

II CTU

Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

TRIBUNALE DI FOGGIA

TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE ESECUTORE: DOTT. MICHELE PALAGANO



RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.

Monte Sant' Angelo (FG), 25/11/2020

IL C.T.U.
Ing. Angelo A. F. Prencipe



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

INDICE

0. **PREMESSA**, ricerca documentale-catastale, sopralluoghi, descriz.ne luoghi.
1. **COMPLETEZZA DOCUMENTI ART. 567 C.2 C.P.C.**
- 1.bis. **RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE IMMOBILI PIGNORATI.**
- 1.ter. **VERIFICA CORRISPOND. DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO**
- 1.quarter. **VERIFICA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE .**
- 1.quinquies. **VERIFICA REGIME PATRIMONIALE DEBITORE.**
2. **IDENTIFICAZIONE DEI BENI (CONFINI, DATI CATASTALI).**
- 2.bis. **ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI (ORTOFOTO+CATASTALE)**
3. **ANALITICA DESCRIZ. DEI BENI (PLANIMETRIE, FOTO, RILIEVI,...)**
4. **STABILIMENTO DEL PIGNORATO.**
5. **VERIFICA COMODA SEPARABILITA' BENI INDIVISI.**
6. **INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI SEPARATI.**
7. **STATO DI ESISTENZA DEI BENI E DEI DIRITTI IN ESSERE.**
8. **EVENTUALI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI a carico acquirente.**
9. **EVENTUALI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI che saranno cancellati.**
10. **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI, ...**
11. **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEI BENI.**
- 11.a **REGOLARE ACCATASTAMENTO;**
- 11.b **CONFORMITA' CATASTALE;**
- 11.c **COSTRUZIONE > 01.09.1967;**
- 11.d **RISPETTO NORME EDILIZIE ALLORA VIGENTI;**
- 11.e **EVENTUALI OPERE ABUSIVE;**
- 11.f **EDILIZIA CONVENZIONATA;**
12. **EVENTUALI CESSIONI AGLI ISTITUTI AUTONOMI CASE POPOLARI**
13. **CONCLUSIONI e allegati:**
 - a1- verbali di sopralluogo;
 - a1bis - ulteriori verbali di sopralluogo;**
 - a2- documentazione planimetrica e catastale, con rilievi, lotti, aerofoto, ecc..;
 - a2bis-MAPPE "PARLANTI" con annotazioni, rilievi, note, numerazione lotti...
 - a2ter-visure catastali confinanti;
 - a2quarter- ulteriore documentazione planimetrica e catastale;**
 - a3- foto 1-100;
 - a3bis-foto 101-200;
 - a3ter-foto 201-300;
 - a3quarter-foto 301-400;
 - a3quinqies-foto 401-438;



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686,
e-mail: angeloprencipe@alice.it

-
- a3sexies (foto 439-460);**
 - a3septies (foto 461-480);**
 - a3-octies (foto 481-494);**
 - a4- schede riepilogative dei beni pignorati (lotti 1-23);**
 - a5- attestato di prestazione energetica dei primi lotti abitativi;
 - a5bis- ulteriore attestato di prestazione energetica lotto 23;**
 - a6- ricerca valori immobiliari (borsini immobiliari, agenzie, banca dati OMI, ...);
 - a7- documentazione anagrafica comunale San Severo;
 - a8- documentazione tributaria comunali;
 - a9- documentazione urbanistica comunale (San Severo);
 - a9bis-ulteriore documentazione urbanistica comunale lotto 23;**
 - a10- certificato di destinazione urbanistica terreni (lotto 22);
 - a11- documentazione relativa alle utenze (energia elettrica, acqua, ...) primi lotti;
 - a11bis-ulteriore documentazione relativa alle utenze del lotto23;**
 - a12- debitoria complessiva riferita dal debitore;
 - a13- documentazione notarile reperita;
 - a13bis – ulteriori atti notarili relativi al lotto 23;**
 - a13ter- ulteriori accertamenti notarili (Notai Calderini e Ressa);**
 - a14- documentazione relativa ai contratti di locazione;
 - a14bis-ulteriore documentazione relativa ad opzione di vendita lotto 1;**
 - a15- immobile F.30 p.lla 2149 sub.33 escluso dalla vendita;
 - a16- corrispondenza con le Parti, trasmissione stima, varie;
 - a16bis-ulteriore corrispondenza con le parti, trasmissione stima e varie;**
 - a17-istanza del ctu dell' 1/10/2020 al GE di accesso agli atti R.G.Es.263/2019;**
 - a18- richiesta liquidazione parcella ctu.**



Ing. Angelo A. F. Principe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.principe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprincipe@alice.it

0. PREMESSA.

Il sottoscritto, ing. Angelo A. F. Principe, residente in Monte S. Angelo (FG) in Via Raffaele Cassa n° 36, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Foggia al n° 1341 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Foggia al n° 219, è stato nominato Esperto/Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Michele Palagano con ordinanza del 4/06/2019 nella esecuzione immobiliare promossa

Presentatosi all'udienza di comparizione il 17/09/2019, dopo aver prestato il giuramento di rito, lo scrivente otteneva l'autorizzazione a procedere nelle indagini (di cui all'art.173 bis, commi 1 e 2 cpc) ed a depositare in Cancelleria una prima relazione scritta (R.G.Es. 177/2017) entro il 4/12/2019. Prima relazione di stima (R.G.Es. 177/2017) veniva inviata alle parti e depositata in Cancelleria in data 01/12/2019. Nel frattempo **SGA-Società per la Gestione di Attività SpA (ex Bancapulia Gruppo Veneto Banca)** avviava nuova **procedura (R.G.Es. 263/2019) contro il medesimo debitore**, avendo



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

pignorato e chiesto in vendita i medesimi beni con l'aggiunta di un appartamento in usufrutto (**lotto 23 in Via Legnano a San Severo**). Il Giudice dr. M. Palagano riuniva i due procedimenti nell'udienza del **29/09/2020**, affidava allo scrivente CTU la verifica di eventuali nuove particelle da stimare, aggiornando e rideterminando i lotti, depositando in Cancelleria la nuova stima entro 60giorni scadenti il 28/11/2020, con l'incarico complessivo di (la presente relazione tecnica seguirà anche nella numerazione dei paragrafi tale ordine):

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

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

1-bis) alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....

pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii "per relationem" alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto: in mancanza di continuità nelle trascrizioni o in caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale, l'esperto dovrà sospendere le operazioni relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale) 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 -nel 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 (in tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni relazionando al G.E.);

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 della relativa annotazione;

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

2-bis) alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla Sogei, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia con un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante l'allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografie degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al DM 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) alla stima dei beni (specificando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa, quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'Osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio- ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una miglior individuazione dei beni, la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione), in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i 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



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

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 del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

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

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



8) *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale (indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ad es. spese condominiali ordinarie; le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali, precisando se le cause con le stesse siano ancora in corso ed in che stato, la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché eventuali obbligazioni propter rem), 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 di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque*



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
risulteranno non opponibili all'acquirente;

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

11) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art.56 DPR 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora 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:

11a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati, limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

11b) 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;

11c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

11d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione, riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

11e) 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



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

*pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore
d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*

*11f) 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 eventuali procedure espropriative.*

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

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

*12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-
quater della legge 18 dicembre 2008, n.199 per l'eventuale cessione in
proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari,*



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686,
e-mail: angeloprencipe@alice.it

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.

RICERCA DOCUMENTALE E CATASTALE

In adempimento all'incarico ricevuto, lo scrivente CTU scaricava gli atti depositati dalle parti in Cancelleria, li leggeva con attenzione, localizzava gli immobili in causa sulle planimetrie cartografiche e catastali allegate in stralcio. Effettuava, inoltre, visure catastali (allegate tutte alla presente relazione) degli immobili in causa, rilevando che essi, situati nel territorio di San Severo (FG), risultano accatastati (Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Severo) come da tabella sotto-riportata:

Catasto Fabbricati del Comune di San Severo:

foglio	P..lla	Sub	Cat.	Cons.	Indirizzo	Proprietario intestatario catastale	LOTTO
23	243	4	A/10 c13	4 vani	S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. rendita € 1.074,23	XX S XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	8



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

23	243	5	A/3 cl3	5,5 vani	S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T.-1-2. Rendita €553,90	8
23	243	6	C/2 cl3	71mq	S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T.+S1. Rendita €198,01	8
23	244	2	D/8		Strada provinciale 109 per Lucera. (In realtà S.P.30 per Torremaggiore) Rendita: €56.293,80	1
23	244	9	D/8		S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. Rendita: €1.462,00	2
23	244	13	D/1		S.P.30 per Torremaggiore snc, p.S1. Rendita €1.641,60	16
23	244	14	D/1		S.P.30 per Torremaggiore snc, p.S1. Rendita: €409,60	17
23	244	15	C/3 cl6	46mq	S.P.30 per Torremaggiore snc, p.S1. Rendita €194,81	18
23	244	16	D/1		S.P.30 per Torremaggiore snc, p.S1. Rendita €403,20	19
23	244	17	D/1		S.P.30 per Torremaggiore snc, p.S1. Rendita €4.377,60	20



Ing. Angelo A. F. Prencipe
 Via R. Cassa n°36
 71037 Monte S. Angelo (FG)
 tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

23	244	18	D/4	[REDACTED]	S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T.+S1. Rendita: €10.058,70	21
23	244	19	C/2	28mq [REDACTED] cl5	S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. Rendita €107,01	15
23	244	21	D/1	[REDACTED]	S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. Rendita €2.298,00	6
23	244	22	D/1	[REDACTED]	S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. Rendita €2.286,00	5
23	244	23	D/1	[REDACTED]	S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. Rendita €1.132,00	10
23	244	24	D/1	[REDACTED]		
23	244	25	D/1	[REDACTED]	S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. Rendita €1.518,00	12
23	244	27	D/1	[REDACTED]	S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. Rendita € 954,00	14
23	244	28	C/2	65mq [REDACTED] cl5	S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. Rendita €248,42	9
23	244	29	C/2	38mq [REDACTED] cl5	S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. Rendita €145,23	



Ing. Angelo A. F. Prencipe
 Via R. Cassa n°36
 71037 Monte S. Angelo (FG)
 tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

23	244	30	D/1	[REDACTED]	S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. Rendita €1.214,00	7
23	244	31	C/2	14mq [REDACTED]	S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. Rendita €62,90	8
23	244	34	D/1	[REDACTED]	S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. Rendita €780,00	13
23	244	35	D/1	[REDACTED]	S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. Rendita €2.222,00	13
23	244	36	D/1	[REDACTED]	S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. Rendita €3.130,00	4
23	244	37	D/1	[REDACTED]	S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. Rendita €3.140,00	3
23	244	39	C/1	30mq [REDACTED]	S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. Rendita: €475,66	11
23	244	40	D/1	[REDACTED]	S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. Rendita: €1.400,00	11



Ing. Angelo A. F. Prencipe
 Via R. Cassa n°36
 71037 Monte S. Angelo (FG)
 tel. e fax 0884-565327,

cell. 348-3314686,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

e-mail: angeloprencipe@alice.it

						trascrizione, in quanto proveniente dal sub. 24 per frazionamento eseguito in data 18/04/2019.	
23	574	F/1	600	mq	S.P.30 per Torremaggiore snc p.T.		
23	599	F/1	667	mq	S.P.30 per Torremaggiore snc P.T.		
30	2149	33	C/2	57mq	In realtà in Catasto intestata ai Ricciuti per acquisto fattone il 15/04/1998 tramite Notaio Cassano		
foglio	P.lla	Sub	Cat	Cons.	Indirizzo	proprietario	intestatario catastale

Ed ancora, immobile aggiunto dalla procedura riunita R.G.Es.263/2019, sempre al Catasto Urbano del Comune di San Severo:



Ing. Angelo A. F. Prencipe
 Via R. Cassa n°36
 71037 Monte S. Angelo (FG)
 tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

foglio	P.IIa	Sub	Cat.	Cons.	Indirizzo	Proprietario catastale	intestatarario	LOTTO
31	10135	19	A/3	6vani	Via Legnano 108B, p.1, Rendita € 604,25; superficie catastale totale: 158mq; escluse aree scoperte: 153mq.			23

E Catasto Terreni del Comune di San Severo:

foglio	Part.IIa	Qualità	Superficie	R.D.	R.A.	Proprietario intestatarario catastale	LOTTO
23	104	uliveto	09.47	€7,34	€ 3,18		22
23	216 AA	uliveto	12.00	€9,30	€4,03		22
23	216 AB	Sem.arb.	00.91	€0,52	€0,31		22
23	250 AA	Seminarb.	00.67	€0,38	€0,21		22
23	250 AB	uliveto	24.61	€19,07	€8,26		22
			47.66 totali				
foglio	Part.IIa	Sub	Cat.	Cons.	Indirizzo		



SOPRALUOGHI

Il giorno 26 settembre 2019, previa comunicazione alle parti avvenuta mediante raccomandata A/R e p.e.c. allegate alla presente relazione, alle ore 16:30 avevano inizio le operazioni peritali a San Severo (FG), sui luoghi in causa, lungo la S.P. 30 per Torremaggiore al km 0,850, censito al Catasto Urbano del Comune di San Severo al foglio 23, p.lle 243, 244, 574, 599 subalterni vari e Catasto Terreni al foglio 23 p.lle 104, 216 e 250.

Era presente al primo sopralluogo (26/09/2019), con lo scrivente CTU, il debitore esecutato _____ Alla presenza _____ CTU iniziava la visione dei luoghi, chiedeva la documentazione già richiesta a mezzo raccomandata e pec, scattava numerose foto allegate alla presente relazione, rilevava prime misure annotate a parte. Per continuare la visione dei luoghi e far copia di tutta la documentazione richiesta, si rinviava per il prosieguo al primo ottobre 2019 (poi rinviato al due ottobre per esigenze dell'esecutato) alle ore 9:00, sempre sui luoghi oggetto di causa. Il secondo sopralluogo veniva poi rinviato al 2/10/2019 per sopraggiunte necessità dell'esecutato.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

L'ampio compendio immobiliare pignorato risultava composto da numerosi edifici e capannoni, con ampi piazzali ed aree scoperte, utilizzati come esposizione di mobili [REDACTED] Area

■ altre attività (vendita automobili aziendali a chilometro zero, vendita di gazebo ed arredo giardino, produzione e vendita vini, salone per feste e ricorrenze, autorimesse varie, uffici, ecc...). L'ampia documentazione fotografica può utilmente descrivere il compendio e le varie unità immobiliari in vendita.

Era presente al secondo sopralluogo (02/10/2019), con lo scrivente

CTU,

o. Lo

scrivente, con l'aiuto del sig. [REDACTED], proseguiva la visione dei luoghi, scattava ulteriori foto allegate, prendeva misure annotate a parte. Ci si aggiornava al 21 ottobre alle ore 9:30 per il prosieguo.

Un primo accesso agli Uffici Comunali veniva effettuato dallo scrivente CTU il 9/10/2019, per iniziare la ardua ricerca della documentazione concessoria con la sempre disponibile [REDACTED] preposta UTC presso la sede tecnica comunale di Via Martiri di Cefalonia.

Il 10/10/2019 lo scrivente CTU formalizzava via pec richiesta all'UTC



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

del certificato di destinazione urbanistica per i terreni inclusi nel
compendio immobiliare.

Il terzo sopralluogo, già fissato per il 21 ottobre, veniva rinviato al 23
ottobre per esigenze del debitore.

Era presente al terzo sopralluogo (23/10/2019), con lo scrivente CTU,

visione dei luoghi, scattava ulteriori foto allegate, prendeva misure
annotate a parte. Ci si aggiornava all'11 novembre alle ore 9:30 per il
proseguo.

Il quarto sopralluogo, già fissato per l'11 novembre, veniva rinviato al
13 novembre per esigenze del debitore.

Era presente al quarto sopralluogo (13/11/2019), con lo scrivente CTU,
il Sig. [REDACTED], per delega del debitore esecutato. Lo
scrivente, con l'ausilio del sig. [REDACTED] presente, proseguiva la
visione dei luoghi, scattava ulteriori foto allegate, prendeva misure
annotate a parte.

Il quinto sopralluogo (16/10/2020) veniva convocato per il 16/10/2020
alle ore 16:30 e poi rinviato al 19/10/2020 su richiesta telefonica del
debitore esecutato, poi nuovamente spostato al 16 ottobre alle ore 9:30,



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
dopo una serie di telefonate intercorse, per le mutate esigenze del figlio del debitore e sopraggiunti impegni (una serie di corsi di aggiornamento fissati il 15 ottobre dal Consiglio Nazionale Ingegneri per il 18 e 19 ottobre) del CTU, come da corrispondenza allegata.

Erano presenti al quinto sopralluogo (16/10/2020) alle ore 9:30, con lo scrivente CTU, il deb

Lo scrivente aggiornava i Dell'Aquila sulle due procedure riunite, scattava ulteriori foto all'uliveto lotto 22, veniva aggiornato su quanto accaduto tra il debitore e le banche creditrici nel corso dell'ultimo anno. **Il debitore dimostrava la sua volontà di tentare una conciliazione con le banche creditrici mostrando anche preliminari di vendita/affitto di locali, in modo da soddisfare i creditori senza giungere all'asta dei beni con la vendita, di concerto con le banche creditrici** [redacted] aveva la stima precedente per rettificare eventuali refusi, in riscontro alla lamentata (memoria di costituzione dell'avv. di Ceglie del 28/09/2020) non rispondenza all'effettivo valore di mercato. In particolare si iniziava la verifica delle superfici dei vari lotti, si analizzavano le riferite migliori potenzialità edificatorie del lotto 22, ecc... Ci si spostava poi in Via Legnano per la visione dell'appartamento lotto 23 (il cui mezzo



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686,
e-mail: angeloprencipe@alice.it

usufrutto risulta pignorato dalla nuova procedura [REDACTED],
con foto e rilievi allegati.

Per completare la ricognizione dei lotti, la rettifica delle superfici, la valutazione del lotto edificabile, si convocavano le parti per un **ulteriore sesto sopralluogo** per venerdì 20 novembre 2020 alle ore 10:30.

Erano presenti al **sesto sopralluogo (20/11/2020)** alle ore 10:30, con lo scrivente CTU, il del [REDACTED] ed il Sig. Fabio Dell'Aquila, figlio del debitore esecutato. Lo scrivente aggiornava i Dell'Aquila sulle due procedure riunite. Si riesaminava la stima precedente per valutare eventuali refusi e rettifiche, in riscontro alla lamentata (memoria di costituzione dell'avv. di Ceglie del 28/09/2020) non rispondenza all'effettivo valore di mercato. In particolare si affinava la verifica delle superfici dei vari lotti, si analizzavano in dettaglio le riferite migliori potenzialità edificatorie del lotto 22, ecc...

Il CTU, riservandosi di convocare le parti per ulteriori sopralluoghi via pec, mail o filo, stabiliva che la relazione conclusiva sarebbe stata trasmessa ai creditori procedenti ed al debitore a mezzo di posta elettronica certificata.

Non avendo potuto visionare [REDACTED] gli immobili del debitore esecutato



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
[redacted] tutti i documenti concessori relativi alla edificazione degli immobili pignorati, lo scrivente CTU contattava nuovamente l'Ufficio Tecnico Comunale, a cui richiedeva copia della concessione edilizia, della agibilità, e della documentazione tutta relativa agli immobili pignorati nonché certificato di destinazione urbanistica per i terreni pignorati.

Dopo lunga ricerca, anche presso gli Uffici Pubblici Comunali con la gentile [redacted] [redacted] dell'Ufficio Tecnico Comunale (Via Martiri di Cefalonia), [redacted] CTU riusciva faticosamente a visionare ed ottenere copia parziale della documentazione disponibile, riportata nel successivo paragrafo §10.

La certificazione di destinazione urbanistica, richiesta al competente Ufficio Tecnico Comunale, finalmente ottenuta ed allegata, riporta l'uliveto in esame in parte (96%) in Bp2 "Area produttiva con vincolo di destinazione" ed in parte (4%) in "Zona a Parco" con i conseguenti indici e vincoli allegati.

Gli immobili pignorati nella procedura R.G.Es. 177/2017 risultano comunque accatastati, come da planimetrie allegate alla presente relazione redatte dai geom. Antonio Maria Nargiso e Mario Matteo d'Aries tra il 1985 ed il 2019, (l'ulteriore immobile di Via Legnano 108B pignorato nella procedu **accatastato con**



planimetria allegata redatta dall'ing. Ettore Clemente nel 1977) e
riportanti, a meno di difformità planimetrico-distributive più avanti
meglio descritte (v. paragrafo §8) ~~la attuale distribuzione dei vani e~~
degli immobili. Sarà dunque, a parere dello scrivente CTU, necessario,
a carico del creditore procedente _____ acquirente,
acquisire le agibilità mancanti e perfezionare le pratiche catastali
incomplete, aggiornando frazionamenti, intestazioni (i beni sono
intestati all'esecutato con uno o due nomi), le ulteriori differenze
planimetrico - distributive ed i più rilevanti problemi di accatastamenti
e/o frazionamenti di cui si parlerà più avanti in dettaglio (v. paragrafo
§8).

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Viale Checchia Rispoli – tratto iniziale della S.P. 3

a San Severo (FG), costituisce l'arteria stradale che da San Severo
conduce a Torremaggiore. Discretamente urbanizzata nel tratto iniziale,
ospita nel tratto iniziale numerose palazzine ed attività commerciali,
come da planimetrie allegate.

Al chilometro 0,850, nella zona nord-ovest della cittadina, vi è l'ampio
compenso _____ oggetto di stima, composto da



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

una serie di edifici e capannoni con ampi piazzali ed aree scoperte, un tempo tutte utilizzate anche per la realizzazione e vendita di cucine (F. 23 p.la 244 sub.29) con falegnameria, ecc... ed attualmente in parte utilizzati per esposizione e vendita di mobili (F. 23 p.la 244 sub.29) ed in parte dati in affitto a terzi per varie attività.

Due cancelli, uno più piccolo blu e bianco (foto n. 3) ed un secondo scorrevole e molto più ampio (foto n. 6, 38,...), consentono l'accesso al primo piazzale, separato dalla provinciale da una recinzione in ferro su muretto di colore rosa (foto n. 2, 4, ...).

Su strada vi è la nuova cabina elettrica con il punto di consegna Enel (foto n. 7, 252), al cui interno sono alloggiati tutti i contatori (foto n. 253, 254, 255, 256) dei vari utenti presenti nel comprensorio (F. 23 p.la 244 sub.29) qui oggetto di stima.

Alcuni elementi (canile di foto n.191 e 192; tettoia falegnameria di foto n.185 e 186; locale interrato pompe e relativa vasca di accumulo foto n.150, 151, 152, 153, 154; vasca interrata raccolta acque piovane foto n. 170, 171, 172; ecc..) non risultano neppure accatastati.

Il silos della vecchia falegnameria (F. 23 p.la 244 sub.29) risulta addirittura demolito, ma non ancora cassato (F. 23 p.la 244 sub.29).



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

In una realistica ipotesi di vendita dei vari lotti ad acquirenti diversi, gioverà tenere comuni piazzali ed aree esterne comuni (p.lle 244 sub.7, sub.10, sub.12, sub.20, sub.36b e sub.36c, sub.32?, sub.33?, **sub38?**, p.lla 574, p.lla 599, ecc...) , limitando le aste ai singoli capannoni di seguito descritti.

L'ulteriore immobile pignorato (1/2 usufrutto) nella nuova procedura R.G.Es.263/2019 è invece ubicato in centro cittadino, in Via Legnano 108B, e costituirà il lotto 23 della presente relazione di stima.

Per semplicità complessiva e più agevole lettura e consultazione, si descriveranno nel seguito della presente relazione i vari capannoni ed immobili già suddivisi in lotti, salvo diversa numerazione stabilita dal Giudice, al quale si rimanda per autorità e competenza.

LOTTO 1: EDIFICIO ESPOSITIVO (F.23 p.lla 244 sub.2).

La palazzina espositiva (foto n. 11, 12, 19, ...), la più recente realizzazione (risalente al 1981-84) dell'ampio comprensorio Dell'Aquila, si incontra subito entrando nel piazzale di ingresso dalla S.P.30 (foto n. 2 e 5), con ampio piazzale antistante (foto n. 38). E' costituita da un piano interrato (foto da n.23 a n.32), un piano rialzato



(foto da n.39 a n.76), due piani superiori, primo (foto da n. 197 a n. 212) e secondo(foto da n. 214 a n. 230), ed un sottotetto (foto da n. 234 a n. 237).

Al piano seminterrato (foto da n.23 a n.32) si arriva attraverso una rampa esterna scoperta (foto n. 23 e 24) nella parte est dell'edificio. Il piano seminterrato è, contrariamente a quanto riportato catastalmente, costituito da un corridoio centrale, protetto da portone metallico scorrevole (foto n. 26 e 27), e da una serie di box protetti ciascuno da portone metallico zincato (foto n. 28, 29 e 30). Due porticine collegano i piazzali sud (foto n.245) ed ovest (foto n.246) con l'interrato.

Al piano terra-rialzato vi sono gli uffici (foto n. 74-76), la direzione (foto n. 40-43), i locali per l'esposizione (foto n. 50-56) dei mobili, gli spogliatori per il personale (foto n. 85-90). Vi è anche una sala per feste e ricorrenze (foto n.61-62), con accesso da est (foto n. 19), con annessa cucina (foto n.65-66), e bagni(foto n.63-64).

Al primo piano vi sono i locali per l'esposizione di mobili(foto n. 197, 198, 207-211,...), un ampio terrazzo (foto n.212) sovrasta gli spogliatoi sottostanti.

Al secondo piano vi sono ulteriori locali per l'esposizione dei mobili (foto n. 214-224), un terrazzo (foto n.225-226) verso est.



Nel sottotetto vi sono depositi (foto n.234-237) non accatastati, i locali-
macchine per ascensore (foto n.243) e montacarichi (foto n.232, 233),
alcuni terrazzini di copertura (foto n. 239, 242)...

Tre corpi scala, un piccolo ascensore (foto n. 195, 196, 243) da quattro
persone (non più a norma) ed un montacarichi (foto n. 205, 231, 232,
...) collegano verticalmente i piani utili.

Un atrio centrale (foto n. 44, 45, 48, 49, 240, 241,...) all'edificio
consente di illuminare meglio gli ambienti non posti sulle facciate
esterne.

I pavimenti sono di tipo industriale rosso (foto n.25 e 26) al piano
seminterrato, in marmette di cemento sulla rampa (foto n.23 e 24), in
marmette di graniglia (foto n.65, 66, 67) in zone di servizio, in
piastrelle di ceramica chiare 30x30cm (foto n. 54, 56, 68, 204, ...) o
colorate (foto n. 50, 51, 52,...) nelle zone espositive e di rappresentanza.

L'altezza netta utile interna è superiore a tre metri al piano seminterrato,
di circa 2,80 ai piani rialzato primo e secondo.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti in alluminio anodizzato di
colore argento.

Le poche porte interne presenti sono in legno, o metalliche o laccate di
colore chiaro.



Le tramezzature interne sono spesso leggere in cartongesso, per la maggiore adattabilità alle esigenze mutabili di distribuzione funzionale interna...

Le pareti interne in muratura sono intonacate e tinteggiate.

Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Le facciate esterne (foto n. 11, 12, 15, 19, 20), rivestite con mattoncini a vista, risultano spesso ammalorate (foto n. 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, ..) e necessiterebbero di urgente manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con un giunto strutturale (foto n. 249, 250, 251) che separa tre moduli a sinistra e quattro a destra, guardando la facciata da sud.

Gli impianti elettrico, idrico-sanitario, elevatore, montacarichi, antincendio (riferito non più funzionante), ecc.. , privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Quadri elettrici (foto n. 201, 215, ...) sono ubicati ai vari piani, a volte con estintori ed idranti (foto n. 199). Servizi igienici, spesso dismessi, servono i vari piani più o meno utilizzati, come da foto allegate.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

L'edificio espositivo (lotto 1) pignorato, come già scritto, risulta utilizzato per la vendita di mobili, anche se ai piani superiori evidentemente poco utilizzato. Assieme al limitrofo lotto 2 pignorato, capannone comunicante con l'edificio espositivo, il lotto 1 è concesso in comodato gratuito dal debitore esecutato al figlio [REDACTED]

E' presente, nel locale destinato ai contatori (foto n.252, 253, 254) all'ingresso del comprensorio, il contatore di fornitura di energia elettrica (foto n. 255-256), collegato alla rete.

L'immobile espositivo (lotto1) è fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente la palazzina espositiva (lotto 1) non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione [REDACTED] ristrutturazione nei recenti decenni.

Viene riferito che la palazzina è stata realizzata con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.).

Catastalmente, come già scritto, l'immobile espositivo (lotto 1) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

LOTTO N.1: F.23 p.lla 244 sub.2 Strada Provinciale 30 per
Torremaggiore, km 0,850, piani S1+T+1+2, cat.D/8, rendita €
56.293,80.

LOTTO N.2 (primo capannone limitrofo all'edificio espositivo).

(F.23 p.lla 244 sub.9).

Il primo capannone (foto da n. 77 a n.84 allegate), limitrofo all'edificio espositivo e con esso comunicante, fa parte del primo progetto di insediamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente a 1966-68.

Il capannone lotto 2 in vendita (foto n. 77 e 78) si incontra sulla destra entrando nel piazzale di ingresso dalla S.P.30 (foto n. 10), con piccolo piazzale posteriore verso est (foto n. 79). E' costituita da un piano terra al livello del piazzale ovest (foto n.78 e 81), leggermente rialzato rispetto al piazzale est (foto n. 79).

Nel capannone lotto 2 in vendita vi sono numerosi scaffali e scatoloni depositati, un furgone della ditta [redacted] mobili ed accessori del limitrofo edificio espositivo (foto n.80, 83, 84,...), sembra sprovvisto di bagno.

La pavimentazione interna è tipo industriale in cemento grigio (foto n.83).

L'altezza netta utile interna è di circa 4,50m.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, collocati in copertura verso nord (foto n. 82) e sulle due testate est (foto n. 79 e 80) ed ovest (foto n. 78 e 82) del capannone .

I portoni esterni sono in metallo: rosso scorrevole quello principale ovest (foto n.78 e 81), saracinesca zincata verso est (foto n.79 e 84).

Le porte interne sono pressoché assenti.

Le tramezzature interne sono pressoché assenti.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di rosa verso ovest (foto n. 77-78) e di bianco sporco verso est (foto n. 79) e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travetti in c.a.p. a arco.

I pochi impianti presenti, privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Il capannone lotto 2 pignorato, come già scritto, risulta utilizzato come deposito comunicante con il limitrofo edificio espositivo, entrambi concessi in comodato gratuito dal debitore esecutato al figlio

E' presente, nel locale destinato ai contatori (foto n.252, 253, 254) all'ingresso del comprensorio, il contatore di fornitura di energia



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
elettrica (foto n. 255-256), collegato alla rete.

L'immobile (lotto 2) è fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto.

Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che il capannone lotto 2 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni.

Viene riferito che il capannone lotto 2 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travetti in c.a.p. ad arco.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 2) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.2: F.23 p.lla 244 sub.9 Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.D/8, rendita € 1.462,00.

LOTTO 3 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.37 M. [REDACTED]

Il secondo capannone (foto n.95, da n. 267 a n. 270 , da n. 344 a n.348 allegate) fa parte del primo progetto di insediamento artigianale



dell'esecutato sull'area, risalente a 1966-68.

Il capannone lotto 3 in vendita (foto n. 78) si incontra sulla destra entrando nel piazzale di ingresso dalla S.P.30 (foto n. 10), privo di uscita posteriore verso est. E' costituito da un piano terra al livello del piazzale ovest (foto n.78).

Nel capannone lotto 3 in vendita vi sono numerosi scaffali e scatoloni depositati, un furgone della ditta (foto n.267-270,ecc...), sembra provvisto di piccolo bagnetto di servizio non visionato.

La pavimentazione interna è tipo industriale in cemento grigio (foto n.270).

L'altezza netta utile interna è di circa 4,50m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, collocati in copertura verso nord (foto n. 269) e sulle due testate est (foto n. 79) ed ovest (foto n. 95) del capannone .

Il portone esterno è in metallo, di colore marrone, scorrevole, orientato verso ovest (foto n.95, 267).

Le poche tramezzature interne sono quasi esclusivamente mobili (in legno o cartongesso).

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di rosa verso ovest (foto n. 95) e di bianco sporco verso est (foto n. 79) e necessiterebbero



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
di manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travetti in c.a.p. a arco (foto n. 269).

Gli impianti presenti elettrico, idrico-sanitario, antincendio (riferito non più funzionante), ecc.. , privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Il capannone lotto 3 pignorato risulta affittato a ditta Myriam Arte Sacra con contratto di locazione allegato.

L'immobile (lotto 3) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto.

Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 3 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 3 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travetti in c.a.p. ad arco.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 3) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.3: F.23 p.lla 244 sub.37 Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.D/1, rendita € 3.140,00.

LOTTO 4 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.36.

Il terzo capannone (foto n.78, 97, 417, 418 allegate) fa parte del primo progetto di insediamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al 1966-68.

Il capannone lotto 4 in vendita (foto n. 78) si incontra sulla destra entrando nel piazzale di ingresso dalla S.P.30 (foto n. 10), privo di uscita posteriore verso est. E' costituito da un piano terra al livello del piazzale ovest, purtroppo non visionato perché sempre chiuso.

La pavimentazione interna potrebbe essere di tipo industriale in cemento, analogamente al limitrofo capannone coevo.

L'altezza netta utile interna catastale è di circa 4,50m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, collocati in copertura verso nord e sulle due testate est (foto n. 79) ed ovest (foto n.78) del capannone .

Il portone esterno è in metallo, di colore azzurro, orientato verso ovest



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

(foto n. 78, 97, 417).

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di rosa verso ovest (foto n. 78) e di bianco sporco verso est (foto n. 79) e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travetti in c.a.p. a arco, analogamente ai capannoni limitrofi coevi.

I pochi impianti presenti, privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Il capannone lotto 4 pignorato potrebbe essere affittato a ditta non nota con contratto non fornito.

L'immobile (lotto 4) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto.

Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 4 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

decenni. Viene riferito che il capannone lotto 4 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travetti in c.a.p. ad arco.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 4) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.4: F.23 p.lla 244 sub.36, Strada Provinciale •30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.D/1, rendita € 3.130,00.

LOTTO 5 – CAPANNONE F.23 p.lla 244, sub.

Il secondo capannone di fronte entrando (foto n.9, n.91, 93, 96, da n. 403 a n. 412 allegate) fa parte del primo progetto di insediamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente a 1966-68.

Il capannone lotto 5 in vendita (foto n. 9, 91, ecc...) si incontra di fronte entrando nel piazzale di ingresso dalla S.P.30 (foto n. 10), con uscita laterale verso est (foto n. 93, 96,...). E' costituito da un piano terra al livello del piazzale ovest (foto n. 9 e 91).

Nel capannone lotto 5 in vendita vi sono numerosi scaffali, scatoloni e pedane depositati, un furgone della ditta _____ rovvisto di piccolo bagnetto di servizio (foto n. 408).

La pavimentazione interna è tipo industriale in cemento rosso (foto n.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

409).

L'altezza netta utile interna è di circa 4,50m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, collocati nel timpano di facciata verso sud (foto n. 9 e 91, ecc....) ed a nastro verso est (foto n. 92, 93, 405) del capannone.

Il portone esterno principale è in metallo, di colore rosso, scorrevole, orientato verso sud (foto n. 9, 91, 92). Portone secondario è situato verso est (foto n. 96).

Le porte e finestre interne sono quasi tutte mobili (in legno o cartongesso).

Le pareti interne in muratura sono intonacate e tinteggiate (foto n.405, 411).

Le pareti del bagnetto sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di giallo verso sud (foto n. 9, 91, ...) e verso est (foto n. 92 e 93) e necessiterebbero di manutenzione (foto n. 403).

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travetti in c.a.p. a arco (foto n. 410, 411) tirantati.

Gli impianti presenti elettrico, idrico-sanitario, antincendio (riferito non



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

più funzionante), ecc.. , privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

adro elettrico (foto n. 412) è ubicato all'ingresso, con un estintore. Servizi igienici come da foto n.408 allegata

Il capannone lotto 5 pignorato risulta affittato a dit ca Foods International srl con contratto di locazione allegato.

L'immobile (lotto 5) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto.

Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 5 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 5 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travetti in c.a.p. ad arco.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 5) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

LOTTO N.5: F.23 p.lla 244 sub.22, Strada Provinciale 30 per
Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.D/1, rendita € 2.286,00.

LOTTO 6 – CAPANNONE F.23 p.lla 244, sub. 21

Il ~~primo capannone~~ capannone di fronte entrando (foto n.9, n.91, da n. 259 a n. 266 allegate) fa parte del primo progetto di insediamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente a 1966-68.

Il capannone lotto 6 in vendita (foto n. 9, 91, ...) si incontra di fronte, entrando nel piazzale di ingresso dalla S.P.30 (foto n. 10). E' costituito da un piano terra al livello del piazzale ovest (foto n. 9 e 91).

Nel capannone lotto 6 in vendita vi sono attrezzature da falegnameria (foto n. 261), scaffali e pannelli in legno depositati (foto n. 260, 262), è provvisto di piccolo bagnetto (foto n. 263, 264) di servizio.

La pavimentazione interna è tipo industriale di colore rosso (foto n.260, 266).

L'altezza netta utile interna è di circa 4,50m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, collocati nel timpano di facciata verso sud (foto n. 9 e 91, 259) del capannone .

Il portone esterno principale è in metallo, di colore rosso, scorrevole,



orientato verso sud (foto n. 9, 91, 259, 265).

Le porte interne sono pressoché assenti, eccetto quella del bagnetto, in legno (foto n. 263).

Le tramezzature interne sono pressoché assenti.

Le pareti del bagnetto sono rivestite in parte con piastrelle di ceramica (foto n. 264).

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di giallo verso sud (foto n. 9, 91, ...) e necessiterebbero di manutenzione (foto n. 259).

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travetti in c.a.p. a arco (foto n. 260 262).

Gli impianti presenti elettrico, idrico-sanitario, antincendio (riferito non più funzionante), ecc., privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Il capannone lotto 6 pignorato risulta affittato al Sig. ¶

del debitore esecutato, con contratto/comodato non fornito.

L'immobile (lotto 6) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto.

Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 6 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 6 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travetti in c.a.p. ad arco.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 6) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.6: F.23 p.lla 244 sub.21, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.D/1, rendita € 2.298,00.

LOTTO 7 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.30 Soltec gazebo

~~Il~~ primo capannone sulla sinistra entrando (foto n.189, 190, da n. 327 a n. 342 allegate) fa parte del primo progetto di insediamento ~~originale~~ dell'esecutato sull'area, risalente a 1966-68.

Il capannone lotto 7 in vendita (foto n. 189, 190, ecc...) si incontra sulla sinistra entrando nel piazzale di ingresso dalla S.P.30 (foto n.9), con



uscita posteriore verso nord (foto n. 187, 188). E' costituito da un piano terra al livello del piazzale sud di ingresso al compendio.

Nel capannone lotto 7 in vendita, nella tettoia antistante non ancora accatastata, nella porzione di piazzale sud antistante vi sono numerosi arredi da giardino, un furgone della ditta Soltec, uffici vari, servizi igienici (foto n. 341-342).

La pavimentazione interna è tipo industriale in cemento rosso (foto n. 329).

L'altezza netta utile interna è di circa 3,80m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti.

Il portone esterno principale verso sud è in metallo, di colore grigio, a due ante, orientato verso sud (foto n. 330, 331), con una vetrina in legno. Portone secondario più piccolo verso nord (foto n. 187, 188).

Le pareti interne in muratura sono intonacate e tinteggiate.

Le pareti del bagnetto sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, ma necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante del capannone sembra in cemento armato normale (travi e pilastri, v. foto n. 335, 336), con copertura costituita da riferito vetusto solaio a travetti e pignatte; la copertura della tettoia antistante



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

non ancora accatastata è invece realizzata con travi reticolari in metallo

(v. foto n. 333, 334).

Gli impianti presenti elettrico, idrico-sanitario, antincendio (riferito non più funzionante), ecc.. , privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Servizi igienici come da foto n.341 e 342 allegate.

Il capannone lotto 7 pignorato risulta affittato a ditta Soltec srl di Domenico Rendina con contratto di locazione allegato.

L'immobile (lotto 7) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto.

Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta^{ss} evidente che anche il capannone lotto 7 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 7 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura piana riferita realizzata a travetti e pignatte; la



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

copertura della tettoia antistante non ancora accatastata è invece sorretta da travi reticolari in metallo.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 7) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.7: F.23 p.lla 244 sub.30, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.D/1, rendita € 1.214,00.

LOTTO 8 – PALAZZINA F.23 P.LLA 243 SUB.4-5-6 [REDACTED]

Un ex locale elettrico sub. 31 p.lla 244

La palazzina che si incontra subito a sinistra entrando (foto n. 8, 13, 381, da n. 389 a n. 402 allestate) fa parte del primo progetto di insediamento e dell'area, risalente a 1966-68.

La palazzina (uffici ed alloggio custode) lotto 8 in vendita (foto n. 8, 13, ...) si incontra subito a sinistra entrando nel piazzale di ingresso dalla S.P.30 (foto n. 8). E' costituita da un piano interrato (foto n. 383-388), un piano rialzato (alloggio custode) ed un primo piano (in ristrutturazione foto n. 389-402), con copertura a terrazzo. La limitrofa vetusta cabina elettrica è al momento in pessime condizioni ed utilizzata come canile.

La pavimentazione interna è solitamente in vetuste marmette di



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

graniglia (foto n. 391).

L'altezza netta utile interna della palazzina è di circa 2,80m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, solo in parte sostituiti da nuovi infissi al primo piano in ristrutturazione.

Il portone esterno principale della palazzina è in legno, molto ammalorato, a due ante, orientato verso est (foto n. 382).

La tavernetta è stata recentemente ristrutturata e presenta un unico nte (foto n. 383, 387) pavimentato ed intonacato, con un bagnetto in tondo (foto n. 385, 386).

Il piano rialzato è attualmente alloggio del custode del compendio immobiliare e non visionabile. Sarà, dopo la ristrutturazione, zona giorno dell'abitazione del sig

Vetuste ancora le scale (foto n. 388, 389, 390,...) tra i vari piani.

Il primo piano in ristrutturazione (futura zona notte del sig) è costituito da tre camere, ha ancora telai (foto n. 392) privi di porte interne, le vetuste piastrelle in marmette di graniglia (foto n. 391, 393, 395...), impianti in corso di realizzazione (foto n. 398), vetusti balconi (foto n. 399).

Gli infissi, ancora vetusti, verranno via via sostituiti dai nuovi (foto n. 394).



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Il bagnetto al primo piano è già dotato di sanitari e rubinetteria (foto n. 396) e rivestito con piastrelle di ceramica.

La copertura della palazzina necessita anch'essa di urgente manutenzione (foto n. 401 e 402).

Le tramezzature interne sembrano in vecchi laterizi, quelle esterne portanti in tufo.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di marrone chiaro (foto n. 8, 13, 381, ...) e necessiterebbero di urgente manutenzione.

La struttura portante sembra in vetusta muratura portante in tufo con riferiti solaio a travetti e pignatte.

Gli impianti presenti elettrico, idrico-sanitario, ecc., privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

La palazzina lotto 8 pignorato risulta attualmente utilizzata come tavernetta del figlio [redacted] il piano interrato, alloggio per il custode (piano rialzato non visionato) e in corso di ristrutturazione del figlio [redacted] il primo piano in comodato (contratto/comodato non fornito).

L'antico locale elettrico (p.la 244 sub.31), non visionato, viene riferito



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
essere attualmente utilizzato come ricovero per cani del custode.

La palazzina (lotto 8) sembra fornita di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche la palazzina lotto 8 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni, salvo quella in corso. Viene riferito che il lotto 8 è stato realizzato con struttura in muratura portante con orizzontamenti riferiti a travetti e pignatte.

Catastalmente, come già scritto, la palazzina (lotto 8) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.8:

-F.23 p.lla 243 sub.4, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.A/10, 4 vani, rendita € 1.074,23.

-F.23 p.lla 243 sub.5, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra+1, cat.A/3, 5,5vani, rendita € 553,90.

-F.23 p.lla 243 sub.6, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

0,850, piano Terra+S1, cat.C/2, 71 mq, rendita € 198,01.

-F.23 p.lla 244 sub.31, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km

0,850, piano Terra, cat.C/2, 14mq, rendita € 62,90.

LOTTO 9 – EX CALDAIA F.23 P.LLA 244 SUB.28

Il locale antica caldaia ed essiccazione trucioli è situato a nord-ovest del compendio immobiliare (foto n.179, 180, 181, 182, 183, da n. 419 a n. 426 allegate) e fa parte del primo progetto di insediamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente a 1966-68.

E' costituito da un piano terra al livello del piazzale ovest.

Si compone di un locale ex caldaia e di un piccolo locale ex essiccatoio, entrambi attualmente adibiti a deposito di materiali edili.

La pavimentazione interna è tipo industriale in cemento.

L'altezza netta utile interna è di circa 3,00m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti.

Il portone esterno principale verso est è in metallo, di colore marrone, a due ante, orientato verso est. Portone secondario più piccolo per il locale ex essiccatoio.

Le porte interne sono pressoché assenti.

Le pareti interne in muratura sono in parte intonacate.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Le facciate esterne sono parte in tufo non intonacate e parte in mattoni faccia vista, ma necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante del locale ex caldaia sembra in muratura, con copertura costituita da riferito vetusto solaio a travetti e pignatte.

I pochi impianti presenti, privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Servizi igienici assenti. Sono ancora presenti nell'ex essiccatoio le vetuste ventole (foto n.426) originarie.

Il capannone lotto 9 pignorato risulta probabilmente affittato a ditta ignota con contratto di locazione non fornito.

L'immobile (lotto 9) non sembra fornito di acqua corrente. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura del gas da rete cittadina. Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il locale lotto 9 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni.

Viene riferito che il locale lotto 9 è stato realizzato con struttura in muratura su cui è stata posta una copertura piana riferita realizzata con



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

travetti e pignatte.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 9) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.9: F.23 p.la 244 sub.28, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.C/2, 65mq rendita € 248,42.

LOTTO 10 – CAPANNONE F.23 p.la 244 sub.

Il capannone, situato subito dietro ai sub.21 e 22, ha accesso da est (foto n. 99, 101, 415, 416 allegate) e fa parte di un più recente progetto di ampliamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al 1978-83.

La vendita ha accesso da est (foto n. 99). E' costituito da un piano terra verso est e un piano superiore verso ovest (foto n. 322).

Il capannone lotto 10 in vendita non è stato visionato in quanto sempre chiuso.

La pavimentazione interna è riferita di tipo industriale.

L'altezza netta utile interna catastale è superiore ai 4,5m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, a nastro sulle due facciate verso est (foto n. 99 e 321) ed ovest (foto n. 322) del capannone.

Il portone esterno è in metallo zincato, di colore grigio, scorrevole,



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

orientato verso est.

Le facciate esterne sono rivestite da mattoni rossi da cortina verso est (foto n. 99, 110, 321, ecc...) e verso ovest (foto n. 322) e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travi triangolari precomprese da circa 27 metri di luce e tegoli prefabbricati (foto n. 290).

Gli impianti presenti, non visionati, privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Il capannone lotto 10 pignorato risulta affittato alla di srl di con contratto di locazione allegato.

L'immobile (lotto 10) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 10 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

decenni. Viene riferito che il capannone lotto 10 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travi triangolari precomprese da circa 27 metri di luce e tegoli in c.a.p.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 10) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.10: F.23 p.lla 244 sub. 23, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. D/1, rendita € 1.132,00.

LOTTO 11 – CAPANNONE F.23 p.lla 244 sub.39-40 (ex sub.24)

Vendita Auto km0.

Il capannone, situato subito dietro ai sub.21- 22-23, ha accesso da est (foto n. 103, 104, da n. 271 a n. 278 allegate) e fa parte di un più recente progetto di ampliamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al 1978-83.

Il capannone lotto 11 in vendita ha accesso da est (foto n. 103, 104, 271). E' costituito da un piano terra verso est, leggermente rialzato verso ovest (foto n. 322).

Nel capannone lotto 11 in vendita vi sono uffici (foto n.276), stanze per l'esposizione delle auto (foto n. 271, 272,...) e per eventuali piccoli



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

lavori meccanici (foto n. 278), è provvisto di piccolo bagnetto-lavatoio (foto n. 277) di servizio. La pavimentazione interna è di tipo industriale di colore rosso (foto n. 275, 278).

L'altezza netta utile interna è superiore ai 4,5m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, a nastro sulle due facciate verso est (foto n. 99 e 321) ed ovest (foto n. 322.) del capannone.

Il portone esterno è in metallo zincato, di colore grigio argento, scorrevole, orientato verso est (foto n. 103, 104, 271). Una ulteriore porta esterna non carrabile consente, sempre da est, l'accesso pedonale diretto all'ufficio sub.39.

I subalterni 39 e 40 non sono internamente separati, bensì comunicanti.

Le porte interne in legno (foto n. 276, 278) chiudono gli uffici ed il bagnetto di servizio.

Le tramezzature interne sono pareti mobili in legno/cartongesso (foto n. 277).

Le pareti del bagnetto-lavatoio sono rivestite in parte con piastrelle di ceramica (foto n. 277).

Le facciate esterne sono rivestite da mattoni rossi da cortina verso est (foto n. 99, 110, 321, ecc...) e verso ovest (foto n. 322) e necessiterebbero di manutenzione.



La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travi triangolari precomprese da circa 27 metri di luce e tegoli prefabbricati (foto n. 290).

Gli impianti presenti elettrico, idrico-sanitario, antincendio (riferito non più funzionante), ecc.. , privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Il capannone lotto 11 pignorato risulta affittato alla ditta Auto Aziendali e il contratto di locazione non fornito.

L'immobile (lotto 11) sembra fornito di acqua corrente di fornitura [redacted] con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 11 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 11 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travi triangolari precomprese da circa 27



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

metri di luce e tegoli in c.a.p.

Catastralmente, come già scritto, il capannone (lotto 11) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.11: F.23 p.lla 244 sub. 39, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. C/1, 30mq, rendita € 475,66; e F.23 p.lla 244 sub. 40, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. D/1, rendita € 1.400,00.

LOTTO 12 – CAPANNONE F.23 p.lla 244 sub.25

Il capannone, situato tra i sub.40 e 34, ha accesso da est (foto n. 103, 104, da n. 271 a n. 278 allegate) e fa parte di un più recente di ampliamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al 1978-83.

Il capannone lotto 12 in vendita ha accesso da est (foto n. 321). E' costituito da un piano terra verso est, leggermente rialzato verso ovest (foto n. 322).

Nel capannone lotto 12 in vendita vi è un piccolo box ufficio (foto n.320) subito entrando a destra, silos metallici per contenere il vino prodotto (foto n. 319, 320,...), bottiglie e contenitori vari (foto n. 318), attrezzature vinarie (foto n. 317, 320), sembra provvisto di piccolo bagnetto di servizio. La pavimentazione interna è di tipo industriale di



colore rosso (foto n.316).

L'altezza netta utile interna è superiore ai 4,5m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, a nastro sulle due facciate verso est (foto n. 99 e 321) ed ovest (foto n. 322.) del capannone.

Il portone esterno è in metallo zincato, di colore grigio argento, scorrevole, orientato verso est (foto n. 315). Una ulteriore porticina esterna non carrabile consente un accesso solo pedonale da ovest (foto n. 322).

Le porte interne in legno (foto n. 320) chiudono l'ufficio ed il bagnetto di servizio.

Le tramezzature interne sono pareti mobili (foto n. 316, 320).

Le facciate esterne sono rivestite da mattoni rossi da cortina verso est (foto n. 99, 110, 321, ecc..) e verso ovest (foto n. 322) e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travi triangolari precomprese da circa 27 metri di luce e tegoli prefabbricati (foto n. 290).

Gli impianti presenti elettrico, idrico-sanitario, antincendio (riferito non più funzionante), ecc.. , privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Il capannone lotto 12 pignorato risulta affittato alla Cantina Pisante per la produzione di vini con contratto di locazione allegato.

L'immobile (lotto 12) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 12 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 12 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travi triangolari precomprese da circa 27 metri di luce e tegoli in c.a.p.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 12) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.12: F.23 p.lla 244 sub. 25, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. D/1, rendita € 1.518,00.



LOTTO 13 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.34 e 35 (ex sub.2

Il capannone, situato a nord del sub.25, ha accesso da est (foto n. 106, da n. 279 a n. 290 allegate) e fa parte di un più recente progetto di ampliamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al 1978-83.

Il capannone lotto 13 in vendita ha accesso da est (foto n. 106, 279) e da nord (foto n. 290). E' costituito da un piano terra verso est, leggermente rialzato verso ovest (foto n. 322) e verso nord (foto n.290).

Nel capannone lotto 13 in vendita vi è un piccolo box ufficio (foto n.281) subito entrando a sinistra, scaffalature metalliche ovunque per contenere i prodotti commercializzati (foto n. 280, 282, 284-288), un piccolo bagnetto (foto n. 289) di servizio in fondo a destra verso l'uscita nord. La pavimentazione interna è di tipo industriale di colore rosso (foto n. 280, 282).

L'altezza netta utile interna è superiore ai 4,5m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, a nastro sulle facciate verso est (foto n. 99 e 321), verso ovest (foto n. 322.) e verso nord (foto n. 290) del capannone.

Il portone esterno è in metallo zincato, di colore grigio argento, scorrevole, orientato verso est (foto n. 279). Un ulteriore portone



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

consente carico e scarico anche da nord (foto n. 290).

Le porte interne in legno chiudono il servizio.

Le tramezzature interne sono pareti mobili in cartongesso (ufficio foto n. 280-281) ed in muratura (bagetto foto n 289).

Le pareti del bagetto di servizio sono rivestite in parte con piastrelle di ceramica (foto n. 289).

Le facciate esterne sono rivestite da mattoni rossi da cortina verso est (foto n. 99, 110, 321, ecc...), verso ovest (foto n. 322) e verso nord (foto n. 290) e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travi triangolari precomprese da circa 27 metri di luce e tegoli prefabbricati (foto n. 290).

Gli impianti presenti elettrico, idrico-sanitario, antincendio (riferito non più funzionante), ecc.. , privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Il capannone lotto 13 pignorato risulta affittato alla ditta FEA srl ingrosso bibite con contratto di locazione allegato.

L'immobile (lotto 13) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686,
e-mail: angeloprencipe@alice.it

compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 13 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 13 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travi triangolari precomprese da circa 27 metri di luce e tegoli in c.a.p.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 13) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.13:

-F.23 p.lla 244 sub. 34, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. D/1, rendita € 780,00 e

-F.23 p.lla 244 sub. 35, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. D/1, rendita € 2.222,00.

Entrambi i subalterni 34 e 35 provengono da frazionamento del subalterno 26.

I subalterni 34 e 35 sono separati da tramezzatura e porta riferita REI



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

(foto n. 283).

Si è preferito unire in unico lotto 13 i due subalterni 34 e 35 per la difficoltà di accesso da nord del sub.35 che avrebbe altrimenti avuto un solo scomodo accesso da nord.

LOTTO 14 – TETTOIA F.23 P.LLA 244 SUB.27 Box

La tettoia, situata all'estremità nord del compendio immobiliare Dell'Aquila , ha accesso da sud (foto da n. 173 a n. 178, 427-430 allegate) e fa parte di un successivo progetto di ampliamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al 1971-77.

La tettoia lotto 14 in vendita ha accesso da sud (foto n. 173).

E' costituita da un piano terra verso sud.

Nella tettoia lotto 14 in vendita sono stati ricavati dieci unità box-garage.

La pavimentazione interna è di tipo cementizio (foto n. 429).

L'altezza netta utile interna catastale è di circa 3,5m.

I portoni esterni sono in metallo zincato, di colore grigio argento, a più ante, orientati verso sud (foto n. 173).

Le pareti esterne della tettoia sono in tufo non intonacate, di fattura e tipologia simile al muro perimetrale del compendio immobiliare, e



necessiterebbero di manutenzione. Le pareti tra i box sono costituite da pannelli sandwich (foto n. 430).

La struttura portante della tettoia sembra in muratura portante (la muratura perimetrale del compendio), forse con alcuni setti intermedi in cemento , con copertura leggera costituita da profilati metallici e lamiera zincata (foto n. 177).

Gli impianti elettrici presenti, privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Un quadro elettrico (foto n. 176) è ubicato sulla parete est.

Servizi igienici assenti come da foto allegate.

La tettoia lotto 14 pignorata sembra affittata, ma senza contratto di locazione.

L'immobile (lotto 14) non sembra ancora fornito di acqua corrente. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto.

Non risulta fornitura del gas da rete cittadina. Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche la tettoia lotto 14 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Viene riferito che la tettoia 14 è stata realizzata in muratura portante con copertura leggera in profilati metallici e lamiera zincata.

Catastalmente, come già scritto, la tettoia (lotto 14) in vendita è censita al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.14: F.23 p.lla 244 sub. 27, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. D/1, rendita € 954,00.

LOTTO 15 – EX DEPOSITO VERNICI F.23 P.LLA 244 SUB.19.

Il locale ex deposito vernici, situato all'estremità nord del compendio immobiliare Dell'Aquila, ha accesso da ovest (foto n. 133, 134, 431-434 allegate) e fa parte di un successivo progetto di ampliamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al 1971-77.

E' costituito da un piano terra adibito a deposito da materiali ed attrezzature edili.

La pavimentazione interna è di tipo cementizio.

L'altezza netta utile interna catastale è di circa 2,5m.

Il portone esterno è in metallo, di colore marrone, a due ante, orientato verso ovest (foto n. 133).

Le pareti esterne del locale lotto 15 sono in tufo non intonacate, ricavate dal muro perimetrale del compendio immobiliare e



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante dell'immobile lotto 15 sembra in muratura
po apertura a travetti e pignatte (foto n. 432, 433).

Gli impianti sembrano assenti.

Servizi igienici assenti come da foto allegate.

Il locale lotto 15 pignorato risulta affittato, ma senza contratto di
locazione.

L'immobile (lotto 15) non sembra ancora fornito di acqua corrente. Non
è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto.

Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il locale lotto 15 in vendita non ha ricevuto
rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni.

Viene riferito che il locale lotto 15 è stato realizzato in muratura
portante con copertura a travetti e pignatte.

Catastalmente, come già scritto, il locale ex deposito vernici (lotto 15)
in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.15: F.23 p.lla 244 sub. 19, Strada Provinciale 30 per
Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. C/2, 28mq, rendita €



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

107,01.

LOTTO 16 – CAPANNONE F.23 p.lla 244 sub.13 [redacted]ngrosso

Il capannone lotto 16, nella zona nord del compendio immobiliare, ha accesso dal piazzale nord (foto da n. 308 a n. 312 allegate) e fa parte di un successivo progetto di ampliamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al 1971-77.

Il capannone lotto 16 in vendita ha accesso sul lato nord del compendio (foto n. 307). E' costituito da un piano terra verso il piazzale nord-ovest, seminterrato catastale (sotto al sub.18).

Nel capannone lotto 16 in vendita vi sono numerose pedane con prodotti e bottiglie commercializzati dall'inquilino (foto n. 309-312), non sembra provvisto di alcun bagnetto di servizio.

La pavimentazione interna è in vetuste marmette di graniglia di colore chiaro (foto n. 309 e 312).

L'altezza netta utile interna catastale è di circa 3m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, a nastro sulla facciata verso ovest (foto n. 313) del capannone.

Il portone esterno è in metallo zincato, di colore grigio argento,



scorrevole, orientato verso ovest (foto n. 313).

Non vi sono porte interne. Non vi sono tramezzature interne.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di rosa verso ovest (foto n. 313) e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travi reticolari in c.a.p. da 12 metri di luce e tegoli prefabbricati, solaio intermedio riferito tradizionale a travetti e pignatte.

Gli impianti elettrici presenti, privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Servizi igienici assenti, come da foto allegate.

Il capannone lotto 16 pignorato risulta affittato alla ditta FEA srl ingrosso bibite, con contratto di locazione allegato.

(lotto 16) non sembra ancora fornito di acqua corrente. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto.

Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 16 in vendita non ha



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 16 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travi reticolari in c.a.p. da 12 metri di luce e tegoli precompressi. Solaio intermedio riferito tradizionale a travetti e pignatte.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 16) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.16: F.23 p.lla 244 sub. 13, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano S1, cat. D/1, rendita € 1.641,60.

Il bagnetto del limitrofo lotto 17 (sub.14) risulta in realtà realizzato sulla pianta del lotto 16 sub.13! Andrà evidentemente staccato dal sub.14 e restituito al sub.13, salvo diverso parere del Giudice.

LOTTO 17 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.14

Il capannone lotto 17, nella zona nord del compendio immobiliare, ha accesso dal piazzale nord (foto da n. 294 a n. 305 allegate) e fa parte di un successivo progetto di ampliamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al 1971-77.

Il capannone lotto 17 in vendita ha accesso sul lato nord del compendio



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

(foto n. 306 e 313). E' costituito da un piano terra verso il piazzale nord-ovest, seminterrato catastale (sotto al sub.18).

Nel capannone lotto 17 in vendita vi sono numerosi prodotti commercializzati dall'inquilino (foto n. 294, 298, 299, 300), è attualmente provvisto di bagnetto (foto n. 301) di servizio, malauguratamente inserito catastalmente nel limitrofo sub.13! Occorrerà evidentemente restituirlo al sub13 prima della vendita, con le opere murarie ed impiantistiche necessarie.

La pavimentazione interna è in vetuste marmette di graniglia di colore chiaro (foto n. 302 e 303).

L'altezza netta utile interna catastale è di circa 3m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, a nastro sulla facciata verso ovest (foto n. 306, 313) del capannone.

Il portone esterno è piccolo ed esclusivamente pedonale, in metallo, orientato verso ovest (foto n. 295).

Le porte interne servono il piccolo ufficio ed il bagnetto di servizio, in legno (foto n. 298, 299).

Le tramezzature interne sono in muratura intonacata e tinteggiata, pareti mobili in cartongesso per l'ufficio.

Le pareti del bagnetto (che in realtà risulta appartenere al lotto 16



subalterno 13) sono rivestite in parte con piastrelle di ceramica (foto n. 301).

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di rosa verso ovest (foto n. 295) e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travi reticolari in c.a.p. da 12 metri di luce e tegoli prefabbricati.

Gli impianti presenti elettrico, idrico-sanitario, antincendio (riferito non più funzionante), ecc.. , privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Il capannone lotto 17 pignorato risulta affittato alla ditta Fiori dell'Orto sas di Domenico Cilenti, con contratto di locazione allegato.

L'immobile (lotto 17) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 17 in vendita non ha



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 17 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travi reticolari in c.a.p. da 12 metri di luce e tegoli precompressi.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 17) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.17: F.23 p.lla 244 sub. 14, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano S1, cat. D/1, rendita € 409,60.

Il bagnetto del presente lotto 17 (sub.14) risulta realizzato sulla pianta del limitrofo lotto 16 sub.13! Andrà evidentemente restituito al legittimo sub.13, salvo diverso parere del Giudice.

Si è preferito tenere distinti i subalterni 14 e 15 in due lotti distinti 17 e 18, per consentire una maggiore vendibilità delle due unità immobiliari sub.14 e sub.15, seppur con un muro da realizzare tra le due unità immobiliari, nel caso in cui i due lotti vengano venduti ad acquirenti diversi.

LOTTO 18 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.

Il capannone lotto 18, nella zona nord del compendio immobiliare, ha



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

accesso dal piazzale nord (foto n. 112, 115, da n. 291 a n. 293
allegate) e fa parte di un successivo progetto di ampliamento artigianale
dell'esecutato sull'area, risalente al 1971-77.

Il capannone lotto 18 in vendita ha accesso sul lato nord del compendio
(foto n. 295, 306 e 313). E' costituito da un piano terra verso il piazzale
nord-ovest, seminterrato catastale (sotto al sub.18).

Nel capannone lotto 18 in vendita vi è un laboratorio (lavandino, tavolo,
ecc...) per il confezionamento dei prodotti commercializzati
dall'inquilino (foto n. 296, 297), non sembra provvisto di bagnetto di
servizio.

La pavimentazione interna è in vetuste marmette di graniglia di colore
chiaro (foto n. 296 e 297).

L'altezza netta utile interna catastale è di circa 3m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, a nastro sulla facciata
verso ovest (foto n. 295, 306, 313) del capannone.

Il portone esterno è una ampia saracinesca in metallo zincato, di colore
grigio argento, avvolgibile, orientata verso ovest (foto n. 295). Una
porta interna (foto n. 298) in metallo separa attualmente i sub.14 e
n.15. I sub.14 e 15 sono attualmente in vendita separatamente.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di rosa verso ovest



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
(foto n. 295) e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travi reticolari in c.a.p. da 12 metri di luce e tegoli prefabbricati.

Gli impianti presenti elettrico, idrico-sanitario, antincendio (riferito non più funzionante), ecc., , privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Il capannone lotto 18 pignorato risulta affittato alla ditta Fiori dell'Orto, con contratto non fornito (fornito contratto allegato per solo sub.14).

L'immobile (lotto 18) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del ~~capannone~~ su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura del gas da rete cittadina ~~capannone~~.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 18 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 18 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

stata posta una copertura con travi reticolari in c.a.p. da 12 metri di luce e tegoli precompressi.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 18) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.18: F.23 p.lla 244 sub. 15, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano S1, cat. D/1, rendita € 194,81.

Si è preferito tenere distinti i subalterni 14 e 15 in due lotti distinti 17 e 18, per consentire una maggiore vendibilità delle due unità immobiliari sub.14 e sub.15, seppur con un muro da realizzare tra le due unità immobiliari nel caso in cui i due lotti vengano venduti ad acquirenti diversi.

LOTTO 19 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.16

Il capannone in fondo al compendio immobiliare, con accesso dal piazzale nord (foto n. 116 allegata) fa parte di un successivo progetto di ampliamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al 1971-77.

Il capannone lotto 19 in vendita, non visionato in quanto sempre chiuso, ha accesso sul lato nord del compendio (foto n. 116). E' costituito da un piano terra verso il piazzale nord, seminterrato catastale (sotto al



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

sub.18, tra i sub.17 e 13).

La pavimentazione interna è riferita analoga al limitrofo sub.17, in vetuste marmette di graniglia di colore chiaro.

L'altezza netta utile interna catastale è di circa 3m.

Il piccolo portone esterno è in metallo, orientato verso nord (foto n. 116).

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di rosa verso nord (foto n. 116, 136, ...) e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travi reticolari in c.a.p. da 12 metri di luce e tegoli prefabbricati.

Gli impianti elettrici riferiti presenti, privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

• igienici assenti.

Il capannone lotto 19 pignorato risulta affittato alla

Sig. ◀ figlio dell'esecutato, con contratto di locazione allegato.

L'immobile (lotto 19) non sembra fornito di acqua corrente. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

fornitura del gas da rete cittadina. Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 19 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 19 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travi reticolari in c.a.p. da 12 metri di luce e tegoli precompressi.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 19) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.19: F.23 p.lla 244 sub. 16, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano S1, cat.D/1, rendita € 403,20.

LOTTO 20 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.17

Il capannone in fondo al compendio in oggetto è l'accesso dal piazzale nord (foto n. 116, 135, 136, da n. 117 a n. 132 allegate) fa parte di un successivo progetto di ampliamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al 1971-77.



Il capannone lotto 20 in vendita ha accesso sul lato nord del compendio (foto n. 116, 135, 136). E' costituito da un piano terra verso il piazzale nord, seminterrato catastale (sotto al sub.18).

Nel capannone lotto 20 in vendita vi sono uffici (foto n.118, 119), numerosi pannelli in legno e componenti per mobili depositati (foto n. 120, 125-131), è provvisto di due piccoli bagnetti (foto n. 121-124) di servizio. In fondo al capannone vi è un montacarichi (foto n. 132) di collegamento con il piano superiore.

La pavimentazione interna è in vetuste marmette di graniglia di colore chiaro (foto n. 117), tranne che negli uffici (foto n. 119).

L'altezza netta utile interna catastale è di circa 3m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, a nastro sulla facciata verso est (foto n. 137 e 164) del capannone.

Verso est vi è anche una tettoia (foto n. 137, 163, 165) non accatastata, a copertura di un accesso secondario al capannone.

Il portone esterno principale è in r
te grigio
argento, scorrevole, orientato verso nord (foto n. 136).

Le porte interne servono gli uffici ed i due bagnetto di servizio, in legno (foto n. 119 122, 124).

Le tramezzature interne sono in muratura intonacata e tinteggiata, pareti



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

mobili in alluminio e vetro per l'ufficio.

Le pareti dei bagnetti sono rivestite in parte con piastrelle di ceramica (foto n. 121-124).

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di rosa verso nord (foto n. 116, 136, ...), di grigio verso est (foto n. 137, 164, 166, ...) e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travi reticolari in c.a.p. da 12 metri di luce e tegoli prefabbricati.

Gli impianti presenti elettrico, idrico-sanitario, antincendio (riferito non più funzionante), ecc.. , privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Servizi igienici, come da foto allegate.

Il capannone lotto 20 pignorato risulta affittato alla ditta RX Store del Sig. _____ figlio dell'esecutato, con contratto di locazione allegato.

L'immobile (lotto 20) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

chiave di arresto. Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 20 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 20 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travi reticolari in c.a.p. da 12 metri di luce e tegoli precompressi.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 20) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.20: F.23 p.lla 244 sub. 17, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano S1, cat.D/1, rendita € 4.377,60.

LOTTO 21 – CAPANNONE F.23 p.lla 244 sub.18 balera/uffici vari.

L'ampio locale (foto n.350-380) in fondo al compendio immobiliare, con accesso dalla stradina (foto n. 350) fa parte di un successivo progetto di ampliamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al 1971-77.

Il capannone lotto 21 in vendita ha accesso principale dalla stradina



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

centrale del compendio (foto n. 350) attraverso un ampio portone metallico giallo scorrevole (foto n. 349, 350) e parete rivestita da piastrelle decorate con la “creazione dell’uomo” dalla Cappella Sistina di Michelangelo (foto n. 352). Due ulteriori ingressi pedonali sono situati sul lato ovest (foto n. 350) e nord (foto n. 374, 375). L’immobile è costituito da un piano rialzato, terra catastale (sopra ai sub.13, 14, 15, 16, 17).

Nel capannone lotto 21 in vendita vi è un ampio androne di ingresso (foto n.352), una ampia sala al piano rialzato (foto n. 355-360), numerose stanze e servizi in fondo (foto n. 366-372).

All’ingresso a piano terra del capannone vi è un montacarichi (foto n. 353) di collegamento con il piano rialzato (foto n. 357) ed il piano seminterrato sub.17 sottostante (foto n.132).

La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica di varie dimensioni e colori (foto n.354, 360, 362, ecc...).

L’altezza netta utile interna è di circa 4m, controsoffittato.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, in vetro-cemento a nastro sulla facciate verso est (foto n. 160, 161, 162, ...), verso nord (foto n.375) e verso ovest del (foto n. 98, 102, 306, 350,...) del capannone.

Il portone esterno principale verso ovest è in metallo zincato, di colore



giallo, scorrevole, orientato verso ovest (foto n. 349 e 350).

Le porte interne servono le varie stanze/uffici ed i bagnetti di servizio, in legno (foto n. 367, 368, 372,...) di colore bianco.

Le tramezzature interne sono in muratura intonacata e tinteggiata, pareti mobili per separazioni varie.

Le pareti verso l'esterno sono spesse e riferite ben coibentate.

Le pareti dei bagnetti sono rivestite in parte con piastrelle di ceramica (foto n. 367, 368, 376, 379, 380).

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di rosa verso ovest (foto n. 350) e verso nord (foto n. 375, ...), di grigio verso est (foto n. 161, ...) e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travi reticolari in c.a.p. da 12 metri di luce e tegoli prefabbricati (foto n. 350,...).

Gli impianti presenti elettrico, idrico-sanitario, antincendio (riferito non più funzionante), ecc.. , privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Servizi igienici, come da foto allegate.

Il capannone lotto 21 pignorato risulta attualmente libero, riferito non



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

affittato ad alcuno. Viene riferito che in passato era stato affittato a rivenditore di piastrelle, poi a discoteca-balera per eventi vari, comunque privo di licenze ed autorizzazioni di sorta.

L'immobile (lotto 21) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 21 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 21 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travi reticolari in c.a.p. da 12 metri di luce e tegoli precompressi.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 21) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.21: F.23 p.lla 244 sub. 18, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano T+S1, cat.D/1, rendita € 10.058,70.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

LOTTO 22 -

LE 104, 216, 250, foto n.138-148.

In fondo al compendio immobiliare è un terreno (foto n. 138-148 e 440-450 allegate) con accesso dal piazzale nord.

E' un bel terreno, esteso poco meno di 5.000 mq, in gran parte ulivettato (foto n. 138-144), con qualche albero di fichi (foto n. 145, 146), noci (foto n. 148) , nespole (foto n. 147), ecc...

All'interno del terreno lotto 22 vi è il pozzo (foto n.435, 436) che alimenta tutti i bagni dell'intero compendio immobiliare Dell'Aquila in vendita. Tale pozzo non sembra sia ancora stato autorizzato.

Tra il terreno ed il piazzale sud vi è anche il locale pompe interrato (foto n. 150, 435) non accatastato.

Il terreno, non provvisto di impianto di irrigazione, è riferito condotto direttamente dal debitore esecutato.

La certificazione di destinazione urbanistica, richiesta al competente Ufficio Tecnico Comunale, ottenuta ed allegata, riporta l'uliveto in esame in parte (96%) in Bp2 "Area produttiva con vincolo di destinazione" ed in parte (4%) in "Zona a Parco" con i conseguenti indici e vincoli allegati.

Catastralmente, come già scritto, il terreno (lotto 22) in vendita è censito al Catasto Terreni di San Severo:



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
LOTTO N.22:

F.23 p.lla 104, uliveto, cl.1, 5 are e 47 ca, R.D. € 7,34 R.A. € 3,18

F.23 p.lla 216, AA uliveto, cl.1, 12 are, R.D. € 9,30 R.A. € 4,03

F.23 p.lla 216, AB sem.arb., cl.2, 91 ca, R.D. € 0,52 R.A. € 0,31

F.23 p.lla 250, AA seminativo cl.2 67ca, R.D. € 0,38, R.A. € 0,21

F.23 p.lla 250, AB uliveto cl.1, 24are e 61ca, R.D. € 19,07, R.A. €
8,26.

LOTTO 23 – ½ USUFRUTTO APPARTAMENTO IN VIA
LEGNANO 108B

L'abitazione, il cui usufrutto è per metà posto in vendita, si trova al primo piano (salendo a destra) della palazzina costituita in tutto da tre piani fuori terra (piano terra+1+2) in Via Legnano n.108B a San Severo (FG). La palazzina è priva di ascensore, riferita realizzata in cemento armato, con pareti esterne in parte intonacate, in parte rivestite in pietra, parte in mattoncini faccia vista (foto n. 451-457).

Su Via Legnano affaccia il portone condominiale (foto n. 451, 459, 460) in metallo elettrocolorato.

L'intero appartamento in vendita affaccia su Via Fortore (sala, cucinino e soggiorno) e su Via Legnano (bagni e camere da letto), come da



planimetrie e foto (451-457) allegate.

Il portone condominiale civico 108B (foto n° 451, 459, 460) a piano terra, in metallo elettrocolorato, è leggermente arretrato rispetto alla facciata, in una piccola rientranza, come da foto allegate.

A piano terra un piccolo atrio condominiale (foto n. 461, 462) ospita i contatori elettrici dei condomini e le cassette per le lettere (foto n. 461) dei vari condòmini. Il contatore acqua condominiale è riferito posto altrove.

La scalinata condominiale è pavimentata in pietra locale (foto n. 462), le pareti del vano scala condominiale sono in parte rivestite in pietra, in parte intonacate e tinteggiate.

Al primo piano vi sono due appartamenti, tre appartamenti più piccoli al secondo piano.

La porta di accesso (foto n. 463) dell'appartamento, il cui usufrutto è in vendita per metà, è situata salendo a destra sul pianerottolo, sembra rivestita in legno sul lato esterno e munita di serratura di sicurezza.

Il contatore elettrico dell'appartamento in vendita (foto n. 461) è posto nell'atrio condominiale a piano terra, subito dietro il portone metallico di ingresso, vicino alle cassette per le lettere.

Quadro elettrico generale dell'appartamento (prese, luci, salvavita, foto



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

n. 464) e citofono (foto n.465) sono posti sulla parete all'interno, subito dietro alla porta di ingresso.

All'interno della abitazione, dal corridoio (foto n.480) si incontrano sulla destra una ampia sala (foto n. 466, 467) con balcone trapezoidale (foto n. 472) su Via Fortore, il cucinino (foto n.474-476) ed il soggiorno-pranzo (foto n. 477-479) ciascuno con piccolo balcone triangolare su Via Fortore; sulla sinistra la zona notte, con un primo bagno(foto n. 482, 483), poi una prima camera da letto(foto n. 484 - 486), poi una cameretta(foto n. 487, 488), un secondo bagno (foto n. 489-492), ed infine una seconda camera da letto (foto n. 493, 494), tutte con affaccio su Via Legnano.

Una piccola scalinata collega il corridoio della zona notte dell'appartamento al primo piano con il sottostante garage a piano terra non pignorato.

La caldaia murale (foto n.470, 471) è posta nel balcone della sala. Il contatore gas sotto, su via Fortore (foto n. 457, 458).

Il contatore idrico condominiale è riferito posto altrove.

Il pavimento della abitazione è realizzato in piastrelle di varie dimensioni e formati in ceramica (foto n. 469, ...), verosimilmente monocottura o gres, di colore chiaro, come da foto allegate.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Le porte interne, in legno, sono a volte vetrate (foto n. 468, ...).

L'appartamento in causa ha affaccio su Via Fortore e Via Legnano.

Balconi e finestre hanno infissi color legno protetti da avvolgibile esterna di colore arancio.

Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate o rivestite con carta da parati, rivestite di ceramica le pareti dei bagni, completi di rubinetteria e sanitari, come da foto n. 482, 483, 489, 490, 491 allegate.

L'abitazione al primo piano, il cui mezzo usufrutto è in vendita (lotto 23), risulta arredata, come da foto allegate, ed abitata dal debitore e dalla consorte, terza estranea alla presente procedura.

Gli impianti, tutti sprovvisti delle necessarie certificazioni, sono: l'elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento mediante caldaia murale a gas e termosifoni in ghisa nei vari ambienti, citofonico. Una unità esterna di trattamento aria è presente nel balcone (foto n. 473) della sala, della cucina (foto n. 456) e della cameretta (foto n.451).

L'alimentazione idrica è garantita da fornitura AQP, con contratto intestato al condominio e contatore riferito ubicato altrove.

L'allaccio gas alla rete cittadina è garantito da fornitura "Eni gas e luce", con contratto intestato al debitore esecutato e contatore ubicato



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

all'esterno a piano terra (foto n. 457 e 458) della palazzina su Via Fortore.

L'alimentazione elettrica è garantita da un contatore elettrico, con contratto "Eni gas e luce", con contratto intestato al debitore esecutato e contatore ubicato nell'androne condominiale a piano terra (foto n. 461) della palazzina.

La palazzina ha copertura non visionata, verosimilmente piana a terrazzo.

L'attuale distribuzione planimetrica degli ambienti risulta difforme da quella visionata ed estratta dal Catasto, come da planimetria allegata alla presente relazione, redatta nel 1977 dall'ing. Ettore Clemente e non riportante numerose variazioni anche distributive e funzionali ritrovate nell'appartamento durante il sopralluogo effettuato.

L'altezza interna della abitazione, il cui usufrutto è per metà in vendita, al primo piano è di circa tre metri, come riportato in Catasto.

Catastalmente, come già scritto, l'appartamento (lotto 23) il cui usufrutto è per metà in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.23:

-F.31 p.lla 10135 sub. 19, Via Legnano n.108B, piano primo, cat.A/3,



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
cl.3, 6 vani, superficie totale catastale: 158mq, superficie escluse aree
scoperte: 153mq, rendita € 604,25.

FICA COMPLETEZZA DOCUMENTALE

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 ~~manomissione del pignoramento~~), segnalando immediatamente al ~~.....~~ e nelle operazioni di stima."

In adempimento all'..... ha provveduto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567 (istanza di vendita) del c.p.c. che, al secondo comma, recita:

"Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

In particolare risultavano già depositati telematicamente in
Cancelleria:

- 28/04/2009: contratto di finanziamento MPS verso Mobildevi srl di
€ 280.000,00 con fideiussori per € 560.000,00 i Sigg.

23/01/2017: iscrizione ipoteca dell'avv. Chiarelli per conto di
Bancapulia (263/2019);

- 30/01/2017: atto di precetto MPS (R.G.Es. 177/2017) per €
275.430,33 notificato il 7-9/02/2017;

- 28/03/2017: notifica atto di pignoramento MPS (R.G.Es.
177/2017)

- 12/04/2017: iscrizione a ruolo (R.G.Es. 177/2017);

- 12/04/2017: assegnazione al Giudice Mari;

- 20/04/2017: nota di trascrizione pignoramento immobiliare MPS
(R.G.Es. 177/2017) depositata in Cancelleria il 28/04/2020;

- 28/04/2017: istanza di vendita MPS (R.G.Es. 177/2017);

- 24/05/2017: deposito certificazione notarile MPS (R.G.Es.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

177/2017);

- 16/01/2019: sostituito Giudice Mari con Giudice Caruso

(177/2017);

- 05/04/2019: sostituito Giudice Caruso con Giudice Palagano

(177/2017);

- 24/04/2019: atto di pignoramento dell'avv. Chiarelli per Gruppo Veneto Banca (ex Bancapulia), è stato notificato al debitore esecutato in

data 17/05/2019, **R.G.Es.** riunito nella presente nuova

relazione di stima;

- 04/06/2019: nomina CTU (177/2017);

- 25/06/2019: iscrizione a ruolo (263/2019) ed assegnazione al Giudice Palagano;

- 27/06/2019: deposito istanza di vendita (263/2019);

- 12/07/2019: trascrizione pignoramento per SGA (263/2019) sui beni qui stimati (lotti 1-23);

- 07/08/2019: deposito certificazione notarile (263/2019);

- 17/09/2019: giuramento CTU (177/2017);

- 29/09/2020: udienza di riunione procedimenti (R.G.Es. **069/2019**)



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

1-bis) RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE.

1-bis) "proceda l'esperto alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii "per relationem" alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto: in mancanza di continuità nelle trascrizioni [redacted] caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale, l'esperto dovrà sospendere le operazioni relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

Lo scrivente, attraverso gli atti depositati e ricerche documentali svolte, ha qui di seguito sinteticamente ricostruito le vicende traslative occorse agli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento.

[redacted] 12/08/1961: matrimonio celebrato a San Severo tra l'esecutato Sig.

ndo il

vecchio ordinamento (regime di separazione legale dei beni); risulta poi



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

annotazione sull'estratto dell'atto di matrimonio: in data 13/01/1978

dinanzi al Notaio Matteo D'Angelo scelto il

reg c.1 L.151/75; essendo stato il

be ntero compendio immobiliare

lotti1-22) stato acquistato personalmente dall'esecutato

santa, si deve ritenere che i beni pignorati

ere nel regime della separazione legale

(salvo diverso avviso del-Giudice, al quale si rimanda per autorità e

competenza).

18/10/1963: primo atto di compravendita a favore

contro il dr. M

tramite il Notaio Matteo D'Angelo per l'acquisto (per il momento in comune) di terreno ulivettato in contrada Quadrone Stinco F.23 part.ile 102/a e 103/a per complessive 75 e 34 centiare al prezzo di lire 150.000;

15/11/1963: secondo atto di compravendita a favore dei sigg.]

momento in comune) di secondo terreno in parte ulivettato ed in parte seminativo arborato in contrada Quadrone Stinco F.23 part.ile 102/b



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
e 103/6 per complessive 60 are e 66 centiare al prezzo di lire
3.640.000, [REDACTED]

16/10/1964: atto di divisione tra il [REDACTED] in favore
del debitore esecutato sig. [REDACTED] tramite il Notaio

[REDACTED] per la divisione bonaria del terreno ulivettato (ha
1.36.00 precedentemente acquistato in comun [REDACTED] la
Quadrone Stinco con assegnazione [REDACTED] della porzione,
frazionata dal geom. Leone Giuseppe, F.23 part.lla 102/a per
complessive 80 are e 37 centiare, valore lire 620.000;

[REDACTED] 24/06/1965: licenza edilizia n.13 libretto 10 per primi capannoni
p.lla 244 sub.21-22-30; [REDACTED]

16/10/1965: atto di compravendita tramite Notaio D'Angelo,
trascritto a Lucera il 23/10/1965 cc
dell'esecutato sig. [REDACTED] originaria consistenza immobiliare
(F.23 p.lla 102/b, are 72 centiare 35) da cui i terreni censiti al foglio
23 p.lle 243 e 244;

29/08/1967: licenza edilizia n.11 libretto 15 per ulteriori capannoni
p.lla 244 sub.9 e 11 (poi sub.36 e 37);



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

09/04/1970: atto di compravendita tramite Notaio D'Angelo,
trascritto a Lucera il 21/04/1970 contro [redacted] favore
dell'esecutato [redacted] originaria consistenza immobiliare
~~(grosso vano terraneo avente quattro ingressi non censito ma~~
denunciato con scheda n.672931 del 3/3/1970) da cui i terreni censiti
al foglio 23 p.lle 216 e 104;

12/05/1970: atto di compravendita tramite Notaio D'Angelo,
trascritto a Lucera il 4/6/1970, contro [redacted]
favore dell'esecutato [redacted] terreno in parte oliveto in
parte seminativo arborato in Contrada Quadrone Stinco, F.23 p.lla
104/a, are 14 centiare 74, e F.23 p.lla 216 are 20 centiare 26;
importo lire 400.000;

10/08/1970: acquisto da parte degli esecutati dell'immobile F.30
~~p.lla 2149 sub.33~~ contro il sig. [redacted] tramite Notaio

~~Matteo D'Angelo (gli esecutati [redacted] anno~~
~~poi, in data 15/04/1998, l'immobile [redacted] mite Notaio~~
Lorenzo Cassano, con lentezza poi aggiornato anche catastalmente);

22/06/1972: ulteriore atto di compravendita tramite Notaio
D'Angelo, trascritto a Lucera il 6/07/1972,
[redacted] favore dell'esecutato sig.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

consistenza immobiliare (F.23 p.lla 104/b, are 35) da cui il terreno

cens a 250; valore lire 400.000;

10/04-4/5/1974: costituzione di [redacted] roco Notaio Matteo

D'Angelo a favore e contro

16/03/1976: licenza edilizia n.12 libretto 4 e successiva variante per

p.lla 244 sub.13-14-15-16-17-18-19-27-28;

tra Via

04/09/1978: concessione edilizia n.43 p.lla 244 sub.23-24-25-26;

02/02/1979: atto di compravendita (visionato dallo scrivente CTU

in Archivio Notarile Distrettuale anche per individuare eventuali

permessi e licenze di costruzione) tramite Notaio D'Angelo Matteo

trascritto a Foggia n. 26/02/1979 a favore di [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

suolo con atto del medesimo Notaio D'Angelo del 2/9/1976) per

[redacted]mento lotto 23 della presente stima oltre a vani a piano

terra esclusi dalla presente relazione; importo della [redacted]compravendita:



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

p.lla 243 sub.1;

17/03/2009: variazione catastale a F.23 p.lla 244 sub.9 della precedente F.23 p.lla 244 sub.6, proveniente da F.23 p.lla 243 sub.1;

17/03/2009: divisione e variazione a F.23 p.lla 244 sub.8 della precedente F.23 p.lla 244 sub.6 proveniente da F.23 p.lla 243 sub.1;

24/03/2009: frazionamento a F.23 p.lla 574 da F.23 p.lla 244 ente urbano ettari 1.51.11 e variazione d'ufficio del 9/2/1991 da precedente terreno F.23 p.lla 244 ente urbano ettari 1.51.11 da precedente (25/3/1988) terreno F.23 p.lla 244 orto irriguo ettari 1.51.56;

28/04/2009: assemblea soci Mobildevi per deliberare sul mutuo MPS di €280.000,00 da rimborsare in 15 anni;

28/04/2009: contratto di finanziamento MPS verso Mobildevi srl di € 280.000,00 con fideiussori per € 560.000,00 i

19/05/2009: copia esecutiva del contratto di finanziamento MPS notificata il 2-7-9/2/2017 con l'atto di precetto;

02/07/2012: variazione catastale a F.23 p.lla 244 subb.13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 da precedente F.23 p.la 244 sub.5;



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

27/07/2009: contratto di mutuo (27/03/2009) ed ipoteca volontaria

dinanzi al Notaio Cassano Lorenzo sugli immobili F.23 p.lla 244 sub.2 (edificio esposizione Lotto 1), sub.9 (primo capannone deposito Lotto 2) e sub.10 (piazzale antistante e laterale in parte, poi p.lla 599) per € 2.000.000,00, su capitale di € 800.000,00, a favore di Bancapulia SpA contro gli esecutati Sig. |

(parte datrice di ipoteca), garanti fideiussori del prestito alla Mobildevi srl avente amministratore unico il sig.

06/05/2013: variazione catastale a F.23 p.lla 243 sub.4,6 e p.lla 244 sub.21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30 e 31 da F.23 p.lla 243 sub.2 e 3 e F.23 p.lla 244 sub.4;

~~03/03/2014: variazione catastale a F.23 p.lla 243 sub.5 della precedente F.23 p.lla 243 sub.5 da precedenti F.23 p.lla 243 sub. 2 e 3 e da F.23 p.lla 244 sub.4;~~

~~03/04/2014: variazione catastale da F. 23 p.lla 244 sub.26 a F.23 p.lla 244 sub. 34 e 35;~~

~~26/09/2014:~~

~~28/08/2015: variazione catastale da F.23 p.lla 244 sub.11 a F.23 p.lla 244 sub. 36 e 37;~~



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
23/10/2015: frazionamento del precedente terreno F.23 p.lla 244

ente urbano ettari 1.51.11 a F.23 p.lla 599 ecc...

02/09/2016: trascrizione pignoramento probabilmente Unicredit

verso Mobildevi,) non

riportato nelle certificazioni notarili agli atti, derivante probabilmente

da atto di precetto dell'avv. Matteo Rignanese per Unicredit contro

Mobildevi

richiesto (ed allegato) a Notai Calderini e Ressa non ha ancora

ricevuto riscontro; _____

23/01/2017: ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo (Tribunale di

Foggia 09/03/2016) dell'avv. Chiarelli a favore di Bancapulia

(263/2019) sugli immobili oggetto delle cause riunite (lotti 1-23) su

capitale di € 446.320,40 contro l'esecutato

30/01/2017: atto di precetto MPS (177/2017) per € 275.430,33

notificato il 7-9/02/2017 ai Sigg

I ; (NB: l'atto di

precetto riporta erroneamente due volte il sig. _____

28/03/2017: notifica atto di pignoramento MPS sui lotti (1-22) ai



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Sigg. Dell'Aquila e Martino (NB: la consistenza della p.lla 244 sub 31 del F.23 risulta di 17mq in atto di pignoramento e 14mq in Catasto; la p.lla 244 sub.24 del F.23 risulta presente in atto di pignoramento e soppressa in Catasto, avendo generato nel 2019 i nuovi sub.39 e 40; la p.lla 2149 sub.33 del F.30 risulta in atto di pignoramento intestata agli esecutati ed invece in Catasto intestata ai Sigg. Ricciuti, che l'avevano acquistata nel 1998 con atto Notaio Cassano);

12/04/2017: iscrizione a ruolo (MPS -

12/04/2017: ~~iscrizione~~ al Giudice Mari;

20/04/2017: nota di trascrizione pignoramento immobiliare (primi lotti 1-22) a favore di MPS spa contro i coniugi esecutati

la p.lla 244 sub.24 del F.23 risulta presente in nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e soppressa in Catasto, in quanto è stata frazionata con generazione dei nuovi subb.39 e 40; la p.lla 2149 sub.33 del F.30 risulta erroneamente in nota di trascrizione dell'atto di pignoramento intestata agli esecutati ed invece correttamente in Catasto intestata a gli



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
esecutati nel 1998 tramite Notaio Cassano);

28/04/2017: deposito nota di trascrizione pignoramento immobiliare
MPS (R.G.Es. 177/2017);

20-28/04/2017: istanza di vendita MP [REDACTED] 177/2017);

24/05/2017: deposito certificazione notarile redatta dal Notaio Maria
Carmela Ressa per MPS [REDACTED] n data 15/05/2017;

(NB: la p.lla 244 sub.24 del F.23 risulta presente in relazione
notarile e soppressa in Catasto, essendo stata frazionata nel 2019 nei
[REDACTED] nuovi subb.39 e 40; è presente ed allegata una seconda certificazione
notarile che precisa la p.lla 2149 sub.33 del foglio 30 essere stata già
venduta dagli esecutati nel 1998 ai sig. [REDACTED] con atto Notaio
Cassano);

16/01/2019: sostituito Giudice Mari con Giudice Caruso;

05/04/2019: ~~sostituito Giudice Caruso con Giudice Palagoni;~~

18/04/2019: frazionamento della unità immobiliare F.23 p.lla 244
sub.24 in F.23 p.lla 244 subb.39 e 40;

24/04/2019: atto di pignoramento, notificato il 17/05/2019, da parte
dell'avv. Gianfranco Chiarelli per conto della SGA (R.G.Es.
263/2019), ex Bancapulia gruppo Veneto Banca, al debitore esecutato
[REDACTED], in virtù dell'atto di precetto notificato il 9/4/2019



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
fondato su decreto ingiuntivo n.469/2016, per un credito di €
467.823,07, sui beni del compendio immobiliare [redacted] (lotti1-22)
F.23 p.lla 244 sub.2-9-13-14-15-16-17-18-19-21-22-23-24-25-27-28-
29-30-31-34-35-36-37, p.lla 574, p.lla 243 sub.4-5-6, p.lla 599, p.lla
104, p.lla 216, p.lla 250 e su **mezzo usufrutto della abitazione di Via**
sub.19, lotto 23, non inserita nella prima
stima (177/2017), ora ricompresa nelle cause riunite
(177/2017+263/2019) e nella nuova presente stima; la p.lla 244
sub.24 del F.23 risulta presente in atto di pignoramento e soppressa
in Catasto, avendo generato nel 2019 i nuovi sub.39 e 40;
12/07/2019: trascrizione pignoramento, dall'avv. Gianfranco Chiarelli
(R.G.es.263/2019) per conto della SGA, ex Bancapulia, gruppo
Veneto Banca, per un credito di € 467.823,07, sui beni del compendio
immobiliare ([redacted] 1-22) F.23 p.lla 244 sub.2-9-13-14-15-
16-17-18-19-21-22-23-24-25-27-28-29-30-31-34-35-36-37, p.lla 574,
p.lla 243 sub.4-5-6, p.lla 599, p.lla 104, p.lla 216, p.lla 250 e su **mezzo**
usufrutto della abitazione di Via Legnano, lotto 23, F.31 p.lla 10135
sub.19, non compresa nella prima stima(177/2017), ora ricompresa
nelle procedure riunite (177/2017+263/2019) e nella nuova
presente stima;); (NB: la p.lla 244 sub.24 del F.23 risulta presente



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e soppressa in

Catasto, [REDACTED] generato nel 2019 i nuovi sub.39 e 40);

04/06/2019: nomina dello scrivente CTU ing. A.A.F. Prencipe (MPS

21/06/2019: istanza di visibilità del fascicolo telematico da parte
dell'avv. Gennaro Luca Ceglie per il si

25/06/2019: iscrizione a ruolo avv. Chiarelli per la creditrice SGA
SpA (R.G.Es. 263/2019) ed assegnazione al Giudice dr. M.
Palagano;

27/06/2019: deposito istanza di vendita dell'avv. Chiarelli per la
SGA (263/2019) sui beni qui oggetto di stima, con privilegio
ipotecario derivante dalla iscrizione del 23/01/2017;

12/07/2019: trascrizione pignoramento per SGA (263/2019) sui beni
qui stimati; [REDACTED]

07/08/2019: deposito certificazione notarile (263/2019) del Notaio
Vincenzo Calderini sui beni qui oggetto di stima; correttamente il
Notaio scrive che la p.lla 244 sub.24 del F.23 risulta ancora presente
in pignoramento ma soppressa in Catasto, essendo stata frazionata
nel 2019 nei nuovi subb.39 e 40; erroneamente il Notaio scrive che
nel pignoramento MPS (28/3/2017 trascritto 20/04/2017



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
R.G.Es. 177/2017) era già compreso il mezzo usufrutto

Via Legnano lotto23;

17/09/2019: giuramento dello scrivente CTU dinanzi al Giudice per
l'Esecuzione Dr. Michele Palagano (MPS – Dell'Aquila, R.G.Es.

II

26/09/2019: primo sopralluogo del CTU sui luoghi in causa (MPS –

01/10/2019: secondo sopralluogo del CTU sui luoghi in causa (MPS –

23/10/2019: terzo sopralluogo del CTU sui luoghi in causa (MPS –

I

13/11/2019: quarto sopralluogo del CTU sui luoghi in causa (MPS –

relazione di

stima (MP

29/09/2020: udienza di riunione procedimenti (R.G.Es. 263/2019 in
177/2017).

16/10/2020: quinto sopralluogo CTU (177/2017+263/2019) sui
luoghi;

13 e 16/11/2020: accesso dello scrivente CTU agli atti UTC San



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Severo per lotto 23;

20/11/2020: sesto sopralluogo CTU i ii

luoghi;

25/11/2020: trasmissione alle parti e deposito telematico nuova
relazione di stima (MPS + SGA - i 7 +
263/2019).

**1-ter) VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI
CON PIGNORAMENTO.**

“proceda alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando -nel 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 (in tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni relazionando al G.E.)”:

Lo scrivente CTU, letti gli atti e consultato il Catasto, conferma che i dati catastali (foglio 23, particelle fabbricati 243, 244, 574, 599, e terreni p.lle 104, 216 e 250) degli immobili pignorati ed oggetto della presente relazione corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento (28/03/2017) e nella relativa nota di trascrizione (20/04/2017) a meno della p.lla 244



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

sub.24, frazionata nei nuovi sub. 39 e 40 in data 18/04/2019,
successivamente al pignoramento, come da visure allegate.

Si rileva, inoltre, che l'immobile F.30 p.lla 2149 sub.33, inserito nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, risulta in realtà venduto dai debitori eseguiti ai [REDACTED] (terzi estranei alla presente procedura) nel 1998, tramite Notaio Cassano. Tale immobile risulta ancora erroneamente presente nell'istanza di vendita del 20/04/2017. Corrispondenza intercorsa (v.allegato) a settembre 2019 con l'avv. Buonasorte del creditore procedente ha consentito di visionare una ulteriore relazione notarile (v. allegato) relativa a tale bene ed escluso la procedibilità dell'esecuzione per tale bene già venduto dagli eseguiti oltre venti anni fa.

Tutti i **23 lotti** (sotto-riportati) del compendio stimato nella presente relazione [REDACTED] risultano intestati/cointestati catastalmente al debitore eseguitato

I primi 22 lotti per l'intera proprietà, il lotto 23 per il solo mezzo usufrutto, come da visure catastali allegate. Più in dettaglio:

LOTTO 1: EDIFICIO ESPOSITIVO (F.23 p.lla 244 sub.2).



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Catastalmente, come già scritto, l'immobile espositivo (lotto 1) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.1: F.23 p.lla 244 sub.2 Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piani S1+T+1+2, cat.D/8, rendita € 56.293,80.

LOTTO N.2 (primo capannone limitrofo all'edificio espositivo).

(F.23 p.lla 244 sub.9).

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 2) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.2: F.23 p.lla 244 sub.9 Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.D/8, rendita € 1.462,00.

LOTTO 3 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.37 M. [REDACTED]

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 3) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.3: F.23 p.lla 244 sub.37 Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.D/1, rendita € 3.140,00.

LOTTO 4 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.36.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 4) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.4: F.23 p.lla 244 sub.36, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.D/1, rendita € 3.130,00.

✱

LOTTO 5 – CAPANNONE F.23 p.lla 244, sub.22

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 5) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.5: F.23 p.lla 244 sub.22, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.D/1, rendita € 2.286,00.

LOTTO 6 – CAPANNONE F.23 p.lla 244, sub. 21

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 6) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.6: F.23 p.lla 244 sub.21, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.D/1, rendita € 2.298,00.

LOTTO 7 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 7) in vendita è



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.7: F.23 p.lla 244 sub.30, Strada Provinciale 30 per
Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.D/1, rendita € 1.214,00.

LOTTO 8 – PALAZZINA F.23 P.LLA* 243 SUB.4-5-6 [REDACTED]

ex locale elettrico sub. 31 p.la 244

Catastalmente, come già scritto, la palazzina (lotto 8) in vendita è
censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.8:

-F.23 p.la 243 sub.4, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km
0,850, piano Terra, cat.A/10, 4 vani, rendita € 1.074,23.

[REDACTED] F.23 p.la 243 sub.5, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km
0,850, piano Terra+1, cat.A/3, 5,5vani, rendita € 553,90. [REDACTED]

-F.23 p.la 243 sub.6, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km
0,850, piano Terra+S1, cat.C/2, 71 mq, rendita € 198,01.

-F.23 p.la 244 sub.31, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km
0,850, piano Terra, cat.C/2, 14mq, rendita € 62,90.

LOTTO 9 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.28

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 9) in vendita è



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.9: F.23 p.lla 244 sub.28, Strada Provinciale 30 per
Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.C/2, 65mq rendita € 248,42.

LOTTO 10 – CAPANNONE F.23 p.lla 244 sub.2

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 10) in vendita è
censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.10: F.23 p.lla 244 sub. 23, Strada Provinciale 30 per
Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. D/1, rendita € 1.132,00.

LOTTO 11 – CAPANNONE F.23 p.lla 244 sub.39-40 (ex sub.24)

Vendita Auto km0.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 11) in vendita è
censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.11: F.23 p.lla 244 sub. 39, Strada Provinciale 30 per
Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. C/1, 30mq, rendita €
475,66; e F.23 p.lla 244 sub. 40, Strada Provinciale 30 per
Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. D/1, rendita € 1.400,00.

LOTTO 12 – CAPANNONE F.23 p.lla 244 sub.2:



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,


pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 12) in vendita è
censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.12: F.23 p.lla 244 sub. 25, Strada Provinciale 30 per
Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. D/1, rendita € 1.518,00.


LOTTO 13 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.34 e 35 (ex
sub.26) FEA Ingrosso bibite.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 13) in vendita è
censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.13:

-F.23 p.lla 244 sub. 34, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km
0,850, piano Terra, cat. D/1, rendita € 780,00 e

-F.23 p.lla 244 sub. 35, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km
0,850, piano Terra, cat. D/1, rendita € 2.222,00.

Entrambi i subalterni 34 e 35 provengono da frazionamento del
subalterno 26.

LOTTO 14 – TETTOIA F.23 P.LLA 244 SUB.27 Box

Catastalmente, come già scritto, la tettoia (lotto 14) in vendita è censita
al N.C.E.U. di San Severo:



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
LOTTO N.14: F.23 p.lla 244 sub. 27, Strada Provinciale 30 per
Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. D/1, rendita € 954,00.

.23 P.LLA 244 SUB.19.

Catastalmente, come già scritto, il locale ex deposito ~~vermicelli~~ (lotto 15)
in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.15: F.23 p.lla 244 sub. 19, Strada Provinciale 30 per
Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. C/2, 28mq, rendita €
107,01.

LOTTO 16 – CAPANNONE F.23 p.lla 244

bibite.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 16) in vendita è
censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.16: F.23 p.lla 244 sub. 13, Strada Provinciale 30 per
Torremaggiore, km 0,850, piano S1, cat. D/1, rendita € 1.641,60.

LOTTO 17 – CAPANNONE F.23 P.LLA 2

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 17) in vendita è
censito al N.C.E.U. di San Severo:



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

LOTTO N.17: F.23 p.lla 244 sub. 14, Strada Provinciale 30 per
Torremaggiore, km 0,850, piano S1, cat. D/1, rendita € 409,60.

LOTTO 18 – CAPANNONE

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 18) in vendita è
censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.18: F.23 p.lla 244 sub. 15, Strada Provinciale 30 per
Torremaggiore, km 0,850, piano S1, cat. D/1, rendita € 194,81.

LOTTO 19 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.16. RX

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 19) in vendita è
censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.19: F.23 p.lla 244 sub. 16, Strada Provinciale 30 per
Torremaggiore, km 0,850, piano S1, cat.D/1, rendita € 403,20.

LOTTO 20 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.17

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 20) in vendita è
censito al N.C.E.U. di San Severo:



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

LOTTO N.20: F.23 p.lla 244 sub. 17, Strada Provinciale 30 per
Torremaggiore, km 0,850, piano S1, cat.D/1, rendita € 4.377,60.

LOTTO 21 – CAPANNONE F.23 p.lla 244 sub.18 balera/uffici vari.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 21) in vendita è
censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.21: F.23 p.lla 244 sub. 18, Strada Provinciale 30 per
Torremaggiore, km 0,850, piano T+S1, cat.D/1, rendita € 10.058,70.

LOTTO 22 – 3 P.LLE 104, 216, 250, foto n.138-148.

Catastalmente, come già scritto, il terreno (lotto 22) in vendita è censito
al Catasto Terreni di San Severo:

LOTTO N.22:

F.23 p.lla 104, uliveto, cl.1, 9 are e 47 ca, R.D. € 7,34 R.A. € 3,18

F.23 p.lla 216, AA uliveto, cl.1, 12 are, R.D. € 9,30 R.A. € 4,03

F.23 p.lla 216, AB sem.arb., cl.2, 91 ca, R.D. € 0,52 R.A. € 0,31

F.23 p.lla 250, AA seminativo cl.2 67ca, R.D. € 0,38, R.A. € 0,21

F.23 p.lla 250, AB uliveto cl.1, 24are e 61ca, R.D. € 19,07, R.A. €
8,26.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

LOTTO 23 - APPARTAMENTO IN VIA LEGNANO N.108B

Catastralmente, come già scritto, l'appartamento (lotto 23) il cui usufrutto è in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.23:

F.31 p.lla 10135 sub. 19, Via Legnano n.108B, piano primo, cat.A/3, cl.3, 6 vani, superficie totale catastale: 158mq, superficie escluse aree scoperte: 153mq, rendita € 604,25.

**1-quater) VERIFICA SUSSISTENZA DI ALTRE
PROCEDURE ESECUTIVE.**

"proceda l'esperto 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"

Lo scrivente CTU, che non ha accesso a procedure e procedimenti per i quali non è stato nominato CTU, sulla base degli atti depositati in Cancelleria, può riferire che non sembrano risultare ancora altre procedure esecutive gravanti sul medesimo esecutato e sul medesimo compendio immobiliare tranne le due (177/2017 e 263/2019 R.G.Es.) già qui riunite. **Vi sono, tuttavia, situazioni debitorie aperte dal debitore esecutato anche presso altri Istituti Bancari (Unicredit,**



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

**Bancapulia, Banco Napoli, ...) che verosimilmente confluiranno
nella presente esecuzione.**

Atto di pignoramento dell'avv. Chiaro [redacted] (CASA [redacted] Banca
Gruppo Veneto Banca) del 24/04/2019, allegato, è stato notificato al
debitore esecutato in data 17/05/2019, R.G.Es. 263/2019, ed è ora
riunito nella presente relazione di stima. Riferiti precetti Unicredit
potrebbero ulteriormente confluire nella presente procedura.
Nell'allegata "Situazione debitoria complessiva" (allegato a12) il
debitore esecutato tenta di riassumere la situazione debitoria
complessiva.

**1-quinquies). VERIFICAZIONE PATRIMONIALE
DEBITORE.**

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

L'esecutato ha acquistato
personalmente negli Anni Sessanta (1963-64-65-70-72,ecc...), come da



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
atti notarili in parte allegati, il suolo su cui è poi sorto il compendio immobiliare (lotti 1-22) in vendita. Si era già unito in matrimonio con la Signor _____ (n. 206 parte II serie A anno 1961), per poi scegliere, con atto Notaio Matteo D'Angelo del 13/01/1978, il regime patrimoniale ai sensi dell'art. 228 c.1 L.151/75 come da certificazioni anagrafiche allegate alla presente relazione. Il corposo compendio immobiliare pignorato ed oggetto di stima è catastralmente intestato al solo esecutato che ha acquistato personalmente i suoli negli Anni Sessanta, dopo il matrimonio, ma comunque in regime di separazione legale dei beni (ante riforma). I beni qui oggetto di stima non rientrerebbero quindi nella comunione legale.

La consorte Sig. _____ ta esecutata nella sola prima procedura MPS (177/2017) e non nella seconda procedura SGA (263/2019) sia in quanto ha comunque firmato con il coniuge tutti gli impegni fideiussori a garanzia dei mutui Mobildevi (ed ipoteche sui beni qui oggetto di stima) sia perché risultava cointestataria del bene (F.30 p.la 2149 sub.33) già venduto a terzi nel 1998.

I primi 22 lotti qui stimati e posti in vendita sono comunque pignorati ed in vendita _____

Il lotto 23 qui stimato e posto in vendita è invece pignorato ed in



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686,
e-mail: angeloprencipe@alice.it

vendita per il solo mezzo diritto di usufrutto.

Si rinvia al Giudice, per autorità e competenza, per autorevole definitivo parere su tale delicata questione giuridica.

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI.

“proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni”

Si procede, quindi, alla identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, già suddivisi in lotti per semplicità, salvo diversa numerazione attribuita dal Giudice al quale si rimanda per competenza ed autorità:

LOTTO 1: EDIFICIO ESPOSITIVO (F.23 p.lla 244 sub.2).

Catastralmente, come già scritto, l'immobile espositivo (lotto 1) in ven[redacted] sito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.1: F.23 p.lla 244 sub.2 Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piani S1+T+1+2, cat.D/8, rendita € 56.293,80.

Confinante con p.lle comuni 599, 244 sub.10 e con p.lla 244 sub.9



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

(lotto2).

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

LOTTO N.2 (primo capannone limitrofo all'edificio espositivo).

(F.23 p.lla 244 sub.9).

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 2) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.2: F.23 p.lla 244 sub.9 Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.D/8, rendita € 1.462,00.

Confinante con p.lle comuni 599, 244 sub.10- sub.36b-sub.36c, con p.lla 244 sub.2 (lotto1) a sud, con p.lla 244 sub.37 (lotto 3) a nord.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

LOTTO 3 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.37

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 3) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.3: F.23 p.lla 244 sub.37 Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.D/1, rendita € 3.140,00.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Confinante con p.lle comuni 244 sub.10- sub.36b-sub.36c, con p.lla
244 sub.9 (lotto2) a sud, con p.lla 244 sub.36 (lotto 4) a nord.
Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-
36b-36c, 574, 599.

LOTTO 4 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.36.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 4) in vendita è
censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.4: F.23 p.lla 244 sub.36, Strada Provinciale 30 per
Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.D/1, rendita € 3.130,00.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.10- sub.12-sub.36b-sub.36c, con
p.lla 244 sub.37 (lotto 3) a sud, con p.lla 244 sub.17 (lotto 20) e sub.18
(lotto 21) a nord.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-
36b-36c, 574, 599.

LOTTO 5 – CAPANNONE F.23 p.lla 244, sub.22

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 5) in vendita è
censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.5: F.23 p.lla 244 sub.22, Strada Provinciale 30 per



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.D/1, rendita € 2.286,00.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.7 e sub.20, con p.lla 244 sub.21

(lotto 6) ad ovest, con p.lla 244 sub.23 (lotto 10) a nord).

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

LOTTO 6 – CAPANNONE F.23 p.lla 244, sub. 21

scritto, il capannone (lotto 6) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.6: F.23 p.lla 244 sub.21, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.D/1, rendita € 2.298,00.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.20, con p.lla 244 sub.22 (lotto 5) e con tettoia da accatastare della limitrofa p.lla 244 sub.30 (lotto 7) ad est, con p.lla 244 sub.23 (lotto 10) a nord).

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-

LOTTO 7 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.:

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 7) in vendita è



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686,
e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.7: F.23 p.lla 244 sub.30, Strada Provinciale 30 per
Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.D/1, rendita € 1.214,00.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.20, con p.lla 244 sub.21 (lotto 6)
ad est, con p.lla 474 di terzi (Gentile-Napolitano-Soccio) ad ovest.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-
36b-36c, 574, 599.

LOTTO 8 – PALAZZINA F.23 P.LLA 243 SUB.4-5-6

lettrico sub. 31 p.lla 244

Catastalmente, come già scritto, la palazzina (lotto 8) in vendita è
censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.8:

-F.23 p.lla 243 sub.4, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km
0,850, piano Terra, cat.A/10, 4 vani, rendita € 1.074,23.

.....
Torremaggiore, km
0,850, piano Terra+1, cat.A/3, 5,5vani, rendita € 553,90.

-F.23 p.lla 243 sub.6, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km
0,850, piano Terra+S1, cat.C/2, 71 mq, rendita € 198,01.

-F.23 p.lla 244 sub.31, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

0,850, piano Terra, cat.C/2, 14mq, rendita € 62,90.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.20-sub32-sub33, e con p.lla 474
di terzi (Gentile-Napolitano-Soccio) ad ovest.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-
36b-36c, 574, 599.

LOTTO 9 – [REDACTED] F.23 P.LLA 244 SUB.28

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 9) in vendita è

[REDACTED] censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.9: F.23 p.lla 244 sub.28, Strac [REDACTED] per

Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.C/2, 65mq rendita € 248,42.

Confinante con: p.lla comune (piazzale) 244 sub.20.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-
36b-36c, 574, 599.

LOTTO 10 – [REDACTED] p.lla 244 sub.23 [REDACTED]

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 10) in vendita è

[REDACTED] censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.10: F.23 p.lla 244 sub. 23, Strada Provinciale 30 per

Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. D/1, rendita € 1.132,00.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.7 ad est, sub.20 ad ovest, con p.la 244 sub.39 e 40 (lotto 11) a nord, con p.la 244 sub.22 (lotto 5) e sub.21 (lotto 6) a sud.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

LOTTO 11 – CAPANNONE F.23 p.la 244 sub.39-40 (ex sub.24)

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 11) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.11: F.23 p.la 244 sub. 39, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. C/1, q, rendita € 475,66; e F.23 p.la 244 sub. 40, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. D/1, rendita € 1.400,00.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.7 ad est, sub.20 ad ovest, con p.la 244 sub.25 (lotto 12) a nord, con p.la 244 sub.23 (lotto 10) a sud.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

LOTTO 12 – CAPANNONE F.23 p.la 244 sub.25



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Catastralmente, come già scritto, il capannone (lotto 12) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.12: F.23 p.lla 244 sub. 25, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. D/1, rendita € 1.518,00.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.7 ad est, sub.20 ad ovest, con p.la 244 sub.34 (lotto 13) a nord, con p.la 244 sub.39 e 40 (lotto 11) a sud.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub. 2-33-36b-36c, 574, 599.

LOTTO 13 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.34 e 35 (ex sub.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 13) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.13:

-F.23 p.la 244 sub. 34, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. D/1, rendita € 780,00 e

-F.23 p.la 244 sub. 35, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. D/1, rendita € 2.222,00.

~~.....~~ balterni 34 e 35 provengono da frazionamento del



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
subalterno 26.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.7 ad est, sub.20 ad ovest e a nord, con p.lla 244 sub.25 (lotto 12) a sud.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

LOTTO 14 – TETTOIA F.23 P.LLA 244 SUB.27 Box

Catastalmente, come già scritto, la tettoia (lotto 14) in vendita è censita al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.14: F.23 p.lla 244 sub. 27, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. D/1, rendita € 954,00.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.20 a sud e ad est, con p.lla 186 di terzi (Serenio) a nord.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

LOTTO 15 – EX DEPOSITO VERNICI F.23 P.LLA 244 SUB.19.

Catastalmente, come già scritto, il locale ex deposito vernici (lotto 15) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.15: F.23 p.lla 244 sub. 19, Strada Provinciale 30 per



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. C/2, 28mq, rendita €
107,01.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.12 a sud e ad ovest, con p.lla 216
(lotto 22) ad est, con p.lla 76 di terzi (Serenio) a nord.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-
36b-36c, 574, 599.

LOTTO 16 – CAPANNONE F.23 p.lla 244 sub.13 FEA ingrosso
bibite.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 16) in vendita è
censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.16: F.23 p.lla 244 sub. 13, Strada Provinciale 30 per
Torremaggiore, km 0,850, piano S1, cat. D/1, rendita € 1.641,60.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.7 e sub.12 ad ovest, sub.16
(lotto 19) e sub.17 (lotto 20) ad ovest, con p.lla 244 sub.14 (lotto 17) a
nord, con p.lla 244 sub.18 (lotto 21) a sud.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-
36b-36c, 574, 599.

LOTTO 17 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.14 Fiori dell'Orto.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Catastralmente, come già scritto, il capannone (lotto 17) in vendita è
[redacted] censito al N.C.E.U. di San Severo: [redacted]

LOTTO N.17: F.23 p.lla 244 sub. 14, Strada Provinciale 30 per
Torremaggiore, km 0,850, piano S1, cat. D/1, rendita € 409,60.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.7 e sub.12 ad ovest, sub.16
(lotto 19) ad ovest, con p.lla 244 sub.15 (lotto 18) a nord, con p.lla 244
sub.13 (lotto 16) a sud.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-
36b-36c, 574, 599.

LOTTO 18 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.15 [redacted] lotto.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 18) in vendita è
[redacted] al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.18: F.23 p.lla 244 sub. 15, [redacted] per
Torremaggiore, km 0,850, piano S1, cat. D/1, rendita € 194,81.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.7 e sub.12 ad ovest, ad est, a
nord, sub.14 (lotto 17) a sud.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-
36b-36c, 574, 599.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

LOTTO 19 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.16. [REDACTED]

[REDACTED]

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 19) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.19: F.23 p.la 244 sub. 16, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano S1, cat.D/1, rendita € 403,20.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.12 a nord, sub.14 (lotto 17) e sub.13 (lotto 16) ad ovest, con p.la 244 sub.17 (lotto 20) ad est ed a sud.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36-37, 34, 599.

LOTTO 20 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.17 [REDACTED]

[REDACTED]

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 20) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.20: F.23 p.la 244 sub. 17, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano S1, cat.D/1, rendita € 4.377,60.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.12 ad est e a nord, sub.16 (lotto 19) e sub.13 (lotto 16) ad ovest, con p.la 244 sub.36 (lotto 4) a sud.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

LOTTO 21 – CAPANNONE F.23 p.lla 244 sub.18

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 21) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.21: F.23 p.lla 244 sub. 18, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano T+S1, cat.D/1, rendita € 10.058,70.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.7 ad ovest, sub.12 a nord e ad est, con p.lla 244 sub.36 (lotto 4) a sud.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

LOTTO 22 – CAPANNONE F.23 P.LLE 104, 216, 250, foto n.138-148.

Catastalmente, come già scritto, il terreno (lotto 22) in vendita è censito al Catasto Terreni di San Severo:

LOTTO N.22:

F.23 p.lla 104, uliveto, cl.1, 9 are e 47 ca, R.D. € 7,34 R.A. € 3,18

F.23 p.lla 216, AA uliveto, cl.1, 12 are, R.D. € 9,30 R.A. € 4,03

F.23 p.lla 216, AB sem.arb., cl.2, 91 ca, R.D. € 0,52 R.A. € 0,31



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

F.23 p.lla 250, AA seminativo cl.2 67ca, R.D. € 0,38, R.A. € 0,21

F.23 p.lla 250, AB uliveto cl.1, 24are e 61ca, R.D. € 19,07, R.A. € 8,26.

~~Confinante con~~ p.lle comuni 244 sub.12 e sub.36c ad ovest, con p.lle 76 di terzi (S e 92 di terzi a nord, p.lla 244 sub.10 e p.lle 574 e 599 a sud, con p.lla 245 di terzi ad est.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

LOTTO 23 - APPARTAMENTO IN VIA LEGNANO N.108B

Catastalmente, come già scritto, l'appartamento (lotto 23) il cui usufrutto è in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.23:

F.31 p.lla 10135 sub. 19, Via ~~Legnano n.108B~~, piano primo, cat.A/3, cl.3, 6 vani, superficie totale catastale: 158mq, superficie escluse aree scoperte: 153mq, rendita € 604,25.

Confinante con: vano scala condominiale e con p.lla 10135 sub.21 (Li Quadri-Mancini).

Pertinenze: vano scala, locali condominiali, ecc...



**2. bis) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI
(ORTOFOTO+CATASTALE).**

“proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla Sogei, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia con un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i”.

In allegato lo scrivente CTU ha prodotto planimetrie ed aerofoto, anche sovrapposte, in numero e scale adeguate a individuare ed ubicare con relativa precisione i lotti in vendita, ampio compendio immobiliare Dell'Aquila lungo la SP30 per Torremaggiore al km.0,850, F.23 p.lle fabbricati 243, 244, 574, 599, p.lle terreni 104, 216, 250, anche mediante sovrapposizione tra aerofoto e planimetria catastale.
Analogamente per l'appartamento in Via Legnano 108B – lotto23.

3) ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

“proceda l’esperto alla analitica descrizione dei beni, mediante l’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 fotografie degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell’immobile, l’altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al DM 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento”

In ossequio alle richieste del Giudice, segue l’analitica descrizione dei beni (come da planimetrie e fotografie allegate), già suddivisi in lotti, salvo diverso avviso del Giudice al quale si rimanda per autorità e competenza, situati a San Severo (FG) lungo la SP.30 per Torremaggiore km.0,850, con le caratteristiche strutturali e distributive, le finiture, lo stato di manutenzione, gli impianti, ecc..:

LOTTO 1: EDIFICIO ESPOSITIVO (F.23 p.lla 244 sub.2).

La palazzina espositiva (foto n. 11, 12, 19, ...), la più recente realizzazione (risalente al 1981-84) dell’ampio comprensorio



Dell'Aquila, si incontra subito entrando nel piazzale di ingresso dalla S.P.30 (foto n. 2 e 5), con ampio piazzale antistante (foto n. 38). E' costituita da un piano interrato (foto da n.23 a n.32), un piano rialzato (foto da n.39 a n.76), due piani superiori, primo (foto da n. 197 a n. 212) e secondo(foto da n. 214 a n. 230), ed un sottotetto (foto da n. 234 a n. 237).

Al piano seminterrato (foto da n.23 a n.32) si arriva attraverso una rampa esterna scoperta (foto n. 23 e 24) nella parte est dell'edificio. Il piano seminterrato è, contrariamente a quanto riportato catastalmente, costituito da un corridoio centrale, protetto da portone metallico scorrevole (foto n. 26 e 27), e da una serie di box protetti ciascuno da portone metallico zincato (foto n. 28, 29 e 30). Due porticine collegano i piazzali sud (foto n.245) ed ovest (foto n.246) con l'interrato.

Al piano terra-rialzato vi sono gli uffici (foto n. 74-76), la direzione (foto n. 40-43), i locali per l'esposizione (foto n. 50-56) dei mobili, gli spogliatori per il personale (foto n. 85-90). Vi è anche una sala per feste e ricorrenze (foto n.61-62), con accesso da est (foto n. 19), con annessa cucina (foto n.65-66), e bagni(foto n.63-64).

Al primo piano vi sono i locali per l'esposizione di mobili(foto n. 197, 198, 207-211,...), un ampio terrazzo (foto n.212) sovrasta gli spogliatoi



sottostanti.

Al secondo piano vi sono ulteriori locali per l'esposizione dei mobili (foto n. 214-224), un terrazzo (foto n.225-226) verso est.

Nel sottotetto vi sono depositi (foto n.234-237) non accatastati, i locali-macchine per ascensore (foto n.243) e montacarichi (foto n.232, 233), alcuni terrazzini di copertura (foto n. 239, 242)...

Tre corpi scala, un piccolo ascensore (foto n. 195, 196, 243) da quattro persone (non più a norma) ed un montacarichi (foto n. 205, 231, 232, ...) collegano verticalmente i piani utili.

Un atrio centrale (foto n. 44, 45, 48, 49, 240, 241,...) all'edificio consente di illuminare meglio gli ambienti non posti sulle facciate esterne.

I pavimenti sono di tipo industriale rosso (foto n.25 e 26) al piano seminterrato, in marmette di cemento sulla rampa (foto n.23 e 24), in marmette di graniglia (foto n.65, 66, 67) in zone di servizio, in piastrelle di ceramica chiare 30x30cm (foto n. 54, 56, 68, 204, ...) o colorate (foto n. 50, 51, 52,...) nelle zone espositive e di rappresentanza. L'altezza netta utile interna è superiore a tre metri al piano seminterrato, di circa 2,80 ai piani rialzato, primo e secondo.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti in alluminio anodizzato di



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

colore argento.

Le poche porte interne presenti sono in legno, o metalliche o laccate di colore chiaro.

Le tramezzature interne sono spesso leggere in cartongesso, per la maggiore adattabilità alle esigenze mutabili di distribuzione funzionale interna...

Le pareti interne in muratura sono intonacate e tinteggiate.

Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Le facciate esterne (foto n. 11, 12, 15, 19, 20), rivestite con mattoncini a vista, risultano spesso ammalorate (foto n. 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, ..) e necessiterebbero di urgente manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con un giunto strutturale (foto n. 249, 250, 251) che separa tre moduli a sinistra e quattro a destra, guardando la facciata da sud.

Gli impianti elettrico, idrico-sanitario, elevatore, montacarichi, antincendio (riferito non più funzionante), ecc.., privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Quadri elettrici (foto n. 201, 215, ...) sono ubicati ai vari piani, a volte



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

con estintori ed idranti (foto n. 199). Servizi igienici, spesso dismessi, servono i vari piani più o meno utilizzati, come da foto allegate.

L'edificio espositivo (lotto 1) pignorato, come già scritto, risulta utilizzato per la vendita di mobili, anche se ai piani superiori evidentemente poco utilizzato. Assieme al limitrofo lotto 2 pignorato, capannone comunicante con l'edificio espositivo, il lotto 1 è concesso in comodato gratuito dal debitore esecutato al figlio Fabio.

E' presente, nel locale destinato ai contatori (foto n.252, 253, 254) all'ingresso del comprensorio, il contatore di fornitura di energia elettrica (foto n. 255-256), collegato alla rete.

L'immobile espositivo (lotto 1) è fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente la palazzina espositiva (lotto 1) non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni.

Viene riferito che la palazzina è stata realizzata con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.).



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Catastalmente, come già scritto, l'immobile espositivo (lotto 1) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.1: F.23 p.lla 244 sub.2 Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piani S1+T+1+2, cat.D/8, rendita € 56.293,80.

Confinante con p.lle comuni 599, 244 sub.10 e con p.la 244 sub.9 (lotto2).

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n. 2, 5, 11, 12, 15, 19, 20, 40-43, 50-56, 61-66, 74-76, 85-90, 197-212, 214-230, ...

LOTTO N.2 (primo capannone limitrofo all'edificio espositivo).

(F.23 p.la 244 sub.9).

Il primo capannone (foto da n. 77 a n.84 allegate), limitrofo all'edificio espositivo e con esso comunicante, fa parte del primo progetto di insediamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente a 1966-68.

Il capannone lotto 2 in vendita (foto n. 77 e 78) si incontra sulla destra entrando nel piazzale di ingresso dalla S.P.30 (foto n. 10), con piccolo piazzale posteriore verso est (foto n. 79). E' costituita da un piano terra



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

al livello del piazzale ovest (foto n.78 e 81), leggermente rialzato rispetto al piazzale est (foto n. 79).

Nel capannone lotto 2 in vendita vi sono numerosi scaffali e scatoloni depositati, un furgone della ditta Fams, mobili ed accessori del limitrofo edificio espositivo (foto n.80, 83, 84,...), sembra sprovvisto di bagno.

La pavimentazione interna è tipo industriale in cemento grigio (foto n.83).

L'altezza netta utile interna è di circa 4,50m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, collocati in copertura verso nord (foto n. 82) e sulle due testate est (foto n. 79 e 80) ed ovest (foto n. 78 e 82) del capannone .

I portoni esterni sono in metallo: rosso scorrevole quello principale ovest (foto n.78 e 81), saracinesca zincata verso est (foto n.79 e 84).

Le porte interne sono pressoché assenti.

Le tramezzature interne sono pressoché assenti.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di rosa verso ovest (foto n. 77-78) e di bianco sporco verso est (foto n. 79) e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travetti in c.a.p. a arco.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

I pochi impianti presenti, privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Il capannone lotto 2 pignorato, come già scritto, risulta utilizzato come deposito comunicante con il limitrofo edificio espositivo, entrambi concessi in comodato gratuito dal debitore esecutato al figlio Fabio.

E' presente, nel locale destinato ai contatori (foto n.252, 253, 254) all'ingresso del comprensorio, il contatore di fornitura di energia elettrica (foto n. 255-256), collegato alla rete.

L'immobile (lotto 2) è fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto.

Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che il capannone lotto 2 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni.

Viene riferito che il capannone lotto 2 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travetti in c.a.p. ad arco.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 2) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.2: F.23 p.lla 244 sub.9 Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.D/8, rendita € 1.462,00.

Confinante con p.lle comuni 599, 244 sub.10- sub.36b-sub.36c, con p.lla 244 sub.2 (lotto1) a sud, con p.lla 244 sub.37 (lotto 3) a nord.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n.77-84.

LOTTO 3 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.37 Myriam.

Il secondo capannone (foto n.95, da n. 267 a n. 270 , da n. 344 a n.348 allegate) fa parte del primo progetto di insediamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente a 1966-68.

Il capannone lotto 3 in vendita (foto n. 78) si incontra sulla destra entrando nel piazzale di ingresso dalla S.P.30 (foto n. 10), privo di uscita posteriore verso est. E' costituito da un piano terra al livello del piazzale ovest (foto n.78).

Nel capannone lotto 3 in vendita vi sono numerosi scaffali e scatoloni depositati, un furgone della ditta Myriam, (foto n.267-270,ecc...),



sembra provvisto di piccolo bagnetto di servizio non visionato.

La pavimentazione interna è tipo industriale in cemento grigio (foto n.270).

L'altezza netta utile interna è di circa 4,50m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, collocati in copertura verso nord (foto n. 269) e sulle due testate est (foto n. 79) ed ovest (foto n. 95) del capannone .

Il portone esterno è in metallo, di colore marrone, scorrevole, orientato verso ovest (foto n.95, 267).

Le poche tramezzature interne sono quasi esclusivamente mobili (in legno o cartongesso).

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di rosa verso ovest (foto n. 95) e di bianco sporco verso est (foto n. 79) e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travetti in c.a.p. a arco (foto n. 269).

Gli impianti presenti elettrico, idrico-sanitario, antincendio (riferito non più funzionante), ecc.. , privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
Il capannone lotto 3 pignorato risulta affittato a ditta

con contratto di locazione allegato.

L'immobile (lotto 3) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto.

Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 3 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 3 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travetti in c.a.p. ad arco.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 3) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.3: F.23 p.lla 244 sub.37 Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.D/1, rendita € 3.140,00.

Confinante con p.lle comuni 244 sub.10- sub.36b-sub.36c, con p.lla 244 sub.9 (lotto2) a sud, con p.lla 244 sub.36 (lotto 4) a nord.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n.95, 267-270, 344-348.

LOTTO 4 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.36.

Il terzo capannone (foto n.78, 97, 417, 418 allegate) fa parte del primo progetto di insediamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al 1966-68.

Il capannone lotto 4 in vendita (foto n. 78) si incontra sulla destra entrando nel piazzale di ingresso dalla S.P.30 (foto n. 10), privo di uscita posteriore verso est. E' costituito da un piano terra al livello del piazzale ovest, purtroppo non visionato perché sempre chiuso.

La pavimentazione interna potrebbe essere di tipo industriale in cemento, analogamente al limitrofo capannone coevo.

L'altezza netta utile interna catastale è di circa 4,50m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, collocati in copertura verso nord e sulle due testate est (foto n. 79) ed ovest (foto n.78) del capannone .

Il portone esterno è in metallo, di colore azzurro, orientato verso ovest (foto n. 78, 97, 417).

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di rosa verso ovest



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

(foto n. 78) e di bianco sporco verso est (foto n. 79) e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travetti in c.a.p. a arco, analogamente ai capannoni limitrofi coevi.

I pochi impianti presenti, privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Il capannone lotto 4 pignorato potrebbe essere affittato a ditta non nota con contratto non fornito.

L'immobile (lotto 4) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto.

Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 4 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 4 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

stata posta una copertura con travetti in c.a.p. ad arco.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 4) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.4: F.23 p.lla 244 sub.36, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.D/1, rendita € 3.130,00.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.10- sub.12-sub.36b-sub.36c, con p.lla 244 sub.37 (lotto 3) a sud, con p.lla 244 sub.17 (lotto 20) e sub.18 (lotto 21) a nord.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n.97, 417, 418.

LOTTO 5 – CAPANNONE F.23 p.lla 244, sub.22 [REDACTED]

Il secondo capannone di fronte entrando (foto n.9, n.91, 93, 96, da n. 403 a n. 412 allegate) fa parte del primo progetto di insediamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente a 1966-68.

Il capannone lotto 5 in vendita (foto n. 9, 91, ecc...) si incontra di fronte entrando nel piazzale di ingresso dalla S.P.30 (foto n. 10), con uscita laterale verso est (foto n. 93, 96,...). E' costituito da un piano terra al livello del piazzale ovest (foto n. 9 e 91).



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Nel capannone lotto 5 in vendita vi sono numerosi scaffali, scatoloni e pedane depositati, un furgone della ditta Crik Crok, provvisto di piccolo bagnetto di servizio (foto n. 408).

La pavimentazione interna è tipo industriale in cemento rosso (foto n. 409).

L'altezza netta utile interna è di circa 4,50m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, collocati nel timpano di facciata verso sud (foto n. 9 e 91, ecc....) ed a nastro verso est (foto n. 92, 93, 405) del capannone.

Il portone esterno principale è in metallo, di colore rosso, scorrevole, orientato verso sud (foto n. 9, 91, 92). Portone secondario è situato verso est (foto n. 96).

Le ~~pedane~~ mezzature interne sono quasi tutte mobili (in legno o cartongesso).

Le pareti interne in muratura sono intonacate e tinteggiate (foto n.405, 411).

Le pareti del bagnetto sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di giallo verso sud (foto n. 9, 91, ...) e verso est (foto n. 92 e 93) e necessiterebbero di manutenzione (foto n. 403).



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travetti in c.a.p. a arco (foto n. 410, 411) tirantati.

Gli impianti presenti elettrico, idrico-sanitario, antincendio (riferito non più funzionante), ecc.. , privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Un quadro elettrico (foto n. 412) è ubicato all'ingresso, con un estintore. Servizi igienici come da foto n.408 allegata.

Il capannone lotto 5 pignorato risulta affittato a ditta [redacted] Ica Foods International srl con contratto di locazione allegato.

L'immobile (lotto 5) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, [redacted] ontatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né [redacted] resto.

Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 5 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 5 è stato realizzato con



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è
stata posta una copertura con travetti in c.a.p. ad arco.

Catastralmente, come già scritto, il capannone (lotto 5) in vendita è
censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.5: F.23 p.lla 244 sub.22, Strada Provinciale 30 per
Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.D/1, rendita € 2.286,00.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.7 e sub.20, con p.lla 244 sub.21
(lotto 6) ad ovest, con p.lla 244 sub.23 (lotto 10) a nord).

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-
5054, 599.

Foto allegate: n.9, 91, 93, 96, 403-412.

LOTTO 6 – CAPANNONE F.23 p.lla 244, sub. 21 [REDACTED]

[REDACTED]

Il primo capannone di fronte entrando (foto n.9, n.91, da n. 259 a n.
266 allegate) fa parte del primo progetto di insediamento artigianale
dell'esecutato sull'area, risalente a 1966-68.

Il capannone lotto 6 in vendita (foto n. 9, 91, ...) si incontra di fronte,
entrando nel piazzale di ingresso dalla S.P.30 (foto n. 10). E' costituito
da un piano terra al livello del piazzale ovest (foto n. 9 e 91).



Nel capannone lotto 6 in vendita vi sono attrezzature da falegnameria (foto n. 261), scaffali e pannelli in legno depositati (foto n. 260, 262), è provvisto di piccolo bagnetto (foto n. 263, 264) di servizio.

La pavimentazione interna è tipo industriale di colore rosso (foto n.260, 266).

L'altezza netta utile interna è di circa 4,50m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, collocati nel timpano di facciata verso sud (foto n. 9 e 91, 259) del capannone .

Il portone esterno principale è in metallo, di colore rosso, scorrevole, orientato verso sud (foto n. 9, 91, 259, 265).

Le porte interne sono pressoché assenti, eccetto quella del bagnetto, in legno (foto n. 263).

Le tramezzature interne sono pressoché assenti.

Le pareti del bagnetto sono rivestite in parte con piastrelle di ceramica (foto n. 264).

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di giallo verso sud (foto n. 9, 91, ...) e necessiterebbero di manutenzione (foto n. 259).

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travetti in c.a.p. a arco (foto n. 260 262).



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Gli impianti presenti elettrico, idrico-sanitario, antincendio (riferito non più funzionante), ecc., , privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Il capannone lotto 6 pignorato risulta affittato al Sig. Marcello Dell'Aquila, figlio del debitore esecutato, con contratto/comodato non fornito.

L'immobile (lotto 6) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto.

Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 6 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 6 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travetti in c.a.p. ad arco.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 6) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

LOTTO N.6: F.23 p.lla 244 sub.21, Strada Provinciale 30 per
Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.D/1, rendita € 2.298,00.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.20, con p.lla 244 sub.22 (lotto 5)
e con tettoia da accatastare della limitrofa p.lla 244 sub.30 (lotto 7) ad
est, con p.lla 244 sub.23 (lotto 10) a nord.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-
36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n.9, 91, 259-266.

LOTTO 7 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.30 [REDACTED]

Il primo capannone sulla sinistra entrando (foto n.189, 190, da n. 327 a
n. 342 allegate) fa parte del primo progetto di insediamento artigianale
dell'esecutato sull'area, risalente a 1966-68.

Il capannone lotto 7 in vendita (foto n. 189, 190, ecc...) si incontra sulla
sinistra entrando nel piazzale di ingresso dalla S.P.30 (foto n.9), con
uscita posteriore verso nord (foto n. 187, 188). E' costituito da un piano
terra al livello del piazzale sud di ingresso al compendio.

Nel capannone lotto 7 in vendita, nella tettoia antistante non ancora
accatastata, nella porzione di piazzale sud antistante vi sono numerosi
arredi da giardino, un furgone della ditta Soltec, uffici vari, servizi



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

igienici (foto n. 341-342).

La pavimentazione interna è tipo industriale in cemento rosso (foto n. 329).

L'altezza netta utile interna è di circa 3,80m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti.

Il portone esterno principale verso sud è in metallo, di colore grigio, a due ante, orientato verso sud (foto n. 330, 331), con una vetrina in legno. Portone secondario più piccolo verso nord (foto n. 187, 188).

Le pareti interne in muratura sono intonacate e tinteggiate.

[REDACTED] bagnetto sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, ma necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante del capannone sembra in cemento armato normale (travi e pilastri, v. foto n. 335, 336), con copertura costituita da riferito vetusto solaio a travetti e pignatte; la copertura della tettoia antistante non ancora accatastata è invece realizzata con travi reticolari in metallo (v. foto n. 333, 334).

Gli impianti presenti elettrico, idrico-sanitario, antincendio (riferito non più funzionante), ecc.. , privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Servizi igienici come da foto n.341 e 342 allegate.

Il capannone lotto 7 pignorato risulta affittato a ditta [redacted] di
Domenico Rendina con contratto di locazione allegato.

L'immobile (lotto 7) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP,
con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su
SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto.

[redacted] Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante. [redacted]

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre. [redacted]

Risulta evidente che anche il capannone lotto 7 in vendita non ha
ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti
decenni. Viene riferito che il capannone lotto 7 è stato realizzato con
struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è
stata posta una copertura piana riferita realizzata a travetti e pignatte; la
copertura della tettoia antistante non ancora accatastata è invece sorretta
da travi reticolari in metallo.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 7) in vendita è
censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.7: F.23 p.lla 244 sub.30, Strada Provinciale 30 per



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.D/1, rendita € 1.214,00.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.20, con p.lla 244 sub.21 (lotto 6)

ad est, con p.lla 474 di terzi (Gentile-Napolitano-Soccio) ad ovest.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n.187-190 327-342.

LOTTO 8 – PALAZZINA F.23 P.LLA 243 SUB.4-5-6 [REDACTED]

[REDACTED] la con ex locale elettrico sub. 31 p.lla 244

La palazzina che si incontra subito a sinistra entrando (foto n. 8, 13, 381, da n. 389 a n. 402 allegate) fa parte del primo progetto di insediamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente a 1966-68.

La palazzina (uffici ed alloggio custode) lotto 8 in vendita (foto n. 8, 13, 381, ecc...) si incontra subito a sinistra entrando nel piazzale di ingresso dalla S.P.30 (foto n. 8). E' costituita da un piano interrato (tavernetta foto n. 383-388), un piano rialzato (alloggio custode) ed un primo piano (in ristrutturazione foto n. 389-402), con copertura a terrazzo. La limitrofa vetusta cabina elettrica è al momento in pessime condizioni ed utilizzata come canile.

La pavimentazione interna è solitamente in vetuste marmette di



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

graniglia (foto n. 391).

L'altezza netta utile interna della palazzina è di circa 2,80m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, solo in parte sostituiti da nuovi infissi al primo piano in ristrutturazione.

Il portone esterno principale della palazzina è in legno, molto ammalorato, a due ante, orientato verso est (foto n. 382).

La tavernetta è stata recentemente ristrutturata e presenta un unico ambiente (foto n. 383, 387) pavimentato ed intonacato, con un bagnetto in fondo (foto n. 385, 386).

Il piano rialzato è attualmente alloggio del custode del compendio immobiliare e non visionabile. Sarà, dopo la ristrutturazione, zona giorno dell'abitazione del sig. _____

Vetuste ancora le scale (foto n. 388, 389, 390,...) tra i vari piani.

Il primo piano in ristrutturazione (futura zona notte del sig.

_____ costituito da tre camere, ha ancora telai (foto n. 392)

privi di porte interne, le vetustate di graniglia (foto n. 391, 393, 395...), impianti in corso di realizzazione (foto n. 398), vetusti balconi (foto n. 399). _____

Gli infissi, ancora vetusti, verranno via via sostituiti dai nuovi (foto n. 394).



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Il bagnetto al primo piano è già dotato di sanitari e rubinetteria (foto n. 396) e rivestito con piastrelle di ceramica.

La copertura della palazzina necessita anch'essa di urgente manutenzione (foto n. 401 e 402).

Le tramezzature interne sembrano in vecchi laterizi, quelle esterne portanti in tufo.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di marrone chiaro (foto n. 8, 13, 381, ...) e necessiterebbero di urgente manutenzione.

La struttura portante sembra in vetusta muratura portante in tufo con riferiti solaio a travetti e pignatte.

Gli impianti presenti elettrico, idrico-sanitario, ecc.. , privi di certificazione e di [REDACTED] corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo [REDACTED] DM 37/2008.

La palazzina lotto 8 pignorato risulta attualmente
tavernetta del figlio [REDACTED] il piano interrato, alloggio per il
custode (piano rialzato non visionato) e in corso di ristrutturazione del
figlio [REDACTED] la il primo piano in comodato
(contratto/comodato non fornito).

L'antico locale elettrico (p.lla 244 sub.31), non visionato, viene riferito



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
essere attualmente utilizzato come ricovero per cani del custode.

La palazzina (lotto 8) sembra fornita di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche la palazzina lotto 8 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni, salvo quella in corso. Viene riferito che il lotto 8 è stato realizzato con struttura in muratura portante con orizzontamenti riferiti a travetti e pignatte.

Catastalmente, come già scritto, la palazzina (lotto 8) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.8:

-F.23 p.lla 243 sub.4, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.A/10, 4 vani, rendita € 1.074,23.

-F.23 p.lla 243 sub.5, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra+1, cat.A/3, 5,5vani, rendita € 553,90.

-F.23 p.lla 243 sub.6, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

0,850, piano Terra+S1, cat.C/2, 71 mq, rendita € 198,01.

-F.23 p.lla 244 sub.31, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km

0,850, piano Terra, cat.C/2, 14mq, rendita € 62,90.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.20-sub32-sub33, e con p.lla 474 di terzi (Gentile-Napolitano-Soccio) ad ovest.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n.8, 13, 381, 383-402, 413, 414.

LOTTO 9 – [REDACTED] F.23 P.LLA 244 SUB.28

Il locale antica caldaia ed essiccazione trucioli è situato a nord-ovest del compendio immobiliare (foto n.179, 180, 181, 182, 183, da n. 419 a n. 426 allegate) e fa parte del primo progetto di insediamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente a 1966-68.

E' costituito da un piano terra al livello del piazzale ovest.

Si compone di un locale ex caldaia e di un piccolo locale ex essiccatoio, entrambi attualmente adibiti a deposito di materiali edili.

La pavimentazione interna è tipo industriale in cemento.

L'altezza netta utile interna è di circa 3,00m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Il portone esterno principale verso est è in metallo, di colore marrone, a due ante, orientato verso est. Portone secondario più piccolo per il locale ex essiccatoio.

Le porte interne sono pressoché assenti.

Le pareti interne in muratura sono in parte intonacate.

Le facciate esterne sono parte in tufo non intonacate e parte in mattoni faccia vista, ma necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante del locale ex caldaia sembra in muratura, con copertura costituita da riferito vetusto solaio a travetti e pignatte.

I pochi impianti presenti, privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Servizi igienici assenti. Sono ancora presenti nell'ex essiccatoio le vetuste ventole (foto n.426) originarie.

Il capannone lotto 9 pignorato risulta probabilmente affittato a ditta ignota. Il contratto di locazione non fornito.

L'immobile (lotto 9) non sembra fornito di acqua corrente. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura del gas da rete cittadina. Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il locale lotto 9 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il locale lotto 9 è stato realizzato con struttura in muratura su cui è stata posta una copertura piana riferita realizzata con travetti e pignatte.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 9) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.9: F.23 p.lla 244 sub.28, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.C/2, 65mq rendita € 248,42.

Confinante con: p.lla comune (piazzale) 244 sub.20.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n.179-183, 419-426.

LOTTO 10 – CAPANNONE F.23 p.lla 244 sub.21

Il capannone, situato subito dietro ai sub.21 e 22, ha accesso da est (foto n. 99, 101, 415, 416 allegate) e fa parte di un più recente progetto di ampliamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al 1978-83.

Il capannone lotto 10 in vendita ha accesso da est (foto n. 99). E'



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

costituito da un piano terra verso est, leggermente rialzato verso ovest
(foto n. 322).

Il capannone lotto 10 in vendita non è stato visionato in quanto sempre chiuso.

La pavimentazione interna è riferita di tipo industriale.

L'altezza netta utile interna catastale è superiore ai 4,5m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, a nastro sulle due facciate verso est (foto n. 99 e 321) ed ovest (foto n. 322) del capannone.

Il portone esterno è in metallo zincato, di colore grigio, scorrevole, orientato verso est.

Le facciate esterne sono rivestite da mattoni rossi da cortina verso est (foto n. 99, 110, 321, ecc...) e verso ovest (foto n. 322) e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travi triangolari precomprese da circa 27 metri di luce e tegoli prefabbricati (foto n. 290).

Gli impianti presenti, non visionati, privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Il capannone lotto 10 pignorato risulta affittato alla ditta Cinzia Olearia



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

srl dell' i con contratto di locazione allegato.

L'immobile (lotto 10) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 10 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 10 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travi triangolari precomprese da circa 27 metri di luce e tegoli in c.a.p.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 10) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.10: F.23 p.lla 244 sub. 23, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. D/1, rendita € 1.132,00.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.7 ad est, sub.20 ad ovest, con p.lla 244 sub.39 e 40 (lotto 11) a nord, con p.lla 244 sub.22 (lotto 5) e sub.21 (lotto 6) a sud.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-

36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n.99, 101, 415, 416.

LOTTO 11 – CAPANNONE F.23 p.lla 244 sub.39-40 (ex sub.24)

Vendita Auto km0.

Il capannone, situato subito dietro ai sub.21- 22-23, ha accesso da est (foto n. 103, 104, da n. 271 a n. 278 allegate) e fa parte di un più recente progetto di ampliamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al 1978-83.

Il capannone lotto 11 in vendita ha accesso da est (foto n. 103, 104, 271). E' costituito da un piano terra verso est, leggermente rialzato verso ovest (foto n. 322).

Nel capannone lotto 11 in vendita vi sono uffici (foto n.276), stanze per l'esposizione delle auto (foto n. 271, 272,...) e per eventuali piccoli lavori meccanici (foto n. 278), è provvisto di piccolo bagnetto-lavatoio (foto n. 277) di servizio. La pavimentazione interna è di tipo industriale di colore rosso (foto n. 275, 278).

L'altezza netta utile interna è superiore ai 4,5m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, a nastro sulle due facciate



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

verso est (foto n. 99 e 321) ed ovest (foto n. 322.) del capannone.

Il portone esterno è in metallo zincato, di colore grigio argento, scorrevole, orientato verso est (foto n. 103, 104, 271). Una ulteriore porta esterna non carrabile consente, sempre da est, l'accesso pedonale diretto all'ufficio sub.39.

I subalterni 39 e 40 non sono internamente separati, bensì comunicanti.

Le porte interne in legno (foto n. 276, 278) chiudono gli uffici ed il bagnetto di servizio.

Le tramezzature interne sono pareti mobili in legno/~~cartongesso~~ (foto n. 277).

Le pareti del bagnetto-lavatoio sono rivestite in parte con piastrelle di ceramica (foto n. 277).

Le facciate esterne sono rivestite da mattoni rossi da cortina verso est (foto n. 99, 110, 321, ecc...) e verso ovest (foto n. 322) e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travi triangolari precomprese da circa 27 metri di luce e tegoli prefabbricati (foto n. 290).

Gli impianti presenti elettrico, idrico-sanitario, antincendio (riferito non più funzionante), ecc.. , privi di certificazione e di documentazione a



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Il capannone lotto 11 pignorato risulta affittato alla ditta Auto Aziendali a km0 con contratto di locazione non fornito.

L'immobile (lotto 11) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

~~Il sistema~~ impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 11 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 11 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travi triangolari precomprese da circa 27 metri di luce e tegoli in c.a.p.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 11) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.11: F.23 p.lla 244 sub. 39, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. C/1, 30mq, rendita €



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

475,66; e F.23 p.lla 244 sub. 40, Strada Provinciale 30 per
Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. D/1, rendita € 1.400,00.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.7 ad est, sub.20 ad ovest, con
p.lla 244 sub.25 (lotto 12) a nord, con p.lla 244 sub.23 (lotto 10) a sud.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-
36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n.103-104, 271-278.

LOTTO 12 – CAPANNONE F.23 p.lla 244 sub.25

Il capannone, situato tra i sub.40 e 34, ha accesso da est (foto n. 103,
104, da n. 271 a n. 278 allegate) e fa parte di un più recente progetto di
ampliamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al 1978-83.

Il capannone lotto 12 in vendita ha accesso da est (foto n. 321). E'
costituito da un piano terra verso est, leggermente rialzato verso ovest
(foto n. 322).

Nel capannone lotto 12 in vendita vi è un piccolo box ufficio (foto
n.320) subito entrando a destra, silos metallici per contenere il vino
prodotto (foto n. 319, 320,...), bottiglie e contenitori vari (foto n. 318),
attrezzature vinarie (foto n. 317, 320), sembra provvisto di piccolo
bagnetto di servizio. La pavimentazione interna è di tipo industriale di



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

colore rosso (foto n.316).

L'altezza netta utile interna è superiore ai 4,5m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, a nastro sulle due facciate verso est (foto n. 99 e 321) ed ovest (foto n. 322.) del capannone.

Il portone esterno è in metallo zincato, di colore grigio argento, scorrevole, orientato verso est (foto n. 315). Una ulteriore porticina esterna non carrabile consente un accesso solo pedonale da ovest (foto n. 322).

Le porte interne in legno (foto n. 320) chiudono l'ufficio ed il bagnetto di servizio.

Le tramezzature interne sono pareti mobili (foto n. 316, 320).

Le facciate esterne sono rivestite da mattoni rossi da cortina verso est (foto n. 99, 110, 321, ecc...) e verso ovest (foto n. 322) e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travi triangolari precomprese da circa 27 metri di luce e tegoli prefabbricati (foto n. 290).

Gli impianti presenti elettrico, idrico-sanitario, antincendio (riferito non più funzionante), ecc.. , privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Il capannone lotto 12 pignorato risulta affittato alla Cantina Pisante per la produzione di vini con contratto di locazione allegato.

L'immobile (lotto 12) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 12 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 12 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travi triangolari precomprese da circa 27 metri di luce e tegoli in c.a.p.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 12) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.12: F.23 p.lla 244 sub. 25, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. D/1, rendita € 1.518,00.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.7 ad est, sub.20 ad ovest, con



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

p.lla 244 sub.34 (lotto 13) a nord, con p.lla 244 sub.39 e 40 (lotto 11) a sud.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n.315-322.

LOTTO 13 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.34 e 35 (ex sub.26) FEA Ingrosso bibite.

Il capannone, situato a nord del sub.25, ha accesso da est (foto n. 106, da n. 279 a n. 290 allegate) e fa parte di un più recente progetto di ampliamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al 1978-83.

Il capannone lotto 13 in vendita ha accesso da est (foto n. 106, 279) e da nord (foto n. 290). E' costituito da un piano terra verso est, leggermente rialzato verso ovest (foto n. 322) e verso nord (foto n.290).

Nel capannone lotto 13 in vendita vi è un piccolo box ufficio (foto n.281) subito entrando a sinistra, scaffalature metalliche ovunque per contenere i prodotti commercializzati (foto n. 280, 282, 284-288), un piccolo bagnetto (foto n. 289) di servizio in fondo a destra verso l'uscita nord. La pavimentazione interna è di tipo industriale di colore rosso (foto n. 280, 282).



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

L'altezza netta utile interna è superiore ai 4,5m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, a nastro sulle facciate verso est (foto n. 99 e 321), verso ovest (foto n. 322.) e verso nord (foto n. 290) del capannone.

Il portone esterno è in metallo zincato, di colore grigio argento, scorrevole, orientato verso est (foto n. 279). Un ulteriore portone consente carico e scarico anche da nord (foto n. 290).

Le porte interne in legno chiudono l'ufficio ed il bagnetto di servizio.

Le tramezzature interne sono pareti mobili in cartongesso (ufficio foto n. 280-281) ed in muratura (bagnetto foto n 289).

Le pareti del bagnetto di servizio sono rivestite in parte con piastrelle di ceramica (foto n. 289).

Le facciate esterne sono rivestite da mattoni rossi da cortina verso est (foto n. 99, 110, 321, ecc...), verso ovest (foto n. 322) e verso nord (foto n. 290) e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travi triangolari precomprese da circa 27 metri di luce e tegoli prefabbricati (foto n. 290).

Gli impianti presenti elettrico, idrico-sanitario, antincendio (riferito non più funzionante), ecc.. , privi di certificazione e di documentazione a



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Il capannone lotto 13 pignorato risulta affittato alla ditta FEA srl ingrosso bibite con contratto di locazione allegato.

L'immobile (lotto 13) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 13 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 13 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travi triangolari precomprese da circa 27 metri di luce e tegoli in c.a.p.

Entrambi i subalterni 34 e 35 provengono da frazionamento del subalterno 26.

I subalterni 34 e 35 sono separati da tramezzatura e porta riferita REI (foto n. 283).



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
Si è preferito unire in unico lotto 13 i due subalterni 34 e 35 per la difficoltà di accesso da nord del sub.35 che avrebbe altrimenti avuto un solo scomodo accesso da nord.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 13) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.13:

-F.23 p.lla 244 sub. 34, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. D/1, rendita € 780,00 e

-F.23 p.lla 244 sub. 35, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. D/1, rendita € 2.222,00.

Entrambi i subalterni 34 e 35 provengono da frazionamento del subalterno 26.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.7 ad est, sub.20 ad ovest e a nord, con p.lla 244 sub.25 (lotto 12) a sud.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n.106, 279-282, 284-290.

LOTTO 14 – TETTOIA F.23 P.LLA 244 SUB.27 Box

La tettoia, situata all'estremità nord del compendio immobiliare



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
ha accesso da sud (foto da n. 173 a n. 178, 427-430

allegate) e fa parte di un successivo progetto di ampliamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al 1971-77.

La tettoia lotto 14 in vendita ha accesso da sud (foto n. 173).

E' costituita da un piano terra verso sud.

Nella tettoia lotto 14 in vendita sono stati ricavati dieci unità box-garage.

La pavimentazione interna è di tipo cementizio (foto n. 429).

L'altezza netta utile interna catastale è di circa 3,5m.

I portoni esterni sono in metallo zincato, di colore grigio argento, a più ante, orientati verso sud (foto n. 173).

Le pareti esterne della tettoia sono in tufo non intonacate, di fattura e tipologia simile al muro perimetrale del compendio immobiliare, e necessiterebbero di manutenzione. Le pareti tra i box sono costituite da pannelli sandwich (foto n. 430).

La struttura portante della tettoia sembra in muratura portante (la muratura perimetrale del compendio), forse con alcuni setti intermedi in cemento , con copertura leggera costituita da profilati metallici e lamiera zincata (foto n. 177).

Gli impianti elettrici presenti, privi di certificazione e di documentazione



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti,
non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Un quadro elettrico (foto n. 176) è ubicato sulla parete est.

Servizi igienici assenti come da foto allegate.

La tettoia lotto 14 pignorata sembra affittata, ma senza contratto di locazione.

L'immobile (lotto 14) non sembra ancora fornito di acqua corrente. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto.

Non risulta fornitura del gas da rete cittadina. Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche la tettoia lotto 14 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni.

Viene riferito che la tettoia 14 è stata realizzata in muratura portante con copertura leggera in profilati metallici e lamiera zincata.

Catastalmente, come già scritto, la tettoia (lotto 14) in vendita è censita al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.14: F.23 p.lla 244 sub. 27, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. D/1, rendita € 954,00.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.20 a sud e ad est, con p.lla 186



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

di terzi (Sereno) a nord.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-

36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: 173-178.

LOTTO 15 – EX DEPOSITO VERNICI F.23 P.LLA 244 SUB.19.

Il locale ex deposito vernici, situato all'estremità nord del compendio immobiliare Dell'Aquila , ha accesso da ovest (foto n. 133, 134, 431-434 allegate) e fa parte di un successivo progetto di ampliamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al 1971-77.

E' costituito da un piano terra adibito a deposito da materiali ed attrezzature edili.

La pavimentazione interna è di tipo cementizio.

L'altezza netta utile interna catastale è di circa 2,5m.

Il portone esterno è in metallo, di colore marrone, a due ante, orientato verso ovest (foto n. 133).

Le pareti esterne del locale lotto 15 sono in tufo non intonacate, ricavate dal muro perimetrale del compendio immobiliare e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante dell'immobile lotto 15 sembra in muratura



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

portante, con copertura a travetti e pignatte (foto n. 432, 433).

Gli impianti sembrano assenti.

Servizi igienici assenti come da foto allegate.

Il locale lotto 15 pignorato risulta affittato, ma senza contratto di locazione.

L'immobile (lotto 15) non sembra ancora fornito di acqua corrente. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto.

Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il locale lotto 15 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni.

Viene riferito che il locale lotto 15 è stato realizzato in muratura portante con copertura a travetti e pignatte.

Catastalmente, come già scritto, il locale ex deposito vernici (lotto 15) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.15: F.23 p.lla 244 sub. 19, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. C/2, 28mq, rendita € 107,01.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.12 a sud e ad ovest, con p.lla 216



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

(lotto 22) ad est, con p.lla 76 di terzi (Serenò) a nord.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n.114, 133-134, 431-434.

LOTTO 16 – CAPANNONE F.23 p.lla 244 sub.13 [REDACTED] ingrosso
bibite.

Il capannone lotto 16, nella zona nord del compendio immobiliare, ha accesso dal piazzale nord (foto da n. 308 a n. 312 allegate) e fa parte di un successivo progetto di ampliamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al 1971-77.

Il capannone lotto 16 in vendita ha accesso sul lato nord del compendio (foto n. 307). E' costituito da un piano terra verso il piazzale nord-ovest, seminterrato catastale (sotto al sub.18).

Nel capannone lotto 16 in vendita vi sono numerose pedane con prodotti e bottiglie commercializzati dall'inquilino (foto n. 309-312), non sembra provvisto di alcun bagnetto di servizio.

La pavimentazione interna è in vetuste marmette di graniglia di colore chiaro (foto n. 309 e 312).

L'altezza netta utile interna catastale è di circa 3m.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, a nastro sulla facciata verso ovest (foto n. 313) del capannone.

Il portone esterno è in metallo zincato, di colore grigio argento, scorrevole, orientato verso ovest (foto n. 313).

Non vi sono porte interne. Non vi sono tramezzature interne.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di rosa verso ovest (foto n. 313) e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travi reticolari in c.a.p. da 12 metri di luce e tegoli prefabbricati, solaio intermedio riferito tradizionale a travetti e pignatte.

Gli impianti elettrici presenti, privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Servizi igienici assenti, come da foto allegate.

Il capannone lotto 16 pignorato risulta affittato alla ditta FEA srl ingrosso bibite, con contratto di locazione allegato.

L'immobile (lotto 16) non sembra ancora fornito di acqua corrente. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto.

Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 16 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 16 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travi reticolari in c.a.p. da 12 metri di luce e tegoli precompressi. Solaio intermedio riferito tradizionale a travetti e pignatte.

Il bagnetto del limitrofo lotto 17 (sub.14) risulta in realtà realizzato sulla pianta del lotto 16 sub.13! Andrà evidentemente staccato dal sub.14 e restituito al sub.13, salvo diverso parere del Giudice.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 16) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.16: F.23 p.lla 244 sub. 13, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano S1, cat. D/1, rendita € 1.641,60.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.7 e sub.12 ad ovest, sub.16 (lotto 19) e sub.17 (lotto 20) ad ovest, con p.lla 244 sub.14 (lotto 17) a nord, con p.lla 244 sub.18 (lotto 21) a sud.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n.308-312.

LOTTO 17 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.14 Fiori dell’Orto.

Il capannone lotto 17, nella zona nord del compendio immobiliare, ha accesso dal piazzale nord (foto da n. 294 a n. 305 allegate) e fa parte di un successivo progetto di ampliamento artigianale dell’esecutato sull’area, risalente al 1971-77.

Il capannone lotto 17 in vendita ha accesso sul lato nord del compendio (foto n. 306 e 313). E’ costituito da un piano terra verso il piazzale nord-ovest, seminterrato catastale (sotto al sub.18).

Nel capannone lotto 17 in vendita vi sono numerosi prodotti commercializzati dall’inquilino (foto n. 294, 298, 299, 300), è attualmente provvisto di bagnetto (foto n. 301) di servizio, malauguratamente inserito catastalmente nel limitrofo sub.13! Occorrerà evidentemente restituirlo al sub13 prima della vendita, con le opere murarie ed impiantistiche necessarie.

La pavimentazione interna è in vetuste marmette di graniglia di colore chiaro (foto n. 302 e 303).

L’altezza netta utile interna catastale è di circa 3m.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Il capannone lotto 17 pignorato risulta affittato alla ditta _____

sas di _____ con contratto di locazione allegato.

L'immobile (lotto 17) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 17 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 17 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travi reticolari in c.a.p. da 12 metri di luce e tegoli precompressi.

Il bagnetto del presente lotto 17 (sub.14) risulta realizzato sulla pianta del limitrofo lotto 16 sub.13! Andrà evidentemente restituito al legittimo sub.13, salvo diverso parere del Giudice.

Si è preferito tenere distinti i subalterni 14 e 15 in due lotti distinti 17 e 18, per consentire una maggiore vendibilità delle due unità immobiliari sub.14 e sub.15, seppur con un muro da realizzare tra le due unità



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

immobiliari, nel caso in cui i due lotti vengano venduti ad acquirenti diversi.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 17) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.17: F.23 p.lla 244 sub. 14, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano S1, cat. D/1, rendita € 409,60.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.7 e sub.12 ad ovest, sub.16 (lotto 19) ad est, con p.lla 244 sub.15 (lotto 18) a nord, con p.lla 244 sub.13 (lotto 16) a sud.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: 294-305.

LOTTO 18 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.15 Fiori dell’orto.

Il capannone lotto 18, nella zona nord del compendio immobiliare, ha accesso dal piazzale nord (foto n. 112, 115, da n. 291 a n. 293 allegate) e fa parte di un successivo progetto di ampliamento artigianale dell’esecutato sull’area, risalente al 1971-77.

Il capannone lotto 18 in vendita ha accesso sul lato nord del compendio (foto n. 295, 306 e 313). E’ costituito da un piano terra verso il piazzale



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Torremaggiore, km 0,850, piano S1, cat. D/1, rendita € 194,81.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.7 e sub.12 ad ovest, ad est, a nord, sub.14 (lotto 17) a sud.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n.112, 115, 291-293.

LOTTO 19 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.16.

Il capannone in tondo al compendio immobiliare, con accesso dal piazzale nord (foto n. 116 allegata) fa parte di un successivo progetto di ampliamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al 1971-77.

Il capannone lotto 19 in vendita, non visionato in quanto sempre chiuso, ha accesso sul lato nord del compendio (foto n. 116). E' costituito da un piano terra verso il piazzale nord, seminterrato catastale (sotto al sub.18, tra i sub.17 e 13).

La pavimentazione interna è riferita analoga al limitrofo sub.17, in vetuste marmette di graniglia di colore chiaro.

L'altezza netta utile interna catastale è di circa 3m.

Il piccolo portone esterno è in metallo, orientato verso nord (foto n.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

decenni. Viene riferito che il capannone lotto 19 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travi reticolari in c.a.p. da 12 metri di luce e tegoli precompressi.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 19) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.19: F.23 p.lla 244 sub. 16, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano S1, cat.D/1, rendita € 403,20.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.12 a nord, sub.14 (lotto 17) e sub.13 (lotto 16) ad ovest, con p.lla 244 sub.17 (lotto 20) ad est ed a sud.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: [redacted] 20-32-33-36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n.116.

LOTTO 20 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.17 [redacted]

Il capannone in fondo al compendio immobiliare, con accesso dal piazzale nord (foto n. 116, 135, 136, da n. 117 a n. 132 allegate) fa parte di un successivo progetto di ampliamento artigianale



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

dell'esecutato sull'area, risalente al 1971-77.

Il capannone lotto 20 in vendita ha accesso sul lato nord del compendio (foto n. 116, 135, 136). E' costituito da un piano terra verso il piazzale nord, seminterrato catastale (sotto al sub.18).

Nel capannone lotto 20 in vendita vi sono uffici (foto n.118, 119), numerosi pannelli in legno e componenti per mobili depositati (foto n. 120, 125-131), è provvisto di due piccoli bagnetti (foto n. 121-124) di servizio. In fondo al capannone vi è un montacarichi (foto n. 132) di collegamento con il piano superiore.

La pavimentazione interna è in vetuste marmette di graniglia di colore chiaro (foto n. 117), tranne che negli uffici (foto n. 119).

L'altezza netta utile interna catastale è di circa 3m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, a nastro sulla facciata verso est (foto n. 137 e 164) del capannone.

Verso est vi è anche una tettoia (foto n. 137, 163, 165) non accatastata, a copertura di un accesso secondario al capannone.

Il portone esterno principale è in ferro grigio
argento, scorrevole, orientato verso nord (foto n. 136).

Le porte interne servono gli uffici ed i due bagnetto di servizio, in legno (foto n. 119 122, 124).



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Le tramezzature interne sono in muratura intonacata e tinteggiata, pareti mobili in alluminio e vetro per l'ufficio.

Le pareti dei bagnetti sono rivestite in parte con piastrelle di ceramica (foto n. 121-124).

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di rosa verso nord (foto n. 116, 136, ...), di grigio verso est (foto n. 137, 164, 166, ...) e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travi reticolari in c.a.p. da 12 metri di luce e tegoli prefabbricati.

Gli impianti presenti elettrico, idrico-sanitario, antincendio (riferito non più funzionante), ecc.. , privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Servizi igienici, come da foto allegate.

Il capannone lotto 20 pignorato risulta affittato alla ditta RX Store del Sig. _____ figlio dell'esecutato, con contratto di locazione allegato.

L'immobile (lotto 20) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 20 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 20 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travi reticolari in c.a.p. da 12 metri di luce e tegoli precompressi.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 20) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.20: F.23 p.lla 244 sub. 17, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano S1, cat.D/1, rendita € 4.377,60.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.12 ad est e a nord, sub.16 (lotto 19) e sub.13 (lotto 16) ad ovest, con p.lla 244 sub.36 (lotto 4) a sud.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n.116-132, 135-137, 163-166.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

LOTTO 21 – CAPANNONE F.23 p.lla 244 sub.18 balera/uffici vari.

L'ampio locale (foto n.350-380) in fondo al compendio immobiliare, con accesso dalla stradina (foto n. 350) fa parte di un successivo progetto di ampliamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al 1971-77.

Il capannone lotto 21 in vendita ha accesso principale dalla stradina centrale del compendio (foto n. 350) attraverso un ampio portone metallico giallo scorrevole (foto n. 349, 350) e parete rivestita da piastrelle decorate con la "creazione dell'uomo" di Michelangelo (foto n. 352). Due ulteriori ingressi pedonali sono situati sul lato ovest (foto n. 350) e nord (foto n. 374, 375). L'immobile è costituito da un piano rialzato, terra catastale (sopra ai sub.13, 14, 15, 16, 17).

Nel capannone lotto 21 in vendita vi è un ampio androne di ingresso (foto n.352), una ampia sala al piano rialzato (foto n. 355-360), numerose stanze e servizi in fondo (foto n. 366-372).

All'ingresso a piano terra del capannone vi è un montacarichi (foto n. 353) di collegamento con il piano rialzato (foto n. 357) ed il piano seminterrato sub.17 sottostante (foto n.132).

La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica di varie dimensioni e colori (foto n.354, 360, 362, ecc...).



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

L'altezza netta utile interna è di circa 4m, controsoffittato.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, in vetro-cemento a nastro sulla facciate verso est (foto n. 160, 161, 162, ...), verso nord (foto n.375) e verso ovest del (foto n. 98, 102, 306, 350,...) del capannone.

Il portone esterno principale verso ovest è in metallo zincato, di colore giallo, scorrevole, orientato verso ovest (foto n. 349 e 350).

Le porte interne servono le varie stanze/uffici ed i bagnetti di servizio, in legno (foto n. 367, 368, 372,...) di colore bianco.

Le tramezzature interne sono in muratura intonacata e tinteggiata, pareti mobili per separazioni varie.

Le pareti verso l'esterno sono spesse e riferite ben coibentate.

Le pareti dei bagnetti sono rivestite in parte con piastrelle di ceramica (foto n. 367, 368, 376, 379, 380).

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di rosa verso ovest (foto n. 350) e verso nord (foto n. 375, ...), di grigio verso est (foto n. 161, ...) e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travi reticolari in c.a.p. da 12 metri di luce e tegoli prefabbricati (foto n. 350,...).

Gli impianti presenti elettrico, idrico-sanitario, antincendio (riferito non



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

più funzionante), ecc.. , privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Servizi igienici, come da foto allegate.

Il capannone lotto 21 pignorato risulta attualmente libero, riferito non affittato ad alcuno. Viene riferito che in passato era stato affittato a rivenditore di piastrelle, poi a discoteca-balera per eventi vari, comunque privo di licenze ed autorizzazioni di sorta.

L'immobile (lotto 21) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 21 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 21 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travi reticolari in c.a.p. da 12 metri di luce e tegoli precompressi.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 21) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.21: F.23 p.lla 244 sub. 18, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano T+S1, cat.D/1, rendita € 10.058,70.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.7 ad ovest, sub.12 a nord e ad est, con p.lla 244 sub.36 (lotto 4) a sud.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: da n.350 a n.380.

LOTTO 22 – ULIVETO F.23 P.LLE 104, 216, 250, foto n.138-148.

In fondo al compendio immobiliare un terreno (foto n. 138-148 e 440-450 allegate) con accesso dal piazzale nord.

E' un bel terreno, esteso poco meno di 5.000 mq, in gran parte ulivettato (foto n. 138-144), con qualche albero di fichi (foto n. 145, 146), noci (foto n. 148), nespole (foto n. 147), ecc...

All'interno del terreno lotto 22 vi è il pozzo (foto n.435, 436) che alimenta tutti i bagni dell'intero compendio immobiliare Dell'Aquila in vendita. Tale pozzo non sembra ancora stato autorizzato.

Tra il terreno ed il piazzale sud vi è anche il locale pompe interrato (foto



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

n. 150, 435) non accatastato.

Il terreno, non provvisto di impianto di irrigazione, è riferito condotto direttamente dal debitore esecutato.

La certificazione di destinazione urbanistica, richiesta al competente Ufficio Tecnico Comunale ottenuta ed allegata, riporta l'uliveto in esame in parte (96%) in Bp2 "Area produttiva con vincolo di destinazione" ed in parte (4%) in "Zona a Parco" con i conseguenti indici e vincoli allegati.

Catastalmente, come già scritto, il terreno (lotto 22) in vendita è censito al Catasto Terreni di San Severo:

LOTTO N.22:

F.23 p.lla 104, uliveto, cl.1, 1 are e 47 ca, R.D. € 7,34 R.A. € 3,18

F.23 p.lla 216, AA uliveto, cl.1, 12 are, R.D. € 9,30 R.A. € 4,03

F.23 p.lla 216, AB sem.arb., cl.2, 91 ca, R.D. € 0,52 R.A. € 0,31

F.23 p.lla 250, AA seminativo cl.2 67ca, R.D. € 0,38, R.A. € 0,21

F.23 p.lla 250, AB uliveto cl.1, 24are e 61ca, R.D. € 19,07, R.A. € 8,26.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.12 e sub.36c ad ovest, con p.lle 76 di terzi () e 92 di terzi () a nord, p.lla 244 sub.10 e p.lle 574 e 599 a sud, con p.lla 245 di terzi () a est.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-

36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n.138-144 e 440-450.

LOTTO 23 - ½ USUFRUTTO APPARTAMENTO IN VIA
LEGNANO 108B

L'abitazione, il cui usufrutto è per metà posto in vendita, si trova al primo piano (salendo a destra) della palazzina costituita in tutto da tre piani fuori terra (piano terra+1+2) in Via Legnano n.108B a San Severo (FG). La palazzina è priva di ascensore, riferita realizzata in cemento armato, con pareti esterne in parte intonacate, in parte rivestite in pietra, parte in mattoncini faccia vista (foto n. 451-457).

Su Via Legnano affaccia il portone condominiale (foto n. 451, 459, 460) in metallo elettrocolorato.

L'intero appartamento in vendita affaccia su Via Fortore (sala, cucinino e soggiorno) e su Via Legnano (bagni e camere da letto), come da planimetrie e foto (451-457) allegate.

Il portone condominiale civico 108B (foto n. 451, 459, 460) a piano terra, in metallo elettrocolorato, è leggermente arretrato rispetto alla facciata, in una piccola rientranza, come da foto allegate.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

A piano terra un piccolo atrio condominiale (foto n. 461, 462) ospita i contatori elettrici dei condomini e le cassette per le lettere (foto n. 461) dei vari condòmini. Il contatore acqua condominiale è riferito posto altrove.

La scalinata condominiale è pavimentata in pietra locale (foto n. 462), le pareti del vano scala condominiale sono in parte rivestite in pietra, in parte intonacate e tinteggiate.

Al primo piano vi sono due appartamenti, tre appartamenti più piccoli al secondo piano.

La porta di accesso (foto n. 463) dell'appartamento, il cui usufrutto è in vendita per metà, è situata salendo a destra sul pianerottolo, sembra rivestita in legno sul lato esterno e munita di serratura di sicurezza.

Il contatore elettrico dell'appartamento in vendita (foto n. 461) è posto nell'atrio condominiale a piano terra, subito dietro il portone metallico di ingresso, vicino alle cassette per le lettere.

Quadro elettrico generale dell'appartamento (prese, luci, salvavita, foto n. 464) e citofono (foto n.465) sono posti sulla parete all'interno, subito dietro alla porta di ingresso.

All'interno della abitazione, dal corridoio (foto n.480) si incontrano sulla destra una ampia sala (foto n. 466, 467) con balcone trapezoidale



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

(foto n. 472) su Via Fortore, il cucinino (foto n.474-476) ed il soggiorno-pranzo (foto n. 477-479) ciascuno con piccolo balcone triangolare su Via Fortore; sulla sinistra la zona notte, con un primo bagno(foto n. 482, 483), poi una prima camera da letto(foto n. 484 - 486), poi una cameretta(foto n. 487, 488), un secondo bagno (foto n. 489-492), ed infine una seconda camera da letto (foto n. 493, 494), tutte con affaccio su Via Legnano.

Una piccola scalinata collega il corridoio della zona notte dell'appartamento al primo piano con il sottostante garage a piano terra non pignorato.

La caldaia murale (foto n.470, 471) è posta nel balcone della sala. Il contatore gas sotto, su via Fortore (foto n. 457, 458).

Il contatore idrico condominiale è riferito posto altrove.

Il pavimento della abitazione è realizzato in piastrelle di varie dimensioni e formati in ceramica (foto n. 469, ...), verosimilmente monocottura o gres, di colore chiaro, come da foto allegate.

Le porte interne, in legno, sono a volte vetrate (foto n. 468, ...).

L'appartamento in causa ha affaccio su Via Fortore e Via Legnano.

Balconi e finestre hanno infissi color legno protetti da avvolgibile esterna di colore arancio.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate o rivestite con carta da parati, rivestite di ceramica le pareti dei bagni, completi di rubinetteria e sanitari, come da foto n. 482, 483, 489, 490, 491 allegate.

L'abitazione al primo piano, il cui mezzo usufrutto è in vendita (lotto 23), risulta arredata, come da foto allegate, ed abitata dal debitore e dalla consorte, terza estranea alla presente procedura.

Gli impianti, tutti sprovvisti delle necessarie certificazioni, sono: l'elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento mediante caldaia murale a gas e termosifoni in ghisa nei vari ambienti, citofonico. Una unità esterna di trattamento aria è presente nel balcone (foto n. 473) della sala, della cucina (foto n. 456) e della cameretta (foto n.451).

L'alimentazione idrica è garantita da fornitura AQP, con contratto intestato al condominio e contatore riferito ubicato altrove.

L'allaccio gas alla rete cittadina è garantito da fornitura "Eni gas e luce", con contratto intestato al debitore esecutato e contatore ubicato all'esterno a piano terra (foto n. 457 e 458) della palazzina su Via Fortore.

L'alimentazione elettrica è garantita da un contatore elettrico, con contratto "Eni gas e luce", con contratto intestato al debitore esecutato e



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

contatore ubicato nell'androne condominiale a piano terra (foto n. 461)
della palazzina.

La palazzina ha copertura non visionata, verosimilmente piana a
terrazzo.

L'attuale distribuzione planimetrica degli ambienti risulta difforme da
quella visionata ed estratta dal Catasto, come da planimetria allegata
alla presente relazione, redatta nel 1977 dall'ing. Ettore Clemente e non
riportante numerose variazioni anche distributive e funzionali ritrovate
nell'appartamento durante il sopralluogo effettuato.

L'altezza interna della abitazione, il cui usufrutto è per metà in vendita,
al primo piano è di circa tre metri, come riportato in Catasto.

Catastalmente, come già scritto, l'appartamento (lotto 23) il cui
usufrutto è per metà pignorato e posto in vendita nella procedura
R.G.Es.263/2019 è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.23: F.31 p.lla 10135 sub. 19, Via Legnano n.108B, piano
primo, cat.A/3, cl.3, 6 vani, superficie totale catastale: 158mq,
superficie escluse aree scoperte: 153mq, rendita € 604,25.

[Confinante con: vano scala condominiale e con p.lla 10135 sub.21 (Li
Quadri-Mancini).



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Pertinenze: vano scala, locali condominiali, ecc...

Foto allegate: n. 451-494.

4) STIMA DEI BENI.

“4) proceda l'esperto alla stima dei beni (specificando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa, quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'Osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio- ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una miglior individuazione dei beni, la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione), in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

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

Si procede, quindi, alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dei diritti reali o personali a favore di terzi.

Il criterio di stima adottato dallo scrivente per la determinazione del prezzo base di vendita è sintetico - comparativo, con elementi di riscontro (allegati alla presente relazione) catastali, da agenzie immobiliari, da esperienza diretta nel settore immobiliare, da dati dell'Osservatorio Immobiliare istituito presso l'Agenzia delle Entrate, suddividendo comunque i beni in ventidue lotti, al fine evidente di conseguire più vantaggiose occasioni di vendita.

Più in dettaglio, si è partiti dal valore catastale, opportunamente



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

rivalutato; si sono poi consultati i dati oramai più che affidabili dell'Osservatorio Immobiliare istituito presso l'Agenzia del Territorio, parte dell'Agenzia delle Entrate; si sono consultate, inoltre, alcune agenzie immobiliari presenti sul territorio, oltre ad informazioni direttamente assunte in zona dallo scrivente CTU.

I numerosi beni pignorati risultano intestati catastalmente al debitore esecutato, che li ha costruiti su suolo acquistato personalmente o comunque in regime di separazione legale.

Si esamina in dettaglio l'appartamento F.23 p.lla 343 sub. 5, porzione della palazzina lotto8, per poi tabulare tutti i valori nella tabella riassuntiva.

La superficie totale catastale dell'appartamento F.23 p.lla 243 sub.5 risulta pari a 141mq (porzione della palazzina lotto 8).

La superficie commerciale del bene in vendita, come da calcolo delle superfici con i coefficienti di omogeneizzazione del seguente § 4-bis risulta pari a 141 mq (porzione del lotto 8).

La superficie totale catastale dell'appartamento in Via Legnano F.31 p.lla 10135 sub.19 risulta pari a 158mq (lotto 23).

La superficie commerciale del bene in vendita, come da calcolo delle superfici con i coefficienti di omogeneizzazione del seguente §



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

4-bis risulta pari a 158 mq (lotto 23).

Valore catastale dell'appartamento (porzione del lotto 8) pignorato:

Valore catastale dell'appartamento:

€ 553,90 x 126 = € 69.791,40

o, in base ai nuovi coefficienti recentemente introdotti:

€ 553,90 x 160 = € 88.624,00.

Valore catastale dell'appartamento (Via Legnano 108B- lotto 23)

pignorato (usufrutto) nella nuova procedura R.G.Es. 263/2019:

Valore catastale dell'appartamento:

€ 604,25 x 126 = € 76.135,50

o, in base ai nuovi coefficienti recentemente introdotti:

€ 604,25 x 160 = € 96.680,00.

Dati dell'Osservatorio Immobiliare istituito presso l'Agenzia del Territorio, oggi confluito nell'Agenzia delle Entrate:

Per abitazioni civili e box, l'Osservatorio istituito presso l'Agenzia del Territorio, con dati aggiornati semestralmente in base ai reali valori di compravendita, pone, per le zone periferiche, valori unitari



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

rispettivamente oscillanti attorno a 1.000 €/mq per appartamenti, considerando già il medio livello delle finiture, la vetustà, l'altezza utile netta interna, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, la ristrutturazione in corso non ancora ultimata, ecc.... Si può ragionevolmente stimare un valore unitario delle abitazioni in zona di qualità simile pari a circa 1.000,00 euro al metro quadrato, ottenendo per l'appartamento (porzione del lotto 8) in questione un valore complessivo pari a circa € 141.000,00, già ridotto per tener conto della ristrutturazione ancora in corso incompleta. **Per l'appartamento in Via Legnano 108B - lotto23, pignorato nella nuova procedura R.G.Es.263/2019, si ottiene un valore complessivo di € 158.000,00, da decurtare evidentemente per porre a base d'asta il solo mezzo usufrutto pignorato e posto in vendita.**

Dati da agenzie immobiliari:

Dalle agenzie immobiliari operanti in zona, consultate ed in parte allegate alla presente relazione, si evince una richiesta media per immobili simili (un appartamento da cinque vani complessivi in zona periferica) a quelli in causa rispettivamente intorno ai 140.000,00 (porzione lotto 8) e **160.000,00 (valore complessivo lotto 23)** euro,



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

come normalmente vengono venduti, anche se dopo svariati mesi di attesa.

Dati da esperienza personale ed informazioni direttamente assunte dallo scrivente CTU: si può porre, per concludere, un valore unitario di realizzo, stante la attuale crisi dilagante, con conseguente incertezza ed indisponibilità generalizzata di denaro, pari a circa 1.000,00 €/mq al metro quadrato per l'appartamento in esame, già corretti per tener conto della vetustà, delle finiture, della ristrutturazione in corso, ecc...

Si può, quindi, attribuire all'immobile in causa il valore di **€140.000,00 (euro centoquarantamila/00) per la porzione del lotto 8 in vendita e € 160.000,00 per il valore complessivo dell'appartamento lotto 23 (di cui però è pignorato e posto in vendita il solo usufrutto)**, già corretto per quanto già detto circa la vetustà, il livello delle finiture interne, la ristrutturazione ancora in corso incompleta, ecc...

Per l'appartamento in Via Legnano lotto23, si deve ora calcolare, dal valore complessivo (€160.000,00) sopra ricavato, il valore del solo usufrutto pignorato e posto in vendita, in ragione dell'età del debitore (88anni), ecc...:

160.000,00 € x 0,15=24.000,00€.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Tale valore va ulteriormente decurtato per la contemporanea presenza dell'usufrutto della moglie più giovane, configurandosi la fattispecie di bene indiviso con comproprietario terzo estraneo alla presente procedura:

24.000,00 € : 3 = **8.000,00 euro (valore finale lotto 23)**

Permangono comunque perplessità circa la espropriabilità e vendita del mero mezzo usufrutto del lotto 23, per cui, pur avendo stimato analiticamente il valore di tale mezzo usufrutto (desunto dal valore totale e dall'età del debitore), si rinvia al Giudice, per autorità e competenza, per dirimere tale delicato aspetto giuridico.

Per i vari capannoni, l'Osservatorio Immobiliare pone valori attorno ai 400-450 €/mq, incrementabili evidentemente per i capannoni più recenti e meglio rifiniti.

Agenzie Immobiliari raggiungono e superano i 500 €/mq, soprattutto per i capannoni di più recente realizzazione, con scostamenti anche rilevanti tra quotazioni massime e minime.

Discorso a parte merita l'edificio espositivo (lotto1), di maggior pregio per posizione e imponenza, utilizzabile, con opportune modifiche e ristrutturazioni, anche per ospitare strutture sanitarie (trattative in corso



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

in tal senso riferite dall'esecutato ed allegate): 800€/mq è un valore raggiungibile, anche con le situazioni (soffitte non accatastate, box sulla rampa, box al piano interrato, ecc...) ancora da rettificare.

Si riportano di seguito i vari fabbricati (lotti1-21) in forma tabellare:

TABELLA RIEPILOGATIVA STIMA lotti Fabbricati e Terreni:

lotto	F.	P.IIa	Sub	Cat.	Rendita €	Coeff	Valore catast. €	Sup. catastale	€/mq	€	I.B.A.
8	23	243	4	A/10	1.074,23	80	85.938	92mq	1000	92.000	90.000
8	23	243	5	A/3	553,90	160	88.624	141mq	1000	141.000	140.000
8	23	243	6	C/2	198,01	160	31.680	71mq	500	35.500	40.000
1	23	244	2	D/8	56.293,80	65	3.659.097	5000ca	800	3.800.000	4.000.000
2	23	244	9	D/8	1.462,00	65	95.000	400ca	500	200.000	200.000
16	23	244	13	D/1	1.641,60	65	106.704	440ca	400	176.000	190.000
17	23	244	14	D/1	409,60	65	26.624	100ca	500	50.000	60.000
18	23	244	15	C/3	194,81	140	27.273	46	500	23.000	25.000
19	23	244	16	D/1	403,20	65	26.208	120ca	400	48.000	50.000
20	23	244	17	D/1	4.377,60	65	284.544	1300ca	400	520.000	500.000
21	23	244	18	D/1	10.058,70	65	653.815,5	2200ca	500	1.100.000	1.200.000
15	23	244	19	C/2	107,01	160	17.121,60	28mq	400	11.200	15.000
6	23	244	21	D/1	2.298,00	65	149.370	560ca	500	280.000	300.000



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

5	23	244	22	D/1	2.286,00	65	148.590	560ca	500	280.000	300.000
10	23	244	23	D/1	1.132,00	65	73.580	220ca	500	110.000	110.000
										Sub.24	soppressa
12	23	244	25	D/1	1.518,00	65	98.670	300ca	500	150.000	160.000
14	23	244	27	D/1	954,00	65	62.010	500ca	400	200.000	200.000
9	23	244	28	C/2	248,42	160	39.747,2	65mq	500	32.500	40.000
	23	244	29	C/2	145,23	160	23.236,80	38mq	0	Silos	demolito
7	23	244	30	D/1	1.214,00	65	78.910	260ca	500	130.000	130.000
8	23	244	31	C/2	62,90	160	10.064	14mq	200	2.800	5.000
13	23	244	34	D/1	780,00	65	50.700	150ca	500	75.000	80.000
13	23	244	35	D/1	2.222,00	65	144.430	450ca	500	225.000	250.000
4	23	244	36	D/1	3.130,00	65	203.450	330ca	500	165.000	180.000
3	23	244	37	D/1	3.140,00	65	204.100	400ca	500	200.000	200.000
11	23	244	39	C/1	475,66	55	26.161,30	35mq	500	17.500	20.000
11	23	244	40	D/1	1.400,00	65	91.000	270ca	500	135.000	150.000
22	23	104 216 250			36,61	1,25 x135	6.177,94	4766mq	1000000	476600	500.000
23	31	10135	19	A/3	604,25	160	96.680	158mq	1000	158.000	8.000
lotto	F.	P.lla	Sub	Cat.	Rendita €	Coeff	Valore catast. €	Sup. catastale	€/mq	€	9.143.000



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Per il lotto 23 (appartamento in Via Legnano 108B a San Severo) il
valore stimato della piena proprietà del bene è pari ad € 160.000,00.

Il valore dell'usufrutto, calcolato sull'età (88anni) del debitore esecutato
e sul valore complessivo dell'immobile (€160.000,00), applicando il
coefficiente usuale (15%) per tale età è pari ad € 24.000,00. Tale
importo va poi ulteriormente decurtato per la contemporanea presenza
dell'usufrutto della moglie più giovane, terza estranea alla presente
procedura:

$$24.000,00 \text{ €} : 3 = 8.000,00 \text{ €}$$

Dunque il valore a base d'asta del lotto 23 è pari a: € 8.000,00.

Analogamente si procede per il TERRENO (lotto 22), partendo dal
valore catastale, per passare poi al valore agricolo medio, fino al valore
di mercato da agenzie immobiliari e da stime del CTU.

Valore catastale terreno lotto22: R.D. 36,61x1,25x135=€ 6.177,94

Dati da valori agricoli medi recenti disponibili allegati:

Da tabelle allegate dei valori agricoli medi, fissati per la zona agraria 6
in esame dall'Agenzia del Territorio, il valore di un buon uliveto-
frutteto a San Severo si aggira attorno ai 18.000 euro ad ettaro.

Dalle agenzie immobiliari sentite, per i terreni in buone condizioni il



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

valore di realizzo ricorrente in zona, comunque dipendente dall'andamento del mercato, è pari a circa 30.000,00 euro per ettaro per un buon uliveto-frutteto, da incrementare a circa 1.000.000 €/Ha per l'inserimento in zona artigianale.

La riferita migliorata situazione di mercato rispetto alla stima precedente rende doveroso un aggiornamento almeno del valore del lotto 22: l'edificabilità remota e quasi inverosimile della precedente stima si è ora evoluta in una riferita concreta e reale possibilità di edificare, applicabile per estensione anche alla superficie dei piazzali antistanti.

Dati da esperienza personale ed informazioni direttamente assunte dallo scrivente CTU in loco e da Colleghi: si può porre, per concludere, un valore per ettaro di realizzo, con le considerazioni appena fatte e stante la attuale crisi dilagante, con conseguente incertezza ed indisponibilità generalizzata di denaro, pari a circa 1.000.000,00 €/Ha, che conduce ad **un valore a base d'asta per il terreno lotto 22 in esame pari ad € 500.000,00,**

Si riepilogano di seguito i valori così ottenuti per il terreno lotto 22 oggetto di stima:

Valore catastale terreno: R.D. $36,61 \times 1,25 \times 135 = € 6.177,94$



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Valore agricolo medio uliveto-frutteto: $0,4766 \times 18.000 = € 8.578,80$

Valore di mercato uliveto-frutteto: $0,4766 \times 30.000 = € 14.298,00$

Valore di mercato zona artigianale: $0,4766 \times 1.000.000 = € 476.600,00$

Base d'asta terreno lotto 22: € 500.000,00

TABELLA RIEPILOGATIVA STIMA Terreni:

foglio	Part.IIIa	Qualità	Superficie	R.D.	R.A.	Proprietario intestatario catastale
23	104	uliveto	09.47	€7,34	€ 3,18	I
23	216 AA	uliveto	12.00	€9,30	€4,03	(€
23	216 AB	Sem.arb	00.91	€0,52	€0,31	(€
23	250 AA	Seminat.	00.67	€0,38	€0,21	(€
23	250 AB	uliveto	24.61	€19,07	€8,26	(€
			47.66 totali	€36,61 totali		
foglio	Part.IIIa	Sub	Cat.	Cons.	Indirizzo	Proprietario intestatario catastale

Riepilogando, per semplicità di lettura, gli importi a base d'asta:

Base d'asta edificio espositivo sub.2 **lotto 1: € 4.000.000,00**

Base d'asta capannone sub.9 **lotto 2: € 200.000,00**

Base d'asta capannone sub.37 **lotto 3: € 200.000,00**

Base d'asta capannone sub.36 **lotto 4: € 180.000,00**



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Base d'asta capannone sub.22 **lotto 5: € 300.000,00**

Base d'asta capannone sub.21 **lotto 6: € 300.000,00**

Base d'asta capannone sub.30 **lotto 7: € 130.000,00**

Base d'asta palazzina uffici +vecchia cabina **lotto 8: € 275.000,00**

Base d'asta palazzina ex caldaia sub 28 **lotto 9: € 40.000,00**

Base d'asta capannone sub 23 **lotto 10: € 110.000,00**

Base d'asta capannone sub 39 e sub.40 **lotto 11: € 170.000,00**

Base d'asta capannone sub 25 **lotto 12: € 160.000,00**

Base d'asta capannone sub.34 e sub.35 **lotto 13: € 330.000,00**

Base d'asta tettoia sub.27 **lotto 14: € 200.000,00**

Base d'asta ex deposito vernici sub.19 **lotto 15: € 15.000,00**

Base d'asta capannone sub.13 **lotto 16: € 190.000,00**

Base d'asta capannone sub.14 **lotto 17: € 60.000,00**

Base d'asta capannone sub.15 **lotto 18: € 25.000,00**

Base d'asta capannone sub.16 **lotto 19: € 50.000,00**

Base d'asta capannone sub.17 **lotto 20: € 500.000,00**

Base d'asta capannone sub.18 **lotto 21: € 1.200.000,00**

Base d'asta terreno (part.lla 104-216-250) **lotto 22: € 500.000,00**

Base d'asta appartamento **lotto 23: €8.000,00**

(intero valore lotto23: € 160.000,00; solo usufrutto: €24.000,00, poi



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

decurtato in quanto bene indiviso a: € 8.000,00)

TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE: € 9.143.000,00

La migliorata situazione di mercato rispetto alla stima precedente ha reso doveroso un aggiornamento almeno del valore del lotto 22: l'edificabilità remota e quasi inverosimile della precedente stima si è ora evoluta in una riferita concreta e reale possibilità, passando dai 50.000 euro della precedente stima (uliveto al limite edificabile) agli attuali € 500.000,00 (uliveto riferito potenzialmente edificabile esteso anche ai piazzali antistanti).

Lo scrivente ha anche espresso perplessità in merito alla espropriabilità e vendita del mero mezzo usufrutto del lotto 23 (oltre al debitore esecutato, anche la moglie più giovane ha diritto di usufrutto sull'appartamento di Via Legnano – lotto23), per cui, pur avendo stimato analiticamente il valore di tale mezzo usufrutto (desunto dal valore totale e dall'età del debitore), poi decurtato in quanto indiviso (con la moglie più giovane del debitore), si rinvia al Giudice, per autorità e competenza, per dirimere tale delicato aspetto giuridico.

4.bis) TABELLA SUPERFICI RILEVATE.

4-bis) "proceda l'esperto alla specificazione, in forma tabellare, delle



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
*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".*

Come richiesto dal Giudice, si procede a dettagliare in forma tabellare
le superfici rilevate nell'appartamento porzione del lotto 8 e
appartamento lotto 23:

porzione del LOTTO 8	mq	coefficienti	Parziali:	
Superficie netta:	85	1	85	
Muri perimetrali:	26	1	26	
Mansarde:	0	0,75	0	
Sottotetti non abitabili:	0	0,35	0	
Soppalchi abitabili:	0	0,80	0	
Soppalchi non abitabili:	0	0,15	0	
Verande rifinite:	0	0,80	0	
Taverne abitabili:	0	0,60	0	
Balconi:	4	0,25	1	
Terrazzi:	80	0,35	28	
Cantine e soffitte	5	0,20	1	



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Locali accessori	0	0,35	0	
Box:	0	0,50	0	
Superficie commerciale Porzione LOTTO 8:			141	

Appartamento LOTTO 23	mq	coefficienti	Parziali:	
Superficie netta:	85	1	120	
Muri perimetrali:	26	1	33	
Mansarde:	0	0,75	0	
Sottotetti non abitabili:	0	0,35	0	
Soppalchi abitabili:	0	0,80	0	
Soppalchi non abitabili:	0	0,15	0	
Verande rifinite:	0	0,80	0	
Taverne abitabili:	0	0,60	0	
Balconi:	20	0,25	5	
Terrazzi:	0	0,35	0	
Cantine e soffitte	0	0,20	0	
Locali accessori	0	0,35	0	
Box:	0	0,50	0	
Superficie commerciale			158	



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
LOTTO 23:

--	--	--	--	--

5) VERIFICA COMODA SEPARABILITA' DI BENI INDIVISI.

"5) proceda l'esperto 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 del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

Come risulta dalle descrizioni e dalle quote di proprietà, i primi 22 lotti in vendita costituenti l'ampio compendio immobiliare [REDACTED] sono catastalmente intestati al solo debitore esecutato, che aveva acquistato il [REDACTED] suolo personalmente negli anni Sessanta e poi realizzato i vari capannoni e palazzine nel successivo ventennio, mantenendo sempre un regime patrimoniale di separazione dei beni. Anche se tale interpretazione dello scrivente CTU fosse errata, e comunque si rinvia al Giudice per autorità e competenza per dirimere la delicata questione giuridica, in ogni caso anche la consorte risulta coinvolta nella sola prima esecuzione immobiliare MPS (177/2017), e non anche nella seconda procedura SGA (263/2019), per aver sottoscritto le garanzie



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

per la Mobildevi, oltre che per l'immobile (F.30, p.la 2149 sub.33 non più oggetto di vendita in quanto venduta nel 1998).

Non sembra sussistere, quindi, per i primi 22 lotti la fattispecie di beni indivisi, essendo i primi 22 lotti del compendio immobiliare pignorato di proprietà del solo debitore esecutato [redacted] e comunque posti in vendita per il 100% di proprietà.

Diversamente, l'appartamento di Via Legnano (lotto 23) è stato

acquistato dalla [redacted] a 02/02/1979 (atto notarile visionato dallo scrivente CTU in Archivio Notarile Distrettuale di Foggia in data 27/10/2020) con usufrutto vita natural durante ai coniugi [redacted] quindi, per

l'appartamento lotto23 la fattispecie di bene indiviso, essendo il debitore esecutato usufruttuario dell'appartamento vita natural durante insieme alla consorte [redacted]

[redacted] La stima del bene va, evidentemente, decurtata per la maggiore difficoltà di vendere un usufrutto del debitore in presenza di un ulteriore usufrutto della consorte più giovane ed in presenza altresì della proprietà in capo alla figlia [redacted] Di tale decurtazione si è già tenuto conto nella stima dell'appartamento lotto 23, riducendone il valore da 24.000 a 8.000,00 euro



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

6) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE LOTTI

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

Si procede ora alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando consistenza, confini, dati catastali e pre

L
La palazzina espositiva (foto n. 11, 12, 19, ...), la più recente realizzazione (risalente al 1981-84) dell'ampio comprensorio
costituita da un piano interrato (foto da n.23 a n.32), un piano rialzato (foto da n.39 a n.76), due piani superiori, primo (foto da n. 197 a n. 212) e secondo(foto d
234 a n. 237).

Al piano seminterrato (foto da n.23 a n.32) si arriva attraverso una



rampa esterna scoperta (foto n. 23 e 24) nella parte est dell'edificio. Il piano seminterrato è, contrariamente a quanto riportato catastalmente, costituito da un corridoio centrale, protetto da portone metallico scorrevole (foto n. 26 e 27), e da una serie di box protetti ciascuno da portone metallico zincato (foto n. 28, 29 e 30). Due porticine collegano i piazzali sud (foto n.245) ed ovest (foto n.246) con l'interrato.

Al piano terra-rialzato vi sono gli uffici (foto n. 74-76), la direzione (foto n. 40-43), i locali per l'esposizione (foto n. 50-56) dei mobili, gli spogliatori per il personale (foto n. 85-90). Vi è anche una sala per feste e ricorrenze (foto n.61-62), con accesso da est (foto n. 19), con annessa cucina (foto n.65-66), e bagni(foto n.63-64).

Al primo piano vi sono i locali per l'esposizione di mobili(foto n. 197, 198, 207-211,...), un ampio terrazzo (foto n.212) sovrasta gli spogliatoi sottostanti.

Al secondo piano vi sono ulteriori locali per l'esposizione dei mobili (foto n. 214-224), un terrazzo (foto n.225-226) verso est.

Nel sottotetto vi sono depositi (foto n.234-237) non accatastati, i locali-macchine per ascensore (foto n.243) e montacarichi (foto n.232, 233), alcuni terrazzini di copertura (foto n. 239, 242)...

Tre corpi scala, un piccolo ascensore (foto n. 195, 196, 243) da quattro



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

persone (non più a norma) ed un montacarichi (foto n. 205, 231, 232,

...) collegano verticalmente i piani utili.

Un atrio centrale (foto n. 44, 45, 48, 49, 240, 241,...) all'edificio consente di illuminare meglio gli ambienti non posti sulle facciate esterne.

I pavimenti sono di tipo industriale rosso (foto n.25 e 26) al piano seminterrato, in marmette di cemento sulla rampa (foto n.23 e 24), in marmette di graniglia (foto n.65, 66, 67) in zone di servizio, in piastrelle di ceramica chiare 30x30cm (foto n. 54, 56, 68, 204, ...) o colorate (foto n. 50, 51, 52,...) nelle zone espositive e di rappresentanza.

L'altezza netta utile interna è superiore a tre metri al piano seminterrato, di circa 2,80 ai piani rialzato, primo e secondo.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti in alluminio anodizzato di colore argento.

Le poche porte interne presenti sono in legno, o metalliche o laccate di colore chiaro.

Le tramezzature interne sono spesso leggere in cartongesso, per la maggiore adattabilità alle esigenze mutabili di distribuzione funzionale interna...

Le pareti interne in muratura sono intonacate e tinteggiate.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Le facciate esterne (foto n. 11, 12, 15, 19, 20), rivestite con mattoncini a vista, risultano spesso ammalorate (foto n. 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, ..) e necessiterebbero di urgente manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con un giunto strutturale (foto n. 249, 250, 251) che separa tre moduli a sinistra e quattro a destra, guardando la facciata da sud.

Gli impianti elettrico, idrico-sanitario, elevatore, montacarichi, antincendio (riferito non più funzionante), ecc.. , privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Quadri elettrici (foto n. 201, 215, ...) sono ubicati ai vari piani, a volte con estintori ed idranti (foto n. 199). Servizi igienici, spesso dismessi, servono i vari piani più o meno utilizzati, come da foto allegate.

L'edificio espositivo (lotto 1) pignorato, come già scritto, risulta utilizzato per la vendita di mobili, anche se ai piani superiori evidentemente poco utilizzato. Assieme al limitrofo lotto 2 pignorato, capannone comunicante con l'edificio espositivo, il lotto 1 è concesso in comodato gratuito dal debitore esecutato al figlio Fabio.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

E' presente, nel locale destinato ai contatori (foto n.252, 253, 254)

all'ingresso del comprensorio, il contatore di fornitura di energia elettrica (foto n. 255-256), collegato alla rete.

L'immobile espositivo (lotto1) è fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente la palazzina espositiva (lotto 1) non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni.

Viene riferito che la palazzina è stata realizzata con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.).

Catastalmente, come già scritto, l'immobile espositivo (lotto 1) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.1: F.23 p.lla 244 sub.2 Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piani S1+T+1+2, cat.D/8, rendita € 56.293,80.

Confinante con p.lle comuni 599, 244 sub.10 e con p.lla 244 sub.9 (lotto2).



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n. 2, 5, 11, 12, 15, 19, 20, 40-43, 50-56, 61-66, 74-76, 85-90, 197-212, 214-230, ...

Prezzo base: € 4.000.000,00 (euro quattromilioni/00)

LOTTO N.2 (primo capannone limitrofo all'edificio espositivo).

(F.23 p.lla 244 sub.9).

Il primo capannone (foto da n. 77 a n.84 allegate), limitrofo all'edificio espositivo e con esso comunicante, fa parte del primo progetto di insediamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente a 1966-68.

Il capannone lotto 2 in vendita (foto n. 77 e 78) si incontra sulla destra entrando nel piazzale di ingresso dalla S.P.30 (foto n. 10), con piccolo piazzale posteriore verso est (foto n. 79). E' costituita da un piano terra al livello del piazzale ovest (foto n.78 e 81), leggermente rialzato rispetto al piazzale est (foto n. 79).

Nel capannone lotto 2 in vendita vi sono numerosi scaffali e scatoloni depositati, un furgone della ditta [redacted] mobili ed accessori del limitrofo edificio espositivo (foto n.80, 83, 84,...), sembra sprovvisto di bagno.

La pavimentazione interna è tipo industriale in cemento grigio (foto



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

n.83).

L'altezza netta utile interna è di circa 4,50m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, collocati in copertura verso nord (foto n. 82) e sulle due testate est (foto n. 79 e 80) ed ovest (foto n. 78 e 82) del capannone .

I portoni esterni sono in metallo: rosso scorrevole quello principale ovest (foto n.78 e 81), saracinesca zincata verso est (foto n.79 e 84).


Le porte interne sono pressoché assenti.

Le tramezzature interne sono pressoché assenti.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di rosa verso ovest (foto n. 77-78) e di bianco sporco verso est (foto n. 79) e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travetti in c.a.p. a arco.

I pochi impianti presenti, privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Il capannone lotto 2 pignorato  me già scritto, risulta utilizzato come deposito comunicante con il limitrofo edificio espositivo, entrambi concessi in comodato gratuito dal debitore esecutato al figlio Fabio.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

E' presente, nel locale destinato ai contatori (foto n.252, 253, 254) all'ingresso del comprensorio, il contatore di fornitura di energia elettrica (foto n. 255-256), collegato alla rete.

L'immobile (lotto 2) è fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto.

Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che il capannone lotto 2 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni.

Viene riferito che il capannone lotto 2 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travetti in c.a.p. ad arco.

Catastalmente, come già ~~noto~~, il capannone (lotto 2) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.2: F.23 p.lla 244 sub.9 Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.D/8, rendita € 1.462,00.

Confinante con p.lle comuni 599, 244 sub.10- sub.36b-sub.36c, con p.lla 244 sub.2 (lotto1) a sud, con p.lla 244 sub.37 (lotto 3) a nord.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n.77-84.

Prezzo base: € 200.000,00 (euro duecentomila/00)

LOTTO 3 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.37 Myriam.

Il secondo capannone (foto n.95, da n. 267 a n. 270 , da n. 344 a n.348 allegate) fa parte del primo progetto di insediamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente a 1966-68.

Il capannone lotto 3 in vendita (foto n. 78) si incontra sulla destra entrando nel piazzale di ingresso dalla S.P.30 (foto n. 10), privo di uscita posteriore verso est. E' costituito da un piano terra al livello del piazzale ovest (foto n.78).

Nel capannone lotto 3 in vendita vi sono numerosi scaffali e scatoloni depositati, un furgone della ditta _____, (foto n.267-270,ecc...), sembra provvisto di piccolo bagnetto di servizio non visionato.

La pavimentazione interna è tipo industriale in cemento grigio (foto n.270).

L'altezza netta utile interna è di circa 4,50m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, collocati in copertura verso



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

nord (foto n. 269) e sulle due testate est (foto n. 79) ed ovest (foto n. 95) del capannone .

Il portone esterno è in metallo, di colore marrone, scorrevole, orientato verso ovest (foto n.95, 267).

Le poche tramezzature interne sono quasi esclusivamente mobili (in legno o cartongesso).

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di rosa verso ovest (foto n. 95) e di bianco sporco verso est (foto n. 79) e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travetti in c.a.p. a arco (foto n. 269).

Gli impianti presenti elettrico, idrico-sanitario, antincendio (riferito non più funzionante), ecc.. , privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Il capannone lotto 3 pignorato risulta affittato a ditti con contratto di locazione allegato.

L'immobile (lotto 3) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 3 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 3 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travetti in c.a.p. ad arco.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 3) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.3: F.23 p.lla 244 sub.37 Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.D/1, rendita € 3.140,00.

Confinante con p.lle comuni 244 sub.10- sub.36b-sub.36c, con p.lla 244 sub.9 (lotto2) a sud, con p.lla 244 sub.36 (lotto 4) a nord.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c-551, 599.

Foto allegate: n.95, 267-270, 344-348.

Prezzo base: € 200.000,00 (euro duecentomila/00)

LOTTO 4 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.36.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Il terzo capannone (foto n.78, 97, 417, 418 allegate) fa parte del primo progetto di insediamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al 1966-68.

Il capannone lotto 4 in vendita (foto n. 78) si incontra sulla destra entrando nel piazzale di ingresso dalla S.P.30 (foto n. 10), privo di uscita posteriore verso est. E' costituito da un piano terra al livello del piazzale ovest, purtroppo non visionato perché sempre chiuso.

La pavimentazione interna potrebbe essere di tipo industriale in cemento, analogamente al limitrofo capannone coevo.

L'altezza netta utile interna catastale è di circa 4,50m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, collocati in copertura verso nord e sulle due testate est (foto n. 79) ed ovest (foto n.78) del capannone .

Il portone esterno è in metallo, di colore azzurro, orientato verso ovest (foto n. 78, 97, 417).

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di rosa verso ovest (foto n. 78) e di bianco sporco verso est (foto n. 79) e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travetti in c.a.p. a arco,



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

analogamente ai capannoni limitrofi coevi.

I pochi impianti presenti, privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Il capannone lotto 4 pignorato potrebbe essere affittato a ditta non nota con contratto non fornito.

L'immobile (lotto 4) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto.

Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 4 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 4 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travetti in c.a.p. ad arco.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 4) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.4: F.23 p.lla 244 sub.36, Strada Provinciale 30 per



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.D/1, rendita € 3.130,00.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.10- sub.12-sub.36b-sub.36c, con p.la 244 sub.37 (lotto 3) a sud, con p.la 244 sub.17 (lotto 20) e sub.18 (lotto 21) a nord.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.


Foto allegate: n.97, 417, 418.

Prezzo base: € 180.000,00 (euro centoottantamila/00)

LOTTO 5 – CAPANNONE F.23 p.la 244, sub.22

Il secondo capannone di fronte entrando (foto n.9, n.91, 93, 96, da n. 403 a n. 412 allegate) fa parte del primo progetto di insediamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente a 1966-68.

Il capannone lotto 5 in vendita (foto n. 9, 91, ecc...) si incontra di fronte entrando nel piazzale di ingresso dalla S.P.30 (foto n. 10), con uscita laterale verso est (foto n. 93, 96,...). E' costituito da un piano terra al livello del piazzale ovest (foto n. 9 e 91).

Nel capannone lotto 5 in vendita vi sono numerosi scaffali, scatoloni e pedane depositati, un furgone della ditta  visto di piccolo bagnetto di servizio (foto n. 408).



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

La pavimentazione interna è tipo industriale in cemento rosso (foto n. 409).

L'altezza netta utile interna è di circa 4,50m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, collocati nel timpano di facciata verso sud (foto n. 9 e 91, ecc....) ed a nastro verso est (foto n. 92, 93, 405) del capannone.

Il portone esterno principale è in metallo, di colore rosso, scorrevole, orientato verso sud (foto n. 9, 91, 92). Portone secondario è situato verso est (foto n. 96).

Le poche tramezzature interne sono quasi tutte mobili (in legno o cartongesso).

Le pareti interne in muratura sono intonacate e tinteggiate (foto n.405, 411).

Le pareti del bagnetto sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di giallo verso sud (foto n. 9, 91, ...) e verso est (foto n. 92 e 93) e necessiterebbero di manutenzione (foto n. 403).

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travetti in c.a.p. a arco (foto n. 410, 411) tirantati.




Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,


pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Gli impianti presenti elettrico, idrico-sanitario, antincendio (riferito non più funzionante), ecc., , privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Un quadro elettrico (foto n. 412) è ubicato all'ingresso, con un estintore. Servizi igienici come da foto n.408 allegata.

Il capannone lotto 5 pignorato risulta affittato a ditta Crik Crok – Ica Foods International srl con contratto di locazione allegato.

L'immobile (lotto 5) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su . Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto.

Non risulta fornitura del gas da rete cittadina. 

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 5 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 5 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travetti in c.a.p. ad arco.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 5) in vendita è



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.5: F.23 p.lla 244 sub.22, Strada Provinciale 30 per

Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.D/1, rendita € 2.286,00.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.7 e sub.20, con p.lla 244 sub.21

(lotto 6) ad ovest, con p.lla 244 sub.23 (lotto 10) a nord).

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-

36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n.9, 91, 93, 96, 403-412.

Prezzo base: € 300.000,00 (euro trecentomila/00)

LOTTO 6 – CAPANNONE F.23 p.lla 244, sub. 21

Il primo capannone di fronte entrando (foto n.9, n.91, da n. 259 a n. 266 allegate) fa parte del primo progetto di insediamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente a 1966-68.

Il capannone lotto 6 in vendita (foto n. 9, 91, ...) si incontra di fronte, entrando nel piazzale di ingresso dalla S.P.30 (foto n. 10). E' costituito da un piano terra al livello del piazzale ovest (foto n. 9 e 91).

Nel capannone lotto 6 in vendita vi sono attrezzature da falegnameria (foto n. 261), scaffali e pannelli in legno depositati (foto n. 260, 262), è



provvisto di piccolo bagnetto (foto n. 263, 264) di servizio.

La pavimentazione interna è tipo industriale di colore rosso (foto n.260,

266)
L'altezza netta utile interna è di circa 3,50m

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, collocati nel timpano di facciata verso sud (foto n. 9 e 91, 259) del capannone .

Il portone esterno principale è in metallo, di colore rosso, scorrevole, orientato verso sud (foto n. 9, 91, 259, 265).

Le porte interne sono pressoché assenti, eccetto quella del bagnetto, in legno (foto n. 263).

Le tramezzature interne sono pressoché assenti.

Le pareti del bagnetto sono rivestite in parte con piastrelle di ceramica (foto n. 264).

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di giallo verso sud (foto n. 9, 91, ...) e necessiterebbero di manutenzione (foto n. 259).

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travetti in c.a.p. a arco (foto n. 260 262).

Gli impianti presenti elettrico, idrico-sanitario, antincendio (riferito non più funzionante), ecc.. , privi di certificazione e di documentazione a



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Il capannone lotto 6 pignorato risulta affittato al Sig.

► con contratto/comodato non fornito.

L'immobile (lotto 6) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto.

Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 6 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 6 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travetti in c.a.p. ad arco.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 6) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.6: F.23 p.lla 244 sub.21, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.D/1, rendita € 2.298,00.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.20, con p.lla 244 sub.22 (lotto 5)

e con tettoia da accatastare della limitrofa p.lla 244 sub.30 (lotto 7) ad est, con p.lla 244 sub.23 (lotto 10) a nord.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n.9, 91, 259-266.

Prezzo base: € 300.000,00 (euro trecentomila/00)

LOTTO 7 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.30

Il primo capannone sulla sinistra entrando (foto n.189, 190, da n. 327 a n. 342 allegate) fa parte del primo progetto di insediamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente a 1966-68.

Il capannone lotto 7 in vendita (foto n. 189, 190, ecc...) si incontra sulla sinistra entrando nel piazzale di ingresso dalla S.P.30 (foto n.9), con uscita posteriore verso nord (foto n. 187, 188). E' costituito da un piano terra al livello del piazzale sud di ingresso al compendio.

Nel capannone lotto 7 in vendita, nella tettoia antistante non ancora accatastata, nella porzione di piazzale sud antistante vi sono numerosi arredi da giardino, un furgone della ditta Soltec, uffici vari, servizi igienici (foto n. 341-342).



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

La pavimentazione interna è tipo industriale in cemento rosso (foto n. 329).

L'altezza netta utile interna è di circa 3,80m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti.

Il portone esterno principale verso sud è in metallo, di colore grigio, a due ante, orientato verso sud (foto n. 330, 331), con una vetrina in legno. Portone secondario più piccolo verso nord (foto n. 187, 188).

Le pareti interne in muratura sono intonacate e tinteggiate.

~~Le pareti del~~ bagnetto sono rivestite con piastrelle di ceramica.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, ma necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante del capannone sembra in cemento armato normale (travi e pilastri, v. foto n. 335, 336), con copertura costituita da riferito vetusto solaio a travetti e pignatte; la copertura della tettoia antistante non ancora accatastata è invece realizzata con travi reticolari in metallo (v. foto n. 333, 334).

Gli impianti presenti elettrico, idrico-sanitario, antincendio (riferito non più funzionante), ecc.. , privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,


pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

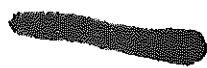
Servizi igienici come da foto n.341 e 342 allegate.

Il capannone lotto 7 pignorato risulta affittato a ditta Soltec srl di Domenico Rendina con contratto di locazione allegato.

L'immobile (lotto 7) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto.

Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

 Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre. 

Risulta evidente che anche il capannone lotto 7 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 7 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura piana riferita realizzata a travetti e pignatte; la copertura della tettoia antistante non ancora accatastata è invece sorretta da travi reticolari in metallo.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 7) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.7: F.23 p.lla 244 sub.30, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.D/1, rendita € 1.214,00.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.20, con p.lla 244 sub.21 (lotto 6)

ad est, con p.lla 474 di terzi (Gentile-Napolitano-Soccio) ad ovest.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-

36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n.187-190 327-342.

Prezzo base: € 130.000,00 (euro centotrentamila/00)

LOTTO 8 – PALAZZINA F.23 P.LLA 243 SUB.4-5.

Locale elettrico sub. 31 p.la 244

La palazzina che si incontra subito a sinistra entrando (foto n. 8, 13, 381, da n. 389 a n. 402 allegate) fa parte del primo progetto di insediamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente a 1966-68.

La palazzina (uffici ed alloggio custode) lotto 8 in vendita (foto n. 8, 13, 381, ecc...) si incontra subito a sinistra entrando nel piazzale di ingresso dalla S.P.30 (foto n. 8). E' costituita da un piano interrato (tavernetta foto n. 383-388), un piano rialzato (alloggio custode) ed un primo piano (in ristrutturazione foto n. 389-402), con copertura a terrazzo. La limitrofa vetusta cabina elettrica è al momento in pessime condizioni ed utilizzata come canile.

La pavimentazione interna è solitamente in vetuste marmette di



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

graniglia (foto n. 391).

L'altezza netta utile interna della palazzina è di circa 2,80m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, solo in parte sostituiti da nuovi infissi al primo piano in ristrutturazione.

Il portone esterno principale della palazzina è in legno, molto ammalorato, a due ante, orientato verso est (foto n. 382).

La tavernetta è stata recentemente ristrutturata e presenta un unico ambiente (foto n. 383, 387) pavimentato ed intonacato, con un bagnetto in fondo (foto n. 385, 386).

Il piano rialzato è attualmente alloggio del custode del compendio immobiliare e non visionabile. Sarà, dopo la ristrutturazione, zona giorno dell'abitazione

Vetuste ancora le scale (foto n. 388, 389, 390,...) tra i vari piani.

Il primo piano in ristrutturazione (futura zona notte del sig. Fabio Dell'Aquila) è costituito da tre camere, ha ancora telai (foto n. 392) privi di porte interne, le vetrate di graniglia (foto n. 391, 393, 395...), impianti in corso di realizzazione (foto n. 398), vetusti balconi (foto n. 399).

Gli infissi, ancora vetusti, verranno via via sostituiti dai nuovi (foto n. 394).



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Il bagnetto al primo piano è già dotato di sanitari e rubinetteria (foto n. 396) e rivestito con piastrelle di ceramica.

La copertura della palazzina necessita anch'essa di urgente manutenzione (foto n. 401 e 402).

Le tramezzature interne sembrano in vecchi laterizi, quelle esterne portanti in tufo.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di marrone chiaro (foto n. 8, 13, 381, ...) e necessiterebbero di urgente manutenzione.

La struttura portante sembra in vetusta muratura portante in tufo con riferiti solaio a travetti e pignatte.

Gli impianti presenti elettrico, idrico-sanitario, ecc., privi di certificazione e di documentazione a carico, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

La palazzina lotto 8 pignorato risulta attualmente utilizzata come tavernetta del figlio [redacted] il piano interrato, alloggio per il custode (piano rialzato non visionato) e in corso di ristrutturazione del figlio Fabio Dell'Aquila il primo piano in comodato (contratto/comodato non fornito).

L'antico locale elettrico (p.lla 244 sub.31), non visionato, viene riferito



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

essere attualmente utilizzato come ricovero per cani del custode.

La palazzina (lotto 8) sembra fornita di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche la palazzina lotto 8 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni, salvo quella in corso. Viene riferito che il lotto 8 è stato realizzato con struttura in muratura portante con orizzontamenti riferiti a travetti e pignatte.

Catastalmente, come già scritto, la palazzina (lotto 8) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.8:

-F.23 p.lla 243 sub.4, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.A/10, 4 vani, rendita € 1.074,23.

-F.23 p.lla 243 sub.5, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra+1, cat.A/3, 5,5vani, rendita € 553,90.

-F.23 p.lla 243 sub.6, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

0,850, piano Terra+S1, cat.C/2, 71 mq, rendita € 198,01.

-F.23 p.lla 244 sub.31, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km

0,850, piano Terra, cat.C/2, 14mq, rendita € 62,90.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.20-sub32-sub33, e con p.lla 474 di terzi (Gentile-Napolitano-Soccio) ad ovest.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n.8, 13, 381, 383-402, 413, 414.

Prezzo base: € 275.000,00 (euro duecentosettantacinquemila/00)

LOTTO 9 – EX CALDAIA F.23 P.LLA 244 SUB.28

Il locale antica caldaia ed essiccazione trucioli è situato a nord-ovest del compendio immobiliare (foto n.179, 180, 181, 182, 183, da n. 419 a n. 426 allegate) e fa parte del primo progetto di insediamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente a 1966-68.

E' costituito da un piano terra al livello del piazzale ovest.

Si compone di un locale ex caldaia e di un piccolo locale ex essiccatoio, entrambi attualmente adibiti a deposito di materiali edili.

La pavimentazione interna è tipo industriale in cemento.

L'altezza netta utile interna è di circa 3,00m.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti.

Il portone esterno principale verso est è in metallo, di colore marrone, a due ante, orientato verso est. Portone secondario più piccolo per il locale ex essiccatoio.

Le porte interne sono pressoché assenti.

Le pareti interne in muratura sono in parte intonacate.

Le facciate esterne sono parte in tufo non intonacate e parte in mattoni faccia vista, ma necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante del locale ex caldaia sembra in muratura, con copertura costituita da riferito vetusto solaio a travetti e pignatte.

I pochi impianti presenti, privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Servizi igienici assenti. Sono ancora presenti nell'ex essiccatoio le vetuste ventole (foto n.426) originarie.

Il capannone lotto 9 pignorato risulta probabilmente affittato a ditta ignota con contratto di locazione non fornito.

Il lotto 9) non sembra fornito di acqua corrente. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura del gas da rete cittadina. Non risulta impianto di riscaldamento



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il locale lotto 9 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni.

Viene riferito che il locale lotto 9 è stato realizzato con struttura in muratura su cui è stata posta una copertura piana riferita realizzata con travetti e pignatte.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 9) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.9: F.23 p.lla 244 sub.28, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat.C/2, 65mq rendita € 248,42.

Confinante con: p.lla comune (piazze) 244 sub.20.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n.179-183, 419-426.

Prezzo base: € 40.000,00 (euro quarantamila/00)

LOTTO 10 – CAPANNONE F.23 p.lla 244 sub.23

Il capannone, situato subito dietro ai sub.21 e 22, ha accesso da est (foto n. 99, 101, 415, 416 allegate) e fa parte di un più recente progetto



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

di ampliamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al 1978-83.

lotto 10 in vendita ha accesso da est (foto n. 99). E' costituito da un piano terra verso e verso ovest (foto n. 322).

Il capannone lotto 10 in vendita non è stato visionato in quanto sempre chiuso.

La pavimentazione interna è riferita di tipo industriale.

L'altezza netta utile interna catastale è superiore ai 4,5m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, a nastro sulle due facciate verso est (foto n. 99 e 321) ed ovest (foto n. 322) del capannone.

Il portone esterno è in metallo zincato, di colore grigio, scorrevole, orientato verso est.

Le facciate esterne sono rivestite da mattoni rossi da cortina verso est (foto n. 99, 110, 321, ecc...) e verso ovest (foto n. 322) e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travi triangolari precomprese da circa 27 metri di luce e tegoli prefabbricati (foto n. 290).

Gli impianti presenti, non visionati, privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Il capannone lotto 10 pignorato risulta affittato alla dit

srl dell _____ con contratto di locazione allegato.

L'immobile (lotto 10) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 10 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 10 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travi triangolari precomprese da circa 27 metri di luce e tegoli in c.a.p.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 10) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.10: F.23 p.lla 244 sub. 23, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. D/1, rendita € 1.132,00.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.7 ad est, sub.20 ad ovest, con



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

p.lla 244 sub.39 e 40 (lotto 11) a nord, con p.lla 244 sub.22 (lotto 5) e
sub.21 (lotto 6) a sud.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-
36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n.99, 101, 415, 416.

Prezzo base: € 110.000,00 (euro centodiecimila/00)

LOTTO 11 – CAPANNONE F.23 p.lla 244 sub.39-40 (ex sub.24)

Il capannone, situato subito dietro ai sub.21, 22 e 23, ha accesso da est (foto n. 103, 104, da n. 271 a n. 278 allegate) e fa parte di un più recente progetto di ampliamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al 1978-83.

Il capannone lotto 11 in vendita ha accesso da est (foto n. 103, 104, 271). E' costituito da un piano terra verso est, leggermente rialzato verso ovest (foto n. 322).

Nel capannone lotto 11 in vendita vi sono uffici (foto n.276), stanze per l'esposizione delle auto (foto n. 271, 272,...) e per eventuali piccoli lavori meccanici (foto n. 278), è provvisto di piccolo bagnetto-lavatoio (foto n. 277) di servizio. La pavimentazione interna è di tipo industriale



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

di colore rosso (foto n. 275, 278).

L'altezza netta utile interna è superiore ai 4,5m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, a nastro sulle due facciate verso est (foto n. 99 e 321) ed ovest (foto n. 322.) del capannone.

Il portone esterno è in metallo zincato, di colore grigio argento, scorrevole, orientato verso est (foto n. 103, 104, 271). Una ulteriore porta esterna non carrabile consente, sempre da est, l'accesso pedonale diretto all'ufficio sub.39.

I subalterni 39 e 40 non sono internamente separati, bensì comunicanti.

Le porte interne in legno (foto n. 276, 278) chiudono gli uffici ed il bagnetto di servizio.

Le tramezzature interne sono pareti mobili in legno/cartongesso (foto n. 277).

Le pareti del bagnetto-lavatoio sono rivestite in parte con piastrelle di ceramica (foto n. 277).

Le facciate esterne sono rivestite da mattoni rossi da cortina verso est (foto n. 99, 110, 321, ecc...) e verso ovest (foto n. 322) e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travi triangolari precomprese da



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

circa 27 metri di luce e tegoli prefabbricati (foto n. 290).

Gli impianti presenti elettrico, idrico-sanitario, antincendio (riferito non più funzionante), ecc.. , privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Il capannone lotto 11 pignorato risulta affittato alla ditta Auto Aziendali a km0 con contratto di locazione non fornito.

L'immobile (lotto 11) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

anutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 11 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 11 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travi triangolari precomprese da circa 27 metri di luce e tegoli in c.a.p.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 11) in vendita è



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.11: F.23 p.lla 244 sub. 39, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. C/1; 30mq, rendita € 475,66; e F.23 p.lla 244 sub. 40, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. D/1, rendita € 1.400,00.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.7 ad est, sub.20 ad ovest, con p.lla 244 sub.25 (lotto 12) a nord, con p.lla 244 sub.23 (lotto 10) a sud.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n.103-104, 271-278.

Prezzo base: € 170.000,00 (euro centosettantamila/00)

LOTTO 12 – CAPANNONE F.23 p.lla 244 sub.25

Il capannone, situato tra i sub.40 e 34, ha accesso da est (foto n. 103, 104, da n. 271 a n. 278 allegate) e fa parte di un più recente progetto di ampliamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al 1978-83.

Il capannone lotto 12 in vendita ha accesso da est (foto n. 321). E' costituito da un piano terra verso est, leggermente rialzato verso ovest (foto n. 322).

Nel capannone lotto 12 in vendita vi è un piccolo box ufficio (foto



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

n.320) subito entrando a destra, silos metallici per contenere il vino prodotto (foto n. 319, 320,...), bottiglie e contenitori vari (foto n. 318), attrezzature vinarie (foto n. 317, 320), sembra provvisto di piccolo bagnetto di servizio. La pavimentazione interna è di tipo industriale di colore rosso (foto n.316).

tile interna è superiore ai 4,5m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, a nastro sulle due facciate verso est (foto n. 99 e 321) ed ovest (foto n. 322.) del capannone.

Il portone esterno è in metallo zincato, di colore grigio argento, scorrevole, orientato verso est (foto n. 315). Una ulteriore porticina esterna non carrabile consente un accesso solo pedonale da ovest (foto n. 322).

Le porte interne in legno (foto n. 320) chiudono l'ufficio ed il bagnetto di servizio.

Le tramezzature interne sono pareti mobili (foto n. 316, 320).

Le facciate esterne sono rivestite da mattoni rossi da cortina verso est (foto n. 99, 110, 321, ecc...) e verso ovest (foto n. 322) e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travi triangolari precomprese da



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

circa 27 metri di luce e tegoli prefabbricati (foto n. 290).

Gli impianti presenti elettrico, idrico-sanitario, antincendio (riferito non più funzionante), ecc.. , privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Il capannone lotto 12 pignorato risulta affittato a per la produzione di vini con contratto di locazione allegato.

L'immobile (lotto 12) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 12 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 12 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travi triangolari precomprese da circa 27 metri di luce e tegoli in c.a.p.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 12) in vendita è



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.12: F.23 p.lla 244 sub. 25, Strada Provinciale 30 per
Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. D/1, rendita € 1.518,00.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.7 ad est, sub.20 ad ovest, con
p.lla 244 sub.34 (lotto 13) a nord, con p.lla 244 sub.39 e 40 (lotto 11) a
sud.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-
36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n.315-322.

Prezzo base: € 160.000,00 (euro centosessantamila/00)

LOTTO 13 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.34 e 35 (ex
sub.26)¶

Il capannone, situato a nord del sub.25, ha accesso da est (foto n. 106,
da n. 279 a n. 290 allegate) e fa parte di un più recente progetto di
ampliamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al 1978-83.

Il capannone lotto 13 in vendita ha accesso da est (foto n. 106, 279) e
da nord (foto n. 290). E' costituito da un piano terra verso est,
leggermente rialzato verso ovest (foto n. 322) e verso nord (foto n.290).

Nel capannone lotto 13 in vendita vi è un piccolo box ufficio (foto



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

n.281) subito entrando a sinistra, scaffalature metalliche ovunque per contenere i prodotti commercializzati (foto n. 280, 282, 284-288), un piccolo bagnetto (foto n. 289) di servizio in fondo a destra verso l'uscita nord. La pavimentazione interna è di tipo industriale di colore rosso (foto n. 280, 282).

L'altezza netta utile interna è superiore ai 4,5m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, a nastro sulle facciate verso est (foto n. 99 e 321), verso ovest (foto n. 322.) e verso nord (foto n. 290) del capannone.

Il portone esterno è in metallo zincato, di colore grigio argento, scorrevole, orientato verso est (foto n. 279). Un ulteriore portone consente carico e scarico anche da nord (foto n. 290).

Le porte interne in legno chiudono l'ufficio ed il bagnetto di servizio.

Le tramezzature interne sono pareti mobili in cartongesso (ufficio foto n. 280-281) ed in muratura (bagnetto foto n 289).

Le pareti del bagnetto di servizio sono rivestite in parte con piastrelle di ceramica (foto n. 289).

Le facciate esterne sono rivestite da mattoni rossi da cortina verso est (foto n. 99, 110, 321, ecc...), verso ovest (foto n. 322) e verso nord (foto n. 290) e necessiterebbero di manutenzione.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travi triangolari precomprese da circa 27 metri di luce e tegoli prefabbricati (foto n. 290).

Gli impianti presenti elettrico, idrico-sanitario, antincendio (riferito non più funzionante), ecc., privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Il capannone lotto 13 pignorato risulta affittato alla ditta FEA srl ingrosso bibite con contratto di locazione allegato.

L'immobile (lotto 13) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 13 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 13 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travi triangolari precomprese da circa 27



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

metri di luce e tegoli in c.a.p.

Entrambi i subalterni 34 e 35 provengono da frazionamento del subalterno 26.

I subalterni 34 e 35 sono separati da tramezzatura e porta riferita REI (foto n. 283).

Si è preferito unire in unico lotto 13 i due subalterni 34 e 35 per la difficoltà di accesso da nord del sub.35 che avrebbe altrimenti avuto un solo scomodo accesso da nord.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 13) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.13:

-F.23 p.lla 244 sub. 34, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. D/1, rendita € 780,00 e

-F.23 p.lla 244 sub. 35, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. D/1, rendita € 2.222,00.

Entrambi i subalterni 34 e 35 provengono da frazionamento del subalterno 26.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.7 ad est, sub.20 ad ovest e a nord, con p.lla 244 sub.25 (lotto 12) a sud.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n.106, 279-282, 284-290.

Prezzo base: € 330.000,00 (euro trecentotrentamila/00)

LOTTO 14 – TETTOIA F.23 P.LLA 244 SUB.27 Box

La tettoia, situata all'estremità nord del compendio immobiliare Dell'Aquila , ha accesso da sud (foto da n. 173 a n. 178, 427-430 allegate) e fa parte di un successivo progetto di ampliamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al 1971-77.

La tettoia lotto 14 in vendita ha accesso da sud (foto n. 173).

E' costituita da un piano terra verso sud.

Nella tettoia lotto 14 in vendita sono stati ricavati dieci unità box-garage.

La pavimentazione interna è di tipo cementizio (foto n. 429).

L'altezza netta utile interna catastale è di circa 3,5m.

I portoni esterni sono in metallo zincato, di colore grigio argento, a più ante, orientati verso sud (foto n. 173).

Le pareti esterne della tettoia sono in tufo non intonacate, di fattura e tipologia simile al muro perimetrale del compendio immobiliare, e necessiterebbero di manutenzione. Le pareti tra i box sono costituite da



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

pannelli sandwich (foto n. 430).

La struttura portante della tettoia sembra in muratura portante (la muratura perimetrale del compendio), forse con alcuni setti intermedi in cemento , con copertura leggera costituita da profilati metallici e lamiera zincata (foto n. 177).

Gli impianti elettrici presenti, privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Un quadro elettrico (foto n. 176) è ubicato sulla parete est.

Servizi igienici assenti come da foto allegate.

La tettoia lotto 14 pignorata sembra affittata, ma senza contratto di locazione.

L'immobile (lotto 14) non sembra ancora fornito di acqua corrente. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto.

Non risulta fornitura del gas da rete cittadina. Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche la tettoia lotto 14 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni.

Viene riferito che la tettoia 14 è stata realizzata in muratura portante



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

con copertura leggera in profilati metallici e lamiera zincata.

Catastalmente, come già scritto, la tettoia (lotto 14) in vendita è censita al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.14: F.23 p.lla 244 sub. 27, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. D/1, rendita € 954,00.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.20 a sud e ad est, con p.lla 186 di terzi (Serenio) a nord.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: 173-178.

Prezzo base: € 200.000,00 (euro duecentomila/00)

LOTTO 15 – EX DEPOSITO VERNICI F.23 P.LLA 244 SUB.19.

Il locale ex deposito vernici, situato all'estremità nord del compendio immobiliare ia accesso da ovest (foto n. 133, 134, 431-434 allegate) e fa parte di un successivo progetto di ampliamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al 1971-77.

E' costituito da un piano terra adibito a deposito da materiali ed attrezzature edili.

La pavimentazione interna è di tipo cementizio.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

L'altezza netta utile interna catastale è di circa 2,5m.

Il portone esterno è in metallo, di colore marrone, a due ante, orientato verso ovest (foto n. 133).

Le pareti esterne del locale lotto 15 sono in tufo non intonacate, ricavate dal muro perimetrale del compendio immobiliare e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante dell'immobile lotto 15 sembra in muratura portante, con copertura a travetti e pignatte (foto n. 432, 433).

Gli impianti sembrano assenti.

Servizi igienici assenti come da foto allegate.

Il locale lotto 15 pignorato risulta affittato, ma senza contratto di locazione.

L'immobile (lotto 15) non sembra ancora fornito di acqua corrente. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto.

Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il locale lotto 15 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni.

Viene riferito che il locale lotto 15 è stato realizzato in muratura



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

portante con copertura a travetti e pignatte.

Catastalmente, come già scritto, il locale ex deposito vernici (lotto 15)

in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.15: F.23 p.lla 244 sub. 19, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano Terra, cat. C/2, 28mq, rendita € 107,01.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.12 a sud e ad ovest, con p.lla 216 (lotto 22) ad est, con p.lla 76 di terzi (Serenio) a nord.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n.114, 133-134, 431-434.

Prezzo base: € 15.000,00 (euro quindicimila/00)

LOTTO 16 – CAPANNONE F.23 p.lla 244 sub.13

Il capannone lotto 16, nella zona nord del compendio immobiliare, ha accesso dal piazzale nord (foto da n. 308 a n. 312 allegate) e fa parte di un successivo progetto di ampliamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al 1971-77.

Il capannone lotto 16 in vendita ha accesso sul lato nord del compendio



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

(foto n. 307). E' costituito da un piano terra verso il piazzale nord-ovest, seminterrato catastale (sotto al sub.18).

Nel capannone lotto 16 in vendita vi sono numerose pedane con prodotti e bottiglie commercializzati dall'inquilino (foto n. 309-312), non sembra provvisto di alcun bagnetto di servizio.

La pavimentazione interna è in vetuste marmette di graniglia di colore chiaro (foto n. 309 e 312).

L'altezza netta utile interna catastale è di circa 3m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, a nastro sulla facciata verso ovest (foto n. 313) del capannone.

Il portone esterno è in metallo zincato, di colore grigio argento, scorrevole, orientato verso ovest (foto n. 313).

Non vi sono porte interne. Non vi sono tramezzature interne.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di rosa verso ovest (foto n. 313) e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travi reticolari in c.a.p. da 12 metri di luce e tegoli prefabbricati, solaio intermedio riferito tradizionale a travetti e pignatte.

Gli impianti elettrici presenti, privi di certificazione e di documentazione



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti,
non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Servizi igienici assenti, come da foto allegate.

Il capannone lotto 16 pignorato risulta affittato alla ditta FEA srl
ingrosso bibite, con contratto di locazione allegato.

L'immobile (lotto 16) non sembra ancora fornito di acqua corrente. Non
è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto.

Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 16 in vendita non ha
ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti
decenni. Viene riferito che il capannone lotto 16 è stato realizzato con
struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è
stata posta una copertura con travi reticolari in c.a.p. da 12 metri di luce
e tegoli precompressi. Solaio intermedio riferito tradizionale a travetti e
pignatte.

Il bagnetto del limitrofo lotto 17 (sub.14) risulta in realtà realizzato
sulla pianta del lotto 16 sub.13! Andrà evidentemente staccato dal
sub.14 e restituito al sub.13, salvo diverso parere del Giudice.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 16) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.16: F.23 p.lla 244 sub. 13, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano S1, cat. D/1, rendita € 1.641,60.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.7 e sub.12 ad ovest, sub.16 (lotto 19) e sub.17 (lotto 20) ad ovest, con p.lla 244 sub.14 (lotto 17) a nord, con p.lla 244 sub.18 (lotto 21) a sud.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n.308-312.

Prezzo base: € 190.000,00 (euro centonovantamila/00)

LOTTO 17 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.14 Fiori dell’Orto.

Il capannone lotto 17, nella zona nord del compendio immobiliare, ha accesso dal piazzale nord (foto da n. 294 a n. 305 allegate) e fa parte di un successivo progetto di ampliamento artigianale dell’esecutato sull’area, risalente al 1971-77.

Il capannone lotto 17 in vendita ha accesso sul lato nord del compendio (foto n. 306 e 313). E’ costituito da un piano terra verso il piazzale nord-ovest, seminterrato catastale (sotto al sub.18).



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Nel capannone lotto 17 in vendita vi sono numerosi prodotti commercializzati dall'inquilino (foto n. 294, 298, 299, 300), è attualmente provvisto di bagnetto (foto n. 301) di servizio, malauguratamente inserito catastalmente nel limitrofo sub.13! Occorrerà evidentemente restituirlo al sub13 prima della vendita, con le opere murarie ed impiantistiche necessarie.

La pavimentazione interna è in vetuste marmette di graniglia di colore chiaro (foto n. 302 e 303).

L'altezza netta utile interna catastale è di circa 3m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, a nastro sulla facciata verso ovest (foto n. 306, 313) del capannone.

Il portone esterno è piccolo ed esclusivamente pedonale, in metallo, orientato verso ovest (foto n. 295).

Le porte interne servono il piccolo ufficio ed il bagnetto di servizio, in legno (foto n. 298, 299).

Le tramezzature interne sono in muratura intonacata e tinteggiata, pareti mobili in cartongesso per l'ufficio.

Le pareti del bagnetto (che in realtà risulta appartenere al lotto 16 subalterno 13) sono rivestite in parte con piastrelle di ceramica (foto n. 301).



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di rosa verso ovest (foto n. 295) e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travi reticolari in c.a.p. da 12 metri di luce e tegoli prefabbricati.

Gli impianti presenti elettrico, idrico-sanitario, antincendio (riferito non più funzionante), ecc.. , privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Il capannone lotto 17 pignorato risulta affittato alla ditta Fiori dell'Orto sas di Domenico Cilenti, con contratto di locazione allegato.

L'immobile (lotto 17) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 17 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 17 è stato realizzato con



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travi reticolari in c.a.p. da 12 metri di luce e tegoli precompressi.

Il presente lotto 17 (sub.14) risulta realizzato sulla pianta del limitrofo lotto 16 sub.13! Andrà evidentemente restituito al legittimo sub.13, salvo diverso parere del Giudice.

Si è preferito tenere distinti i subalterni 14 e 15 in due lotti distinti 17 e 18, per consentire una maggiore vendibilità delle due unità immobiliari sub.14 e sub.15, seppur con un muro da realizzare tra le due unità immobiliari, nel caso in cui i due lotti vengano venduti ad acquirenti diversi.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 17) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.17: F.23 p.lla 244 sub. 14, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano S1, cat. D/1, rendita € 409,60.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.7 e sub.12 ad ovest, sub.16 (lotto 19) ad est, con p.lla 244 sub.15 (lotto 18) a nord, con p.lla 244 sub.13 (lotto 16) a sud.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Foto allegate: 294-305.

Prezzo base: € 60.000,00 (euro sessantamila/00)

LOTTO 18 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.15 I

Il capannone lotto 18, nella zona nord del compendio immobiliare, ha accesso dal piazzale nord (foto n. 112, 115, da n. 291 a n. 293 allegate) e fa parte di un successivo progetto di ampliamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al 1971-77.

Il capannone lotto 18 in vendita ha accesso sul lato nord del compendio (foto n. 295, 306 e 313). E' costituito da un piano terra verso il piazzale nord-ovest, seminterrato catastale (sotto al sub.18).

Nel capannone lotto 18 in vendita vi è un laboratorio (lavandino, tavolo, ecc...) per il confezionamento dei prodotti commercializzati dall'inquilino (foto n. 296, 297), non sembra provvisto di bagnetto di servizio.

La pavimentazione interna è in vetuste marmette di graniglia di colore chiaro (foto n. 296 e 297).

L'altezza netta utile interna catastale è di circa 3m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, a nastro sulla facciata verso ovest (foto n. 295, 306, 313) del capannone.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 18 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 18 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travi reticolari in c.a.p. da 12 metri di luce e tegoli precompressi.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 18) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.18: F.23 p.lla 244 sub. 15, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano S1, cat. D/1, rendita € 194,81.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.7 e sub.12 ad ovest, ad est, a nord, sub.14 (lotto 17) a sud.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n.112, 115, 291-293.

Prezzo base: € 25.000,00 (euro venticinquemila/00)

LOTTO 19 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.16



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Il capannone in fondo al compendio immobiliare, con accesso dal piazzale nord (foto n. 116 allegata) fa parte di un successivo progetto di ampliamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al 1971-77.

Il capannone lotto 19 in vendita, non visionato in quanto sempre chiuso, ha accesso sul lato nord del compendio (foto n. 116). E' costituito da un piano terra verso il piazzale nord, seminterrato catastale (sotto al sub.18, tra i sub.17 e 13).

La pavimentazione interna è riferita analoga al limitrofo sub.17, in vetuste marmette di graniglia di colore chiaro.

L'altezza netta utile interna catastale è di circa 3m.

Il piccolo portone esterno è in metallo, orientato verso nord (foto n. 116).

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di rosa verso nord (foto n. 116, 136, ...) e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travi reticolari in c.a.p. da 12 metri di luce e tegoli prefabbricati.

Gli impianti elettrici riferiti presenti, privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Servizi igienici assenti.

Il capannone lotto 19 pignorato risulta affittato alla ditta RX Store del Sig. Marcello Dell'Aquila, figlio dell'esecutato, con contratto di locazione allegato.

L'immobile (lotto 19) non sembra fornito di acqua corrente. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura del gas da rete cittadina. Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 19 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 19 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è stata posta una copertura con travi reticolari in c.a.p. da 12 metri di luce e tegoli precompressi.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 19) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.19: F.23 p.lla 244 sub. 16, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano S1, cat.D/1, rendita € 403,20.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.12 a nord, sub.14 (lotto 17) e



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

sub.13 (lotto 16) ad ovest, con p.lla 244 sub.17 (lotto 20) ad est ed a sud.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n.116.

Prezzo base: € 50.000,00 (euro cinquantamila/00)

LOTTO 20 – CAPANNONE F.23 P.LLA 244 SUB.17

Il capannone in fondo al compendio immobiliare, con accesso dal piazzale nord (foto n. 116, 135, 136, da n. 117 a n. 132 allegate) fa parte di un successivo progetto di ampliamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al 1971-77.

Il capannone lotto 20 in vendita ha accesso sul lato nord del compendio (foto n. 116, 135, 136). E' costituito da un piano terra verso il piazzale nord, seminterrato catastale (sotto al sub.18).

Nel capannone lotto 20 in vendita vi sono uffici (foto n.118, 119), numerosi pannelli in legno e componenti per mobili depositati (foto n. 120, 125-131), è provvisto di due piccoli bagnetti (foto n. 121-124) di servizio. In fondo al capannone vi è un montacarichi (foto n. 132) di



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

collegamento con il piano superiore.

La pavimentazione interna è in vetuste marmette di graniglia di colore chiaro (foto n. 117), tranne che negli uffici (foto n. 119).

L'altezza netta utile interna catastale è di circa 3m.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, a nastro sulla facciata verso est (foto n. 137 e 164) del capannone.

Verso est vi è anche una tettoia (foto n. 137, 163, 165) non accatastata, a copertura di un accesso secondario al capannone.

Il portone esterno principale è in metallo zincato, di colore grigio argento, scorrevole, orientato verso nord (foto n. 136).

Le porte interne servono gli uffici ed i due bagnetto di servizio, in legno (foto n. 119 122, 124).

Le tramezzature interne sono in muratura intonacata e tinteggiata, pareti mobili in alluminio e vetro per l'ufficio.

Le pareti dei bagnetti sono rivestite in parte con piastrelle di ceramica (foto n. 121-124).

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di rosa verso nord (foto n. 116, 136, ...), di grigio verso est (foto n. 137, 164, 166, ...) e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

pilastrì), con copertura costituita da travi reticolari in c.a.p. da 12 metri di luce e tegoli prefabbricati.

Gli impianti presenti elettrico, idrico-sanitario, antincendio (riferito non più funzionante), ecc.. , privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Servizi igienici, come da foto allegate.

Il capannone lotto 20 pignorato risulta affittato alla ditta RX Store del Sig. figlio dell'esecutato, con contratto di locazione allegato.

L'immobile (lotto 20) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 20 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 20 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

stata posta una copertura con travi reticolari in c.a.p. da 12 metri di luce
e tegoli precompressi.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 20) in vendita è
censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.20: F.23 p.lla 244 sub. 17, Strada Provinciale 30 per
Torremaggiore, km 0,850, piano S1, cat.D/1, rendita € 4.377,60.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.12 ad est e a nord, sub.16 (lotto
19) e sub.13 (lotto 16) ad ovest, con p.lla 244 sub.36 (lotto 4) a sud.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle ~~244 sub.10~~ 20-32-33-
36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n.116-132, 135-137, 163-166.

Prezzo base: € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00).

LOTTO 21 – CAPANNONE F.23 p.lla 244 sub.18 balera/uffici vari.

L'ampio locale (foto n.350-380) in fondo al compendio immobiliare,
con accesso dalla stradina (foto n. 350) fa parte di un successivo
progetto di ampliamento artigianale dell'esecutato sull'area, risalente al
1971-77.

Il capannone lotto 21 in vendita ha accesso principale dalla stradina
centrale del compendio (foto n. 350) attraverso un ampio portone



metallico giallo scorrevole (foto n. 349, 350) e parete rivestita da piastrelle decorate con la “creazione dell’uomo” di Michelangelo (foto n. 352). Due ulteriori ingressi pedonali sono situati sul lato ovest (foto n. 350) e nord (foto n. 374, 375). L’immobile è costituito da un piano rialzato, terra catastale (sopra ai sub.13, 14, 15, 16, 17).

Nel capannone lotto 21 in vendita vi è un ampio androne di ingresso (foto n.352), una ampia sala al piano rialzato (foto n. 355-360), numerose stanze e servizi in fondo (foto n. 366-372).

All’ingresso a piano terra del capannone vi è un montacarichi (foto n. 353) di collegamento con il piano rialzato (foto n. 357) ed il piano seminterrato sub.17 sottostante (foto n.132).

La pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica di varie dimensioni e colori (foto n.354, 360, 362, ecc...).

L’altezza netta utile interna è di circa 4m, controsoffittato.

Gli infissi esterni sono generalmente vetusti, in vetro-cemento a nastro sulla facciate verso est (foto n. 160, 161, 162, ...), verso nord (foto n.375) e verso ovest del (foto n. 98, 102, 306, 350,...) del capannone.

Il portone esterno principale verso ovest è in metallo zincato, di colore giallo, scorrevole, orientato verso ovest (foto n. 349 e 350).

Le porte interne servono le varie stanze/uffici ed i bagnetti di servizio, in



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

legno (foto n. 367, 368, 372,...) di colore bianco.

Le tramezzature interne sono in muratura intonacata e tinteggiata, pareti mobili per separazioni varie.

Le pareti verso l'esterno sono spesse e riferite ben coibentate.

Le pareti dei bagnetti sono rivestite in parte con piastrelle di ceramica (foto n. 367, 368, 376, 379, 380).

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di rosa verso ovest (foto n. 350) e verso nord (foto n. 375, ...), di grigio verso est (foto n. 161, ...) e necessiterebbero di manutenzione.

La struttura portante sembra in cemento armato normale (travi e pilastri), con copertura costituita da travi reticolari in c.a.p. da 12 metri di luce e tegoli prefabbricati (foto n. 350,...).

Gli impianti presenti elettrico, idrico-sanitario, antincendio (riferito non più funzionante), ecc.. , privi di certificazione e di documentazione a corredo, forse un tempo realizzati secondo le Norme allora vigenti, non sono oramai più a norma secondo il DM 37/2008.

Servizi igienici, come da foto allegate.

Il capannone lotto 21 pignorato risulta attualmente libero, riferito non affittato ad alcuno. Viene riferito che in passato era stato affittato a rivenditore di piastrelle, poi a discoteca-balera per eventi vari,



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

comunque privo di licenze ed autorizzazioni di sorta.

L'immobile (lotto 21) sembra fornito di acqua corrente di fornitura AQP, con contatore centrale (foto n.325, 326) all'ingresso del compendio su SP30. Non è stato trovato contatore di sottrazione né chiave di arresto. Non risulta fornitura del gas da rete cittadina.

Non risulta impianto di riscaldamento funzionante.

Lo stato d'uso e manutenzione è mediocre.

Risulta evidente che anche il capannone lotto 21 in vendita non ha ricevuto rilevanti lavori di riparazione o ristrutturazione nei recenti decenni. Viene riferito che il capannone lotto 21 è stato realizzato con struttura in cemento armato tradizionale (travi e pilastri in c.a.) su cui è pertura con travi reticolari in c.a.p. da 12 metri di luce e tegoli precompressi.

Catastalmente, come già scritto, il capannone (lotto 21) in vendita è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.21: F.23 p.lla 244 sub. 18, Strada Provinciale 30 per Torremaggiore, km 0,850, piano T+S1, cat.D/1, rendita € 10.058,70.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.7 ad ovest, sub.12 a nord e ad est, con p.lla 244 sub.36 (lotto 4) a sud.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: da n.350 a n.380.

Prezzo base: € 1.200.000,00 (euro unmilione duecentomila/00)

LOTTO 22 – ULIVETO F.23 P.LLE 104, 216, 250, foto n.138-148.

In fondo al compendio immobiliare in terreno (foto n. 138-148 e 440-450 allegate) con accesso dal piazzale nord.

E' un bel terreno, esteso poco meno di 5.000 mq, in gran parte ulivettato (foto n. 138-144), con qualche albero di fichi (foto n. 145, 146), noci (foto n. 148), nespole (foto n. 147), ecc...

All'interno del terreno lotto 22 vi è il pozzo (foto n.435, 436) che alimenta tutti i bagni dell'intero compendio immobiliare in vendita. Tale pozzo non sembra sia ancora stato autorizzato.

Tra il terreno ed il piazzale sud vi è anche il locale pompe interrato (foto n. 150, 435) non accatastato.

Il terreno, non provvisto di impianto di irrigazione, è riferito condotto direttamente dal debitore esecutato.

La certificazione di destinazione urbanistica, richiesta al competente Ufficio Tecnico Comunale ottenuta ed allegata, riporta l'uliveto in esame in parte (96%) in Bp2 "Area produttiva con vincolo di



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

destinazione” ed in parte (4%) in “Zona a Parco” con i conseguenti
indici e vincoli allegati.

Catastralmente, come già scritto, il terreno (lotto 22) in vendita è censito
al Catasto Terreni di San Severo:

LOTTO N.22:

F.23 p.lla 104, uliveto, cl.1, 9 are e 47 ca, R.D. € 7,34 R.A. € 3,18

F.23 p.lla 216, AA uliveto, cl.1, 12 are, R.D. € 9,30 R.A. € 4,03

F.23 p.lla 216, AB sem.arb., cl.2, 91 ca, R.D. € 0,52 R.A. € 0,31

F.23 p.lla 250, AA seminativo cl.2 67ca, R.D. € 0,38, R.A. € 0,21

F.23 p.lla 250, AB uliveto cl.1, 24are e 61ca, R.D. € 19,07, R.A. €
8,26.

Confinante con: p.lle comuni 244 sub.12 e sub.36c ad ovest, con p.lle
76 di terzi e 92 di terzi a nord, p.lla 244 sub.10 e p.lle
574 e 599 a sud, con p.lla 245 di terzi ad est.

Pertinenze: piazzali e parti comuni: p.lle 244 sub.7-10-12-20-32-33-
36b-36c, 574, 599.

Foto allegate: n.138-144 e 440-450.

Prezzo base: € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00).

LOTTO 23 - APPARTAMENTO IN VIA LEGNANO N.108B



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

LOTTO 23 – ½ USUFRUTTO APPARTAMENTO IN VIA
LEGNANO 108B

L'abitazione, il cui usufrutto è per metà posto in vendita, si trova al primo piano (salendo a destra) della palazzina costituita in tutto da tre piani fuori terra (piano terra+1+2) in Via Legnano n.108B a San Severo (FG). La palazzina è priva di ascensore, riferita realizzata in cemento armato, con pareti esterne in parte intonacate, in parte rivestite in pietra, parte in mattoncini faccia vista (foto n. 451-457).

Su Via Legnano affaccia il portone condominiale (foto n. 451, 459, 460) in metallo elettrocolorato.

L'intero appartamento in vendita affaccia su Via Fortore (sala, cucinino e soggiorno) e su Via Legnano (bagni e camere da letto), come da planimetrie e foto (451-457) allegate.

Il portone condominiale civico 108B (foto n. 451, 459, 460) a piano terra, in metallo elettrocolorato, è leggermente arretrato rispetto alla facciata, in una piccola rientranza, come da foto allegate.

A piano terra un piccolo atrio condominiale (foto n. 461, 462) ospita i contatori elettrici dei condomini e le cassette per le lettere (foto n. 461) dei vari condòmini. Il contatore acqua condominiale è riferito posto altrove.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

La scalinata condominiale è pavimentata in pietra locale (foto n. 462), le pareti del vano scala condominiale sono in parte rivestite in pietra, in parte intonacate e tinteggiate.

Al primo piano vi sono due appartamenti, tre appartamenti più piccoli al secondo piano.

La porta di accesso (foto n. 463) dell'appartamento, il cui usufrutto è in vendita per metà, è situata salendo a destra sul pianerottolo, sembra rivestita in legno sul lato esterno e munita di serratura di sicurezza.

Il contatore elettrico dell'appartamento in vendita (foto n. 461) è posto nell'atrio condominiale a piano terra, subito dietro il portone metallico di ingresso, vicino alle cassette per le lettere.

Quadro elettrico generale dell'appartamento (prese, luci, salvavita, foto n. 464) e citofono (foto n.465) sono posti sulla parete all'interno, subito dietro alla porta di ingresso.

All'interno della abitazione, dal corridoio (foto n.480) si incontrano sulla destra una ampia sala (foto n. 466, 467) con balcone trapezoidale (foto n. 472) su Via Fortore, il cucinino (foto n.474-476) ed il soggiorno-pranzo (foto n. 477-479) ciascuno con piccolo balcone triangolare su Via Fortore; sulla sinistra la zona notte, con un primo bagno(foto n. 482, 483), poi una prima camera da letto(foto n. 484 -



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

486), poi una cameretta(foto n. 487, 488), un secondo bagno (foto n. 489-492), ed infine una seconda camera da letto (foto n. 493, 494), tutte con affaccio su Via Legnano.

Una piccola scalinata collega il corridoio della zona notte dell'appartamento al primo piano con il sottostante garage a piano terra non pignorato.

La caldaia murale (foto n.470, 471) è posta nel balcone della sala. Il contatore gas sotto, su via Fortore (foto n. 457, 458).

Il contatore idrico condominiale è riferito posto altrove.

Il pavimento della abitazione è realizzato in piastrelle di varie dimensioni e formati in ceramica (foto n. 469, ...), verosimilmente monocottura o gres, di colore chiaro, come da foto allegate.

Le porte interne, in legno, sono a volte vetrate (foto n. 468, ...).

L'appartamento in causa ha affaccio su Via Fortore e Via Legnano.

Balconi e finestre hanno infissi color legno protetti da avvolgibile esterna di colore arancio.

Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate o rivestite con carta da parati, rivestite di ceramica le pareti dei bagni, completi di rubinetteria e sanitari, come da foto n. 482, 483, 489, 490, 491 allegate.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

L'abitazione al primo piano, il cui mezzo usufrutto è in vendita (lotto 23), risulta arredata, come da foto allegate, ed abitata dal debitore e dalla consorte, terza estranea alla presente procedura.

Gli impianti, tutti sprovvisti delle necessarie certificazioni, sono: l'elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento mediante caldaia murale a gas e termosifoni in ghisa nei vari ambienti, citofonico. Una unità esterna di trattamento aria è presente nel balcone (foto n. 473) della sala, della cucina (foto n. 456) e della cameretta (foto n.451).

L'alimentazione idrica è garantita da fornitura AQP, con contratto intestato al condominio e contatore riferito ubicato altrove.

L'allaccio gas alla rete cittadina è garantito da fornitura "Eni gas e luce", con contratto intestato al debitore esecutato e contatore ubicato all'esterno a piano terra (foto n. 457 e 458) della palazzina su Via Fortore.

L'alimentazione elettrica è garantita da un contatore elettrico, con contratto "Eni gas e luce", con contratto intestato al debitore esecutato e contatore ubicato nell'androne condominiale a piano terra (foto n. 461) della palazzina.

La palazzina ha copertura non visionata, verosimilmente piana a terrazzo.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

L'attuale distribuzione planimetrica degli ambienti risulta difforme da quella visionata ed estratta dal Catasto, come da planimetria allegata alla presente relazione, redatta nel 1977 dall'ing. Ettore Clemente e non riportante numerose variazioni anche distributive e funzionali ritrovate nell'appartamento durante il sopralluogo effettuato.

L'altezza interna della abitazione, il cui usufrutto è per metà in vendita, al primo piano è di circa tre metri, come riportato in Catasto.

Catastalmente, come già scritto, l'appartamento (lotto 23) il cui mezzo usufrutto è per metà pignorato e posto in vendita nella procedura R.G.Es.263/2019 è censito al N.C.E.U. di San Severo:

LOTTO N.23: F.31 p.lla 10135 sub. 19, Via Legnano n.108B, piano primo, cat.A/3, cl.3, 6 vani, superficie totale catastale: 158mq, superficie escluse aree scoperte: 153mq, rendita € 604,25.

Confinante con: vano scala condominiale e con p.lla 10135 sub.21 (Li Quadri-Mancini).

Pertinenze: vano scala, locali condominiali, ecc...

Foto allegate: n.451-494.

Prezzo base (solo mezzo usufrutto): € 8.000,00 (euro ottomila/00).



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

cell. 348-3314686,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

e-mail: angeloprencipe@alice.it

7) STATO DI POSSESSO DEI BENI.

“7) proceda l'esperto 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 ~~dei soggetti occupati da terzi del titolo~~ in base al quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta) data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti ~~locazioni~~.”

Stato di possesso dei beni: i primi 22 lotti in vendita risultano ~~in~~ stati catastalmente al debitore esecutato; in passato il compendio immobiliare (lotti 1-22) è stato utilizzato direttamente dal debitore esecutato _____ e fabbrica artigianale di mobili (Fams Arredamenti), attualmente in parte dai figli

oltre che da terzi

affittuari di alcuni locali e capannoni vari.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
Per i capannoni affittati a terzi vengono allegati alcuni contratti di locazione gentilmente forniti dal debitore esecutato.

Le bollette di utenza elettrica ed idrica, richieste e consegnate al CTU, sono allegate alla presente relazione: l'utenza elettrica principale è intestata alla ditta [redacted] come da bolletta allegata e contatore elettrico visionato (foto n. 255-256).

Ulteriori utenze elettriche sono intestate direttamente agli affittuari dei vari capannoni, come ben visibile nel locale consegna Enel (foto n.252-254) all'ingresso del compendio immobiliare.

L'utenza idrica AQP è ubicata all'ingresso del compendio immobiliare Dell'Aquila (foto n.325-326) ed intestata al debitore esecutato, come da bolletta allegata.

Utenza telefonica è intestata alla ditta [redacted] da bolletta allegata.

L'Ufficio Tributi del Comune di San Severo, contattato anche via pec dallo scrivente CTU, non ha ancora fornito ulteriori elementi utili né si è espresso in merito ad eventuali debitori [redacted] presenti.

Si può dunque [redacted] ragionevolmente ritenere che i beni pignorati sia ancora [redacted] alla data dei sopralluoghi dello scrivente CTU nella disponibilità dell'esecutato, dei suoi figli, di terzi affittuari di locali e



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

capannoni vari del compendio immobiliare in causa.

Per l'appartamento in Via Legnano (lotto 23), di proprietà della
figlia Elena del debitore esecutato, il ³

mezzo usufrutto vita natural durante, insieme alla consorte Sig.ra

in tale appartamento, come da foto allegate (da n. 451 a n.494), a loro
sono intestate le bollette di utenza visionate, fornite dal debitore ed
allegate alla presente relazione.

8) FORMALITA' A CARICO ACQUIRENTE.

*"8) proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza di eventuali
formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale (indichi in
particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o
manutenzione ad es. spese condominiali ordinarie; le eventuali spese
straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; le eventuali spese
condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla
data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali,
precisando se le cause con le stesse siano ancora in corso ed in che
stato, la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della
casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del*



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
pignoramento nonché eventuali obbligazioni propter rem), 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".

Si procede, quindi, all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico:

– Gli immobili (lotti1-22) sopra definiti risultano essere stati in passato utilizzati dal debitore esecutato Sig. I

per l'attività di produzione e

vendita di mobili e successivamente dai

proprie attività imprenditoriali e / o date in locazione o comodato a terzi;

– Gli immobili tutti (lotti1-23) pignorati risultano realizzati tra gli Anni Sessanta e Novanta, con impianti allora forse adeguati e regolari e



comunque in parte provvisti di agibilità, ma oramai certamente non più conformi alle nuove e più restrittive Norme nel frattempo intervenute; per l'adeguamento di tali vetusti impianti alle nuove Norme oggi Vigenti, occorreranno importi, variabili in funzione del livello di comfort desiderato, a carico dell'eventuale acquirente o del creditore precedente, stimati in prima approssimazione in circa € 30.000,00 a lotto;

– Numerose difformità (planimetrico - distributive: ripartizione in box della tettoia sub.27, ripartizione in box del piano interrato dell'edificio espositivo sub.2, partizioni interne ex balera sub.18, numerose variazioni prospettiche e di vani di accesso, tramezzature varie interne, destinazione d'uso di alcuni locali, incongruenza planimetrica sul piazzale antistante tra p.lla 244 sub.10 e p.lla 599, tramezzature varie nell'appartamento lotto23, ecc...) tra le planimetrie catastali allegata e situazione di fatto riscontrata durante i sopralluoghi dello scrivente CTU richiederanno rettifiche catastali con un onere stimato, a carico dell'acquirente o del creditore precedente, di circa € 4.000,00 a lotto;

– numerosi rilevanti interventi (l'ampia tettoia antistante la
toia - canile nel piazzale d'ingresso, la
tettoia sul retro della falegnameria Soltec sub.30, i bagni sul retro della



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
falegnameria Soltec sub.30, ecc, il locale pompe interrato, depositi e garage al piano interrato dell'edificio espositivo sub.2, tettoie trasformate in garage sub. 27, stanze ed uffici vari nell'immobile sub. 18, la tettoia di carico posteriore sub. 17, il box sulla rampa per il seminterrato dell'edificio espositivo sub.2, ecc...) non sono proprio stati mai accatastati, per cui sarà necessario il loro accatastamento *ex novo* (alternativo alla demolizione), oltre alle necessarie pratiche in sanatoria presso il Comune, con un onere stimato a carico dell'acquirente o del creditore procedente, di circa € 10.000,00 a lotto;

– per una vendita dei singoli immobili, occorrerà scollegare gli impianti (idrico, sanitario, fognario, elettrico, antincendio, ecc...) attualmente unitari e renderli singoli ed autonomi, con un onere, a carico dell'acquirente o del creditore procedente difficilmente valutabile se non in misura approssimata in circa € 10.000,00 a lotto; per frettolosa semplicità operativa ed approssimazione del debitore esecutato in fase di locazione ai vari inquilini, alcuni bagnetti a servizio dei singoli capannoni sono stati addirittura realizzati all'interno di altro capannone (ad esempio il bagno attualmente utilizzato dall'immobile subalterno 14 è in realtà nel subalterno 13!). Occorrerà sistemare tali situazioni, restituendo a ciascun immobile la propria territorialità complessiva



.....
integrata e completa, con lavori anche edili ed impiantistici: oneri difficilmente stimabili in questa fase, approssimabili a circa € 10.000,00 a lotto, a carico dell'eventuale acquirente o del creditore precedente;

- la vasca di raccolta acque piovane (foto n. 170-171) a nord, il locale interrato pompe (foto n. 150, 151, 152, 153,) a nord - est, il pozzo di emungimento acqua di falda (foto n.435, 436) a nord-est, il terzo pozzo/vasca a nord-ovest (foto n. 437, 438), l'ampio locale balera-discoteca sub.18, molti capannoni del compendio, ecc... risultano sprovvisi di autorizzazioni di ogni tipo e natura. Sarà quindi necessario per ciascuno di essi provvedere alla richiesta ed all'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni (VVF, Genio Civile, Risorse Idriche, Catasto, Comune, ASL, ecc...) , con un onere stimato, a carico dell'acquirente o del creditore precedente, di circa € 8.000,00 a lotto;
- il vetusto silos sub. 29 risulta demolito (foto n. 323, 324), ma ancora presente in catasto: anche per tale silos demolito sarà necessario intervenire in Catasto, aggiornando sia il sub. 29 che il piazzale sub.20, con un onere stimato a carico dell'acquirente o del creditore precedente, di circa € 4.000,00;
- per tutte le numerose nuove unità immobiliari, ottenute con varianti e frazionamenti catastali succedutisi negli anni a partire dai macro-lotti



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
iniziali, sarà necessario chiedere ed ottenere anche la nuova necessaria
agibilità in Comune, con un onere stimato a carico dell'acquirente o del
creditore precedente, di circa € 10.000,00 a lotto;

– Per la vastità del compendio immobiliare pignorato, in verosimile
previsione di una vendita dei vari lotti ad acquirenti diversi, occorrerà
regolamentare aree e spazi comuni, impianti e servizi singoli e comuni,
piazzali ed aree di parcheggio, tabelle millesimali, contatori di
sottrazione per utenze comuni, linee comuni e singole, servizi comuni e
singoli, illuminazione comune e singola, impianto antincendio, pulizie
comuni, guardiania, vigilanza, impianti di controllo a distanza degli
accessi ed anti-intrusione, ecc..., definendo aree comuni a tutti i
condomini, eventuali parcheggi privati o riservati, allacci singoli, reti e
servizi comuni, quote ed oneri a carico di ciascun immobile, ecc..., con
un onere stimato a carico dell'acquirente o del creditore precedente, di
circa € 200.000,00 complessivi;

– Per quanto appreso in sede di sopralluoghi e di verifica documentale
in UTC, riguardo alla assenza di alcuni certificati di agibilità delle
singole unità immobiliari attuali (sembrano esservi le agibilità dei
macro-lotti inizialmente edificati, ma non le agibilità di tutti i singoli
immobili derivati successivamente dai macro-lotti iniziali), occorrerà



.....
forse riprendere le pratiche originarie, incaricando un tecnico abilitato per condurle a buon fine, con un onere tecnico-amministrativo, a carico dell'eventuale acquirente o del creditore precedente, di almeno 10.000,00 euro a lotto, come più approfonditamente scritto nel paragrafo §10 della presente relazione;

- Per quanto riguarda eventuali situazioni debitorie verso l'Erario ed il Comune, potrebbe esservi una debitoria da saldare: si rinvia al Giudice, per autorità e competenza, riguardo all'eventuale trasferibilità di tali oneri a carico o meno del creditore precedente e degli eventuali acquirenti;

- Potrebbero esservi arretrati fiscali e tributari comunali (IMU, TARI, TASI, TARSU, TARES, ecc...) a carico del debitore esecutato relativamente ai beni pignorati, non avendo ricevuto alcun riscontro dall'Ufficio Tributi Comunale; l'esecutato ha comunque dimostrato diligenza anche nelle difficoltà finanziarie, avendo chiesto ed ottenuto dilazioni (allegate) della Tarsu 2007-2008 e 2003-2006 dal Comune poi regolarmente pagate a rate; non note le tasse relative agli anni successivi (2009-2019); l'Ufficio Tributi non si è espresso in merito ad eventuali debiti ICI/IMU (in allegato un accertamento IMU 2012 per complessivi € 33.000,00), Enel, contattato dallo scrivente, non ha fornito alcun



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
dato utile; il debitore ha ammesso di aver ceduto un affitto al Comune
quale pagamento rateale delle varie tasse comunali dovute: si rinvia al
Giudice, per autorità e competenza, riguardo all'eventuale trasferibilità
di tali imposte e/o utenze non versate a carico del creditore procedente e
degli eventuali acquirenti;

– Come già accennato più volte nel corso della presente relazione, ai
lotti in vendita mancano numerose certificazioni relative agli impianti
(elettrico, idrico-sanitario, termico, antincendio, ascensori, montacarichi,
ecc...) forse a norma negli anni Sessanta-Ottanta di realizzazione, ma
oramai non più rispondenti alle nuove Norme Vigenti: per il loro
adeguamento e certificazione con dichiarazione di conformità occorrerà
un onere, a carico del creditore procedente o dell'eventuale acquirente,
pari ad almeno € 30.000,00 a lotto.

– I beni, realizzati negli anni Sessanta-Ottanta, versano in uno stato
mediocre: sarà necessario al più presto prevedere lavori di
ristrutturazione, auspicabilmente associati ad interventi di miglioramento
statico e sismico di cui si tratterà anche nel successivo paragrafo §11d.

– Per l'appartamento lotto 23, come già scritto, permangono
perplexità dello scrivente CTU circa la reale vendibilità di metà
usufrutto di un bene di proprietà della figlia (terza



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

estranea alla presente esecuzione), essendone il debitore esecutato
mero mezzo usufruttuario vita natural durante, insieme alla consorte
_____ giovane: si rinvia al G.E., per autorità e
competenza, per dirimere tale delicata questione tecnico-giuridica.

– La Normativa vigente imporrebbe, poi, il deposito delle certificazioni energetiche al Catasto Energetico Regionale, con una serie di allegati obbligatori purtroppo mancanti (libretto manutenzione caldaia, ecc...): sarà evidentemente a carico del creditore procedente o dell'eventuale acquirente la redazione degli elaborati mancanti ed il deposito telematico delle certificazioni, con un costo orientativo di € 3.000,00 ad unità immobiliare.

– ...

– ...

9) FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE.

“9) proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente”.

Si è poi accertata l'esistenza delle sotto-elencate formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

-
-
-

10) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.

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

Per il compendio immobiliare ~~.....~~ oggetto di causa, lo scrivente CTU può, sulla base dei documenti già agli atti e di quelli visionati presso il Catasto e più faticosamente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Severo, attestare la parziale regolarità edilizia e urbanistica dei beni, ed il parziale accatastamento dei beni, come da planimetrie e visure allegate alla presente e con tutte le eccezioni e note riportate nella presente relazione tecnica.

Più in dettaglio, per i beni pignorati (compendio immobiliare



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Dell'Aquila lungo la SP30 per Torremaggiore km 0,850), risulta presso l'Ufficio Tecnico (Via Martiri di Cefalonia) del Comune di San Severo la seguente documentazione, visionata dalla scrivente CTU e parzialmente allegata in copia, raggruppata per macro-lotti per facilità di lettura:

CAPANNONI F.23, p.lla 244 sub.4 (attuali sub.21-22-30):

19/11/1964: presentazione progetto;
24/06/1965: licenza di costruzione n.13 libretto n.10;
24/06/1967: ultimazione lavori;
14/05/1971: certificato di ultimazione lavori;
27/05/1971: abitabilità.

PALAZZINA UFFICI (F.23 p.lla 243):

03/05/1966: presentazione progetto;
08/06/1966: licenza di costruzione n.46 libretto n.3;
08/06/1968: ultimazione lavori;
14/05/1971: certificato di ultimazione lavori;
27/05/1971: abitabilità.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

CAPANNONI F.23 p.lla 244 sub.9 e 11 (attuali sub.36 e 37):

17/10/1966: presentazione progetto;

29/08/1967: licenza di costruzione n.11 libretto n.15;

30/01/1968: ultimazione lavori;

14/05/1971: certificato di ultimazione lavori;

27/05/1971: abitabilità.

F.23 p.lla 244 sub.5 (attuali sub.13-14-15-16-17-18-19-27-28):

02/02/1971: presentazione progetto;

16/03/1976: licenza di costruzione n.12 libr.4 e successiva variante;

01/04/1977: ultimazione lavori;

25/05/1977: collaudo ing. Pompeo Iannantuoni;

15/12/1977: deposito al Genio Civile prot. n.6222 pratica n 2796;

17/12/1977: abitabilità.

F.23 P.LLA 244 SUB.23-24 (poi sub.39-40)-25-26 (poi sub.34-35):

-13/07/1978. Presentazione progetto

-04/09/1978: concessione edilizia n.43 libretto n.6B

-25/01/1979: presentazione progetto

-29/03/1979: concessione edilizia n.13 libretto n. 3A



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

-
- 20/03/1983: ultimazione lavori;
 - 05/04/2014: presentazione progetto in sanatoria;
 - 29/10/2014; permesso di costruire in sanatoria n.102/S;
 - 26/01/2015: certificato di agibilità.

EDIFICIO ESPOSITIVO (F.23 P.LLA 244 SUB.2):

- 26/01/1981: concessione edilizia n.26 libretto 1A per edificio espositivo (piano seminterrato, rialzato, primo, secondo);
- 24/09/1981: concessione edilizia (variante) n.41 libretto 3B per edificio espositivo;
- 08/05/1983: concessione edilizia edificio espositivo;
- 10/12/1984: ultimazione lavori edificio espositivo;
- 15/12/1984: ultimazione lavori edificio espositivo (attuale F.23, p.lla 244, sub.2);
- 20/03/1987: agibilità edificio espositivo;
- 07/04/1999: condono edilizio/ concessione edilizia in sanatoria n.56 per modifica destinazione d'uso locali a piano rialzato da esposizione ad attività commerciale;

APPARTAMENTO IN VIA LEGNANO 108B – LOTTO23:



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

-
- 08/09/1976: licenza di costruzione allegata n.21 libretto 12 per palazzina tra Via Fortore e Via Legnano (piano terra, primo, secondo);
 - 16/12/1977: ultimazione lavori edificio espositivo;
 - 28/06/1978: abitabilità allegata palazzina Via Legnano 108B;

Mancano, o comunque non sono stati reperiti presso l'UTC, alcune agibilità, alcuni permessi/licenze/concessioni, molti depositi al Genio Civile, i progetti approvati, i calcoli strutturali, ecc...

Il certificato di destinazione urbanistica, richiesto al competente Ufficio Tecnico Comunale, finalmente ottenuto ed allegato, riporta l'uliveto in esame (F.23 p.lle 104, 216, 250) in parte (96%) in Bp2 "Area produttiva con vincolo di destinazione" ed in parte (4%) in "Zona a Parco" con i conseguenti indici e vincoli allegati.

Gli immobili pignorati risultano parzialmente accatastati, come da planimetrie allegata alla presente relazione, redatte dai geom. Antonio Maria Nargiso e Mario Matteo d'Aries tra il 1985 ed il 2019 (**ing. Ettore Clemente nel 1977 la planimetria allegata dell'appartamento lotto23**), a meno di rilevanti differenze planimetrico



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

- distributive, che potranno eventualmente essere rettificare e perfezionate in Catasto a cura e spese del creditore procedente o dell'eventuale acquirente con un onere che verrà quantificato nei paragrafi 11a-b.

11) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

11) "proceda l'esperto 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 DPR 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

Come richiesto dal Giudice, lo scrivente allega certificazione energetica, attuale A.P.E. " attestato di prestazione energetica", per gli immobili abitativi (A*) pignorati, non avendo ritrovato traccia di precedenti certificazioni energetiche redatte per i medesimi immobili (lotto 8, p.la 243, sub.4 e 5, piani terra e primo; **appartamento lotto 23 p.1**). La classe energetica dei beni è, purtroppo, molto bassa: G, con prestazioni energetiche molto modeste, in linea con edifici realizzati negli Anni



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Sessanta e oramai termicamente datati. La attuale Normativa imporrebbe il deposito delle certificazioni energetiche al Catasto Energetico Regionale, con una serie di allegati obbligatori purtroppo mancanti (libretto manutenzione caldaia, ecc...): sarà evidentemente a carico del creditore procedente o dell'eventuale acquirente la redazione degli elaborati mancanti ed il deposito telematico delle certificazioni, con un costo orientativo di € 3.000,00 ad unità immobiliare.

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

11a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati, limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti; i numerosi lotti in vendita risultano parzialmente accatastati, come da planimetrie, allegate alla presente relazione, redatte dai geom. Antonio Maria Nargiso e Mario Matteo d'Aries tra il 1985 ed il 2019, a meno di difformità già accennate nel precedente paragrafo §8. Tali numerose difformità consistono in differenze planimetrico – distributive, ripartizione in box della tettoia sub.27, ripartizione in box del piano interrato dell'edificio espositivo sub.2, partizioni interne ex balera sub.18, numerose variazioni prospettiche e di vani di accesso, tramezzature varie interne,



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
destinazione d'uso di alcuni locali, cancellazione del silos sub. 29
demolito, incongruenza planimetrica sul piazzale antistante tra p.lla 244
sub.10 e p.lla 599, accatastamento ex novo di box (foto n.24) sulla
rampa dell'edificio espositivo, locale pompe interrato (foto n.150-154),
ecc... Per l'appartamento lotto 23 vi sono rilevanti difformità tra il
progetto assentito e la planimetria catastale allegata, come pure tra tale
planimetria e lo stato di fatto. Tali difformità tra le planimetrie catastali
allegate e situazione di fatto riscontrata durante i sopralluoghi dello
scrivente CTU richiederanno rettifiche catastali con un onere stimato, a
carico dell'acquirente o del creditore procedente, di circa € 4.000,00 a
lotto;

*11b) 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; come già accennato sopra, nei
precedenti paragrafi 8 ed 11a, prima del trasferimento si dovrà molto
probabilmente procedere ad una serie di rettifiche catastali per*



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
difformità planimetrico – distributive, ecc... , con un onere, a carico del
creditore procedente e/o dell'acquirente, di circa € 4.000,00 a lotto.

*11c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero
successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o
concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e
delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria
eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa:
dall'esame dei beni, dalla loro tipologia e fattura, da informazioni
assunte, dalla documentazione visionata, ed in parte allegata in copia
alla presente relazione, presso il debitore esecutato e presso l'Ufficio
Tecnico Comunale, come già scritto nel precedente paragrafo §10, si
può ragionevolmente affermare che l'ampio compendio immobiliare in
vendita sia stato realizzato tra il 1964 ed il 1984, con modifiche fino al
corrente anno 2019, e precisamente con permessi e licenze di
costruzione sotto-riportate, suddivise in macro-lotti per comodità di
lettura:*

CAPANNONI F.23, p.lla 244 sub.4 (attuali sub.21-22-30):

19/11/1964: presentazione progetto;



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

24/06/1965: licenza di costruzione n.13 libretto n.10;

24/06/1967: ultimazione lavori;

14/05/1971: certificato di ultimazione lavori;

27/05/1971: abitabilità.

PALAZZINA UFFICI (F.23 p.lla 243):

03/05/1966: presentazione progetto;

08/06/1966: licenza di costruzione n.46 libretto n.3;

08/06/1968: ultimazione lavori;

14/05/1971: certificato di ultimazione lavori;

27/05/1971: abitabilità.

CAPANNONI F.23 p.lla 244 sub.9 e 11 (attuali sub.36 e 37):

17/10/1966: presentazione progetto;

29/08/1967: licenza di costruzione n.11 libretto n.15;

30/01/1968: ultimazione lavori;

14/05/1971: certificato di ultimazione lavori;

27/05/1971: abitabilità.

F.23 p.lla 244 sub.5 (attuali sub.13-14-15-16-17-18-19-27-28):



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

02/02/1971: presentazione progetto;

16/03/1976: licenza di costruzione n.12 libr.4 e successiva variante;

01/04/1977: ultimazione lavori;

25/05/1977: collaudo ing. Pompeo Iannantuoni;

15/12/1977: deposito al Genio Civile prot. n.6222 pratica n 2796;

17/12/1977: abitabilità.

F.23 P.LLA 244 SUB.23-24 (poi sub.39-40)-25-26 (poi sub.34-35):

-13/07/1978. Presentazione progetto

-04/09/1978: concessione edilizia n.43 libretto n.6B

-25/01/1979: presentazione progetto

-29/03/1979: concessione edilizia n.13 libretto n. 3A

-20/03/1983: ultimazione lavori;

-05/04/2014: presentazione progetto in sanatoria;

-29/10/2014; permesso di costruire in sanatoria n.102/S;

26/01/2015: certificato di agibilità.

EDIFICIO ESPOSITIVO (F.23 P.LLA 244 SUB.2):

-26/01/1981: concessione edilizia n.26 libretto 1A per edificio
espositivo (piano seminterrato, rialzato, primo, secondo);



24/09/1981: concessione edilizia (variante) n.41 libretto 3B per edificio

espositivo;

08/05/1983: concessione edilizia edificio espositivo;

10/12/1984: ultimazione lavori edificio espositivo;

-15/12/1984: ultimazione lavori edificio espositivo (attuale F.23, p.lla

244, sub.2);

-20/03/1987: agibilità edificio espositivo;

-07/04/1999: condono edilizio/ concessione edilizia in sanatoria n.56

per modifica destinazione d'uso locali a piano rialzato da esposizione

ad attività commerciale;

APPARTAMENTO IN VIA LEGNANO 108B – LOTTO23:

-08/09/1976: licenza di costruzione allegata n.21 libretto 12 per palazzina tra Via Fortore e Via Legnano (piano terra, primo, secondo);

-16/12/1977: ultimazione lavori edificio espositivo;

-28/06/1978: abitabilità allegata palazzina Via Legnano 108B;

Lo scrivente CTU rinvia al Giudice, per autorità e competenza, circa la vendibilità di alcuni beni non accatastati o da rettificare catastalmente, come già scritto nel precedente §11a.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

11d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione, riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato: l'ampio compendio immobiliare [REDACTED] pignorato è stato realizzato tra il 1964 ed il 1984 con varie licenze di costruzione allegate e riportate nei precedenti paragrafi §10 e 11c. L'appartamento di Via Legnano - lotto23 sembra realizzato negli Anni Settanta, come da documentazione reperita in UTC ed in parte allegata in stralcio.

Non risultano, o almeno non sono stati reperiti presso l'U.T.C.: alcune agibilità, molti depositi al Genio Civile né progetti esecutivi completi. Mancano alcuni permessi di costruire, solo richiamati nei certificati di ultimazione lavori faticosamente reperiti.

I professionisti (non tutti noti, per quanto sopra appena scritto): progettisti, direttore dei lavori (ing. Alfonso Ernesto Cristalli, geom. Francesco Fello, Arch. Giovanni Di Capua, ing. Ettore Clemente, ...), calcolatore delle strutture, collaudatore (ing. Pompeo Iannantuoni, ing. Ciro De Lallo, ing. Giuseppantonio Belmonte, ing. Ciro Garofalo, ing. Vincenzo Montorio, ...), ecc..., ciascuno per le proprie responsabilità e



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

competenze, hanno certamente progettato, realizzato, controllato, collaudato e certificato le opere, sotto loro responsabilità, nel rispetto delle Norme allora Vigenti.

Evidentemente le Norme (sismiche, termiche, acustiche, impiantistiche, ecc...) sono sensibilmente cambiate negli ultimi decenni, rese più restrittive sia dal punto di vista sismico che impiantistico che termico, rendendo vetusto e non più a norma oggi quanto realizzato decenni fa.

Interventi di rinforzo, adeguamento, miglioramento e riqualificazione statica, sismica, energetica, impiantistica, acustica, igienico-sanitaria, antincendio, ecc... sono sempre auspicabili ed opportuni ogni qualvolta si intervenga anche solo per semplici riparazioni / ristrutturazioni di facciate, tetti, impianti, infissi, finiture interne, pur necessarie, per quanto scritto circa lo stato di manutenzione dei beni.

11e) 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



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
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; Dall'esame dei luoghi, dalla vetustà dei fabbricati, dall'assenza di superfetazioni e/o integrazioni volumetriche evidenti, dalla sequenza di prospetti e tetti, ecc...., nonché dall'esame dei documenti visionati presso l'U.T.C. e parzialmente allegati alla presente relazione tecnica, si può ragionevolmente ritenere che non sembrano esservi opere macroscopicamente abusive nei beni pignorati ed oggetto di causa, tranne per quanto concerne le sotto-elencate evidenti superfetazioni e approssimazioni esecutive.

Nel corposo compendio immobiliare in causa, come già scritto anche al precedente paragrafo §8, vi sono, infatti, numerosi rilevanti interventi che necessiteranno di sanatoria e accatastamento o saranno da demolire: l'ampia tettoia (foto n. 190, 333-334) antistante la falegnameria Soltec sub. 30 progettata e mai accatastata, la tettoia - canile (foto n. 191-192) nel piazzale d'ingresso, la tettoia sul retro (foto n. 185-186) della ~~falegnameria Soltec sub.30~~, i bagni sul retro



(foto n. 187) della falegnameria ~~sub. 30~~, il locale pompe interrato (foto n. 150-154) tra l'uliveto ed il piazzale anteriore, depositi e garage al piano interrato (foto n. 25-30) dell'edificio espositivo sub.2, l'ampio locale sottotetto (foto n. 234-237) all'edificio espositivo sub.2, tettoie trasformate in garage sub. 27 (foto n. 173-178), stanze ed uffici vari (foto n. 366-371, 377-380) nell'immobile ex balera sub. 18, la tettoia di carico posteriore al sub. 17 (foto n. 137, 163, 165), il box sulla rampa (foto n. 24) per il seminterrato dell'edificio espositivo sub.2, ecc...

Lo scrivente CTU rinvia al Giudice, per autorità e competenza, relativamente alla vendita di alcuni beni con le sopra-descritte carenze catastali e/o concessorie.

11f) 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 eventuali procedure espropriative: non applicabile.

Per gli immobili ad 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



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi: non applicabile. Gli immobili del compendio immobiliare pignorato hanno destinazione artigianale (D/1-D/8), a volte commerciale (C/1-C/2), a volte abitativo - uffici (A/3-A/10). Tutti hanno impianti vetusti, non più a norma, spesso non più funzionanti, senza neppure la destinazione originaria quale fabbrica di mobili e cucine, molti sono semplici capannoni locati a deposito – magazzino, sovente privi di ogni permesso ed autorizzazione specifica.

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 il terreno lotto 22 (F.23 p.lle 104, 216 e 250), in parte ulivettato, in parte giardino, pignorato, è stata richiesta e finalmente ottenuta idonea certificazione allegata di destinazione urbanistica al competente Ufficio Tecnico Comunale.

La certificazione di destinazione urbanistica, richiesta al competente



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

Ufficio Tecnico Comunale, finalmente ottenuta ed allegata, riporta l'uliveto in esame (F.23 p.lle 104, 216, 250) in parte (96%) in Bp2 "Area produttiva con vincolo di destinazione" ed in parte (4%) in "Zona a Parco" con i conseguenti indici e vincoli allegati. Dalla prima stima del 2019, quando era un uliveto con scarse possibilità edificatorie, nella attuale stima si sono intraviste migliori riferite potenzialità edificatorie, con revisione della stima.

12) VERIFICA SUSSISTENZA ART.1 L.199/2008.

12) "proceda l'esperto 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'esperto 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 sembrano sussistere le 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.~~



13) CONCLUSIONI e allegati.

Lo scrivente C.T.U. ha studiato attentamente la documentazione agli atti, verificando la completezza degli atti (paragrafo §1); ricostruito le vicende traslative dei numerosi beni pignorati nel §1bis; verificato la corrispondenza tra i dati catastali e quelli riportati negli atti di pignoramento nel §1-ter, a meno di variazioni catastali intervenute successivamente; verificata l'assenza di altre procedure esecutive sui medesimi immobili nel §1-quater, pur con la già riunita procedura R.G.Es.263/2019 ed altre riferite situazioni debitorie (Banco Napoli, Bancapulia, Unicredit, ecc...) che verosimilmente confluiranno nella presente esecuzione immobiliare; verificato il regime patrimoniale del debitore (§1-quinquies); identificato i beni (§2), dopo aver ricercato e trovato la ulteriore documentazione planimetrica e catastale allegata; individuato planimetricamente i numerosi beni mediante ortofoto e planimetrie nel §2-bis-ter-quater; ricercato la effettiva residenza dell'esecutato, ispezionato non senza difficoltà i numerosi immobili costituenti l'ampio compendio immobiliare pignorato e posto in vendita, anche grazie alla disponibilità e cortesia del debitore **[REDACTED]**

[REDACTED] dell'Aquila e del figlio Sig. Fabio Dell'Aquila, immobili descritti nel



paragrafo §3; esaminati e fotografati i luoghi in causa (si veda l'acclusa ampia documentazione fotografica); stimato nel §4 i beni in base al valore di mercato, con criterio sintetico-comparativo, anche consultando l'Osservatorio Immobiliare ed agenzie immobiliari operanti in zona; specificato in forma tabellare, nel §4-bis, le superfici dei lotti con gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione; verificato, nel paragrafo §5, che i lotti 1-22 in vendita appartengono al solo debitore esecutato, essendo sempre stato in regime di separazione dei beni, il lotto 23 appartiene invece alla figlia del debitore: in vendita è solo metà dell'usufrutto, essendo usufruttuaria dell'appartamento lotto23 anche la consorte ~~Si. [redacted]~~ più giovane, terza estranea alla procedura 263/2019; individuati e descritti i numerosi lotti da porre in vendita nel §6; individuato lo stato di possesso dei beni nel §7, anche mediante la ricerca ed acquisizione di bollette di utenza (enel, acqua, condominio, ecc ...) ed alcune tasse comunali dovute; accertato l'esistenza di formalità e vincoli a carico dell'acquirente (§8) e che saranno cancellati (§9); verificata la parziale regolarità edilizia ed urbanistica (§10); verificata l'assenza e redatto nuovo attestato di prestazione energetica per i lotti 8 e 23 abitativi pignorati (§11); accertato il parziale accatastamento dei beni (§11-a) a meno di rettifiche planimetrico -



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
distributive e di più rilevanti problemi di mancato accatastamento di numerosi frazionamenti da apportare in Catasto prima dell'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni (§11-b); accertata presso l'Ufficio Tecnico Comunale la realizzazione dei lotti tra il 1964 ed il 1984 con strascichi fino al corrente 2019, con varie licenze di costruzione allegare (§11-c); non trovato molti progetti e calcoli in cui i progettisti e direttori dei lavori avrebbero dovuto dichiarare il rispetto delle norme vigenti all'epoca della costruzione dei beni (§ 11-d); descritte le opere abusive (§11-e); edilizia convenzionata non applicabile (§11-f); ipotizzate non sussistenti le condizioni per l'eventuale trasferimento dei beni pignorati agli istituti autonomi case popolari (§12). Segue in allegato specchio riepilogativo dei lotti pignorati, come da indicazioni del Giudice dell'esecuzione.

Lo scrivente CTU si permette di segnalare al Giudice la disponibilità, dichiarata più volte dal debitore esecutato anche nel corso dei sopralluoghi, a tentare la via del bonario componimento, prima ed invece della vendita all'asta dei beni. Tale componibilità è suffragata dal rilevante valore complessivo del compendio immobiliare pignorato e posto in vendita, di gran lunga superiore in valore alla debitoria complessiva analizzata.



Permangono, infine, perplessità dello scrivente CTU circa la reale
vendibilità di un mero mezzo usufrutto dell'appartamento di Via
Legnano - lotto23: tale bene, infatti, appartiene alla figlia del
debitore; il debitore, di età già avanzata (88 anni compiuti), è mero
usufruttuario dell'appartamento, insieme alla consorte Sig.ra
Martino più giovane, terza estranea alla procedura 26/2019: si
rinvia al Giudice, per autorità e competenza, circa la reale vendibilità di
tale mezzo usufrutto.

Il medesimo CTU ha via via seguito le prescrizioni ed i quesiti del
Giudice dell'esecuzione, riportando la medesima numerazione nei
paragrafi nella presente relazione tecnica.

Allegati:

a1- verbali di sopralluogo;

a1bis: ulteriori verbali di sopralluogo;

a1bis-ulteriori verbali di sopralluogo;

a2- documentazione planimetrica e catastale;

a2bis-planimetrie d'insieme, rilievi, note, numerazione lotti, ecc...

a2ter-visure relative ai confinanti;

a2quater: ulteriori planimetrie e visure lotto23;

a2quater – ulteriori planimetrie e visure;



-
- a3- documentazione fotografica (foto 1-**438-494**);
- a4-schede riepilogative dei 23 lotti/beni pignorati;**
- a5- attestato di prestazione energetica dei primi lotti abitativi;
- a5bis: attestato di prestazione energetica del lotto 23;**
- a6- ricerca valori immobiliari;
- a7- documentazione anagrafica comunale (San Severo);
- a8- documentazione relativa ai tributi comunali (San Severo);
- a9- documentazione urbanistica comunale (San Severo);
- a9bis-ulteriore docum. urbanistica comunale per lotto23;**
- a10- certificato di destinazione urbanistica terreni lotto22;
- a11- documentazione relativa alle utenze (Enel, AQP, ...) primi lotti;
- a11bis: ulteriore documentazione utenze lotto 23;**
- a12- debitoria complessiva riferita dal debitore;
- a13- documentazione notarile;
- a13bis: ulteriori atti notarili lotto23;**
- a13ter: ulteriori accertamenti notarili (Notai Calderini e Ressa);**
- a14- contratti di locazione;
- a14bis: ulteriore documentazione opzione vendita lotto1;**
- a15- immobile F.30 p..la 2149 sub.33 escluso dalla vendita;
- a16 - corrispondenza con le parti, trasmissione relazione finale e varie;



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu
cell. 348-3314686, e-mail: angeloprencipe@alice.it

a16bis-ulteriore corrispondenza con le parti, trasmissione relazione

finale e varie;

a17- richiesta del ctu di accesso atti R.G.Es.263/2019;

a18- richiesta di liquidazione parcella ctu.

Monte S. Angelo (FG), 25 novembre 2020

Il C.T.U.

ing. Angelo A. F. Prencipe

(firmata digitalmente)



