037;
 - in data 01.08.2008, Rep. 64276, registrato a San Severo il 01.08.2008, al n. 3936/1T, annotato in data 11.02.2010, ai n.ri 3228/509;
- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 16.05.2006 al n. 11664 di Reg. Gen. e n. 2255 di Reg. Part.; ipoteca successivamente ridotta con atto Notar Emma La Monaca del 04.05.2009, Rep. n. 64765, registrato a San Severo il 28.05.2009 al n. 2414/1T, annotato a Foggia il 10.06.2009 ai nn.ri 14627/1999, con il quale si è proceduto alla riduzione del mutuo, con conseguente riduzione dell'ipoteca e frazionamento dell'ipoteca in numero duecentosei lotti;
- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 846 di Reg. Gen. e n. 77 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA Repertorio 3193 del 29/12/2014;

➤ IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA, iscritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.01.2015 al n. 847 di Reg. Gen. e n. 78 di Reg. Part, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 15961 del 28/11/2014;

trascrizioni:

➤ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 18.12.2013 al n. 25301 di Reg. Gen. e n. 19201 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 6941/2013 del 16/12/2013;

➤ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 12.02.2016 al n. 2758 di Reg. Gen. e n. 2141 di Reg. Part., Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 173/2016 del 18.01.2016;

stato di occupazione: nel corso degli accertamenti peritali ho appreso dai professionisti liquidatori della ***** , Dott. Gianluca Parisi e Dott. Antonio Massaro, che l'immobile pignorato di che trattasi è nel possesso della Società esecutata e ho constatato che, allo stato, non è occupato da alcuno;

regolarità edilizio - urbanistica: l'immobile pignorato oggetto del presente lotto risulta regolare sotto il profilo urbanistico–edilizio;

valore del bene da porre a base d'asta: € 13.570,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Il presente elaborato peritale si compone di: - n. 271 pagine dattiloscritte; - n. 4 verbali di sopralluogo; - n. 90 documenti allegati; - documentazione fotografica composta da n. 170 stampe.

Foggia, 30 ottobre 2018

L'esperto incaricato

Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo