

Ing. Angelo A. F. Prencipe  
Via R. Cassa n°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**

**CAUSE RIUNITE: MPS + AMCO (già SGA)**

**INTEGRAZIONE DEL C.T.U.  
(stima piazzale e millesimi)**

Monte Sant'Angelo (FG), 26/04/2022

**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

1. PREMESSA.
2. RICERCA DOCUMENTALE-CATASTALE.
3. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE (ORTOFOTO+CATASTALE).
4. STIMA DEL PIAZZALE ANTISTANTE IL LOTTO 1.
5. SUDDIVISIONE MILLESIMALE DELLE PARTI COMUNI.
6. EVENTUALI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI a carico acquirente.
7. CONCLUSIONI e allegati:
  - a1- documentazione planimetrica e catastale;
  - a2- ricerca valori immobiliari (borsini immobiliari, agenzie, banca dati OMI, ....);
  - a3- corrispondenza con le Parti, trasmissione stima, varie;
  - a4- richiesta liquidazione parcella 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

---

## 1. PREMESSA.

Il sottoscritto, ing. Angelo A. F. Prencipe, residente in Monte Sant'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 R.G.Es.177/2017 promossa dalla MPS – Banca Monte dei Paschi di Siena SpA contro i

1.

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 ed a depositare in Cancelleria una prima relazione scritta (R.G.Es. €                      entro il 4/12/2019. Prima relazione di stima (R.G.Es.                      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, attuale AMCO) avviava nuova procedura (R.G.Es. 263/2019) contro il medesimo debitore, avendo 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.

Seconda relazione di stima

veniva inviata alle parti e depositata in Cancelleria in data

25/11/2020.

Venivano successivamente richiesti allo scrivente CTU chiarimenti

vari depositati in Cancelleria in data 02/10/2021 e poi, nella udienza

del 15/02/2022, formale incarico di:

- 1) **stimare il piazzale antistante il lotto 1 così da consentire una migliore conformazione del lotto;**
- 2) **procedere a una suddivisione millesimale delle parti comuni imputandole ai lotti già posti in vendita in modo che risulti in avviso di vendita anche la parte comune pro quota.**

## **2. RICERCA DOCUMENTALE E CATASTALE**

In adempimento all'incarico ricevuto, lo scrivente CTU scaricava il

verbale di udienza, rileggeva con attenzione le precedenti stime

depositate nel 2019 e nel 2020, localizzava il piazzale antistante il lotto 1 espositivo sulle planimetrie cartografiche e catastali allegate in stralcio. Effettuava, inoltre, nuove visure catastali (allegate tutte alla presente relazione) dei principali 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 cl3	4 vani	S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. rendita € 1.074,23		8
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

Ing. Angelo A. F. Prencipe  
 Via R. Cassa n°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	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
23	244	18	D/1		S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T.+S1. Rendita: €10.058,70	21
23	244	19	C/2 cl5	28mq	S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. Rendita €107,01	15
23	244	21	D/1		S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. Rendita €2.298,00	6
23	244	22	D/1		S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. Rendita €2.286,00	5
23	244	23	D/1		S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. Rendita €1.132,00	10

(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

23	244	24	D/1			p.lla "soppressa" in Catasto: ha dato origine ai sub.39 e 40 con frazionamento del 18/04/2019	
23	244	25	D/1		S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. Rendita €1.518,00		12
23	244	27	D/1		S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. Rendita € 954,00		14
23	244	28	C/2 cl5	65mq	S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. Rendita €248,42		9
23	244	29	C/2 cl5	38mq	S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. Rendita €145,23		
23	244	30	D/1		S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. Rendita €1.214,00		7
23	244	31	C/2 cl6	14mq	S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. Rendita €62,90		8
23	244	34	D/1		S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. Rendita €780,00		13
23	244	35	D/1		S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. Rendita €2.222,00		13
23	244	36	D/1		S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. Rendita €3.130,00		4
23	244	37	D/1		S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. Rendita €3.140,00		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

23	244	39	C/1	30mq	S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. Rendita: €475,66	11
23	244	40	D/1		S.P.30 per Torremaggiore snc, p.T. € Rendita: €1.400,00	11
23	574		F/1 Area urba na	600 mq	S.P.30 per Torremaggiore snc p.T.	
23	599		F/1 Area urba na	667 mq	S.P.30 per Torremaggiore snc P.T.	
foglio	P.IIa	Sub	Cat.	Cons.	Indirizzo	



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

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Ed ancora, immobile aggiunto dalla procedura riunita

R.G.Es.263/2019, sempre al Catasto Urbano del Comune di San

Severo:

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

Ed infine, al Catasto Terreni del Comune di San Severo:

foglio	Part.Illa	Qualità	Superficie	R.D.	R.A.	Proprietario/ intestatario 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	Seminat.	00.67	€0,38	€0,21		22

Ing. Angelo A. F. Prencipe  
Via R. Cassa n°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	250 AB	uliveto	24.61	€19,07	€8,26		22
			47.66 totali				
foglio	Part.IIa	Qualità	Superficie	R.D.	R.A.	Proprietario/ intestatario catastale	

### 3. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI (ORTOFOTO+CATASTALE).

In allegato lo scrivente CTU ha prodotto planimetrie ed aerofoto, anche sovrapposte, in numero e scale adeguate a individuare ed ubicare con relativa precisione il piazzale oggetto di stima, anche mediante sovrapposizione tra aerofoto e planimetrie catastali.

### 4. STIMA PIAZZALE ANTISTANTE IL LOTTO 1.

Il piazzale antistante al lotto 1 è, secondo varie planimetrie successivamente redatte dal geom. Mario Matteo D'aries, censito al foglio 23, p.lla 244, **porzione** di vari subalterni (prima sub.10, ora forse sub.38, domani chissà..., anche p.lla 599 al limite!).

Attualmente la p.lla 244 sub.38 è definita in Catasto "**bene comune non censibile**".

A prescindere dalla labile numerazione catastale via via assegnata a tale area, il piazzale antistante il lotto 1 è evidentemente la porzione di area compresa tra la SP30 San Severo -Torremaggiore e l'edificio espositivo lotto 1, rampa compresa.

Il piazzale qui oggetto di stima andrà, evidentemente, frazionato ed accatastato univocamente e senza possibili future incertezze, con un onere, a carico del creditore precedente o dell'eventuale acquirente, pari a circa 3.000,00 euro.

Ad onore di cronaca, e per scongiurare spiacevoli inconvenienti futuri, giova ricordare che la p.lla 244 sub.10, poi sub.38, ma a volte anche p.lla 599, è stata già da tempo ipotecata da Bancapulia (poi Gruppo Veneto Banca, poi SGA, attuale AMCO) nel 2009 insieme ai capannoni p.lla 244 sub. 2 e sub.9, lotti 1 e 2.

La superficie di detto piazzale è di poco superiore ai mille mq (quasi 1100mq).

Il valore economico odierno di tale piazzale, stante l'ottima posizione ed il livello di finitura, si aggira intorno ai 200.000,00 euro, come chiarito nel seguito della presente relazione.

Tale stima proviene da ricerca di mercato, ricerca valori immobiliari, agenzie immobiliari, dati dell'Osservatorio Immobiliare presso

Ing. Angelo A. F. Prencipe  
Via R. Cassa n°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'Agenzia delle Entrate allegati.

Il criterio di stima adottato dallo scrivente per la determinazione del prezzo base di vendita del piazzale 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, da informazioni direttamente assunte in zona dallo scrivente CTU.

In particolare, dal valore catastale (inesistente in quanto "bene comune non censibile"), attraverso i dati allegati dell'Osservatorio Immobiliare istituito presso l'Agenzia delle Entrate e, passando poi attraverso varie agenzie immobiliari presenti in zona e trentennale esperienza personale, si perviene ai 200.000,00 euro sopra scritti.

Dati dell'Osservatorio Immobiliare istituito presso l'Agenzia del Territorio, oggi confluito nell'Agenzia delle Entrate: per box e posti auto (coperti), 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 tra i 400 ed i 600 €/mq, considerando già il medio livello delle finiture, la vetustà, la posizione, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ecc.... Si può ragionevolmente stimare un valore unitario

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

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

---

dei piazzali (non coperti) in zona di qualità simile pari a circa 200,00 euro al metro quadrato, ottenendo per il piazzale antistante il lotto 1 in questione un valore complessivo pari a circa € 200.000,00, già ridotto per tener conto della assenza di copertura e del livello di finitura.

Dalle agenzie immobiliari operanti in zona, consultate ed in parte allegate alla presente relazione, si evince una richiesta media per immobili simili (piazzale scoperto in zona periferica) a quelli in causa intorno ai 200.000,00 euro, 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 **200.000,00 € (duecentomila/00 euro)** per il piazzale in esame, già corretto per tener conto della posizione, della vetustà, delle finiture, ecc...

Prima della vendita dovranno, inoltre, essere deviate tutte le infrastrutture (linee elettriche, idrico-sanitarie, antincendio,

illuminazione, allontanamento acque meteoriche, ecc...) attualmente presenti su tale porzione di area, per il momento destinata ad ampio parcheggio comune. L'onere di tali deviazioni, difficilmente stimabile in assenza di planimetrie impiantistiche "as built" (=così come costruite e realizzate negli anni), può stimarsi in prima approssimazione in circa € 30.000,00, a carico del creditore precedente o dell'eventuale acquirente.

La separazione del piazzale, qui oggetto di stima, dalle altre aree comuni, richiesta dal Custode Dr. Castellucci per una migliore vendibilità/appetibilità del lotto 1, è comunque problematica, come già evidenziato nella mia lettera di chiarimenti del 2/10/2021 già agli atti, in quanto attualmente a servizio di tutti i lotti dell'ampio e variegato compendio immobiliare già molto costruito, con limitati parcheggi e ristretti spazi di manovra. L'eventuale vendita del piazzale insieme al lotto 1, potrà agevolare la vendita del lotto 1 espositivo, ma **priverà l'intero compendio del miglior parcheggio**: più che un valore aggiunto per il lotto 1 è una depauperazione significativa per l'intero compendio (lotti 1-22). Si sottolinea, ancora una volta, l'importanza delle aree comuni per l'utile fruibilità di un compendio di tali proporzioni e si

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

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

---

rinvia al Giudice, per autorità e competenza, per dirimere tale  
delicato aspetto tecnico-giuridico-urbanistico.

## **5. SUDDIVISIONE MILLESIMALE PARTI COMUNI.**

Per consentire una migliore conoscenza dei diritti proporzionali sulle parti comuni e condominiali, in attesa di futuro auspicabile regolamento condominiale che definisca e regolamenti il complesso ed articolato compendic ue una prima suddivisione millesimale delle parti comuni.

Evidentemente tale suvvisione millesimale andrà rivista e corretta allorquando alcuni lotti subiranno modifiche plani-volumetriche e /o differenti destinazioni d'uso e/o significative ristrutturazioni e/o edificazioni.

Come già nelle stime depositate nel 2019 e poi 2020, lo scrivente CTU ribadisce che, per la vastità del compendio immobiliare pignorato, in verosimile previsione di una vendita dei vari lotti ad acquirenti diversi, occorrerà appunto, 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,

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

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

illuminazione comune e singola, impianto antincendio, pulizie comuni, guardiana, 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 già stimato a carico dell'acquirente o del creditore precedente, di circa € 200.000,00 complessivi.

Su espresso incarico del Giudice, si comincia ora a definire una *suddivisione millesimale delle parti comuni*.

Dalle superfici attualmente disponibili, e salvo successive rettifiche ed aggiustamenti, si ha:

TABELLA RIEPILOGATIVA MILLESIMI delle parti comuni  
*compilato Rete d'APK*

lotto	F.	P.IIa	Sub	Cat.	Rendita €	Sup. catastale	I.B.A.	millesimi
8	23	243	4	A/10	1.074,23	92mq	90.000	<b>4,89</b>
8	23	243	5	A/3	553,90	141mq	140.000	<b>7,49</b>
8	23	243	6	C/2	198,01	71mq	40.000	<b>3,77</b>
1	23	244	2	D/8	56.293,80	5000ca	4.000.000	<b>265,70</b>
2	23	244	9	D/8	1.462,00	400ca	200.000	<b>21,26</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

16	23	244	13	D/1	1.641,60	440ca	190.000	<b>23,38</b>
17	23	244	14	D/1	409,60	100ca	60.000	<b>5,31</b>
18	23	244	15	C/3	194,81	46	25.000	<b>2,44</b>
19	23	244	16	D/1	403,20	120ca	50.000	<b>6,38</b>
20	23	244	17	D/1	4.377,60	1300ca	500.000	<b>69,08</b>
21	23	244	18	D/1	10.058,70	2200ca	1.200.000	<b>116,91</b>
15	23	244	19	C/2	107,01	28mq	15.000	<b>1,49</b>
6	23	244	21	D/1	2.298,00	560ca	300.000	<b>29,76</b>
5	23	244	22	D/1	2.286,00	560ca	300.000	<b>29,76</b>
10	23	244	23	D/1	1.132,00	220ca	110.000	<b>11,69</b>
12	23	244	25	D/1	1.518,00	300ca	160.000	<b>15,94</b>
14	23	244	27	D/1	954,00	500ca	200.000	<b>26,57</b>
9	23	244	28	C/2	248,42	65mq	40.000	<b>3,45</b>
7	23	244	30	D/1	1.214,00	260ca	130.000	<b>13,82</b>
8	23	244	31	C/2	62,90	14mq	5.000	<b>0,74</b>
13	23	244	34	D/1	780,00	150ca	80.000	<b>7,97</b>
13	23	244	35	D/1	2.222,00	450ca	250.000	<b>23,91</b>
4	23	244	36	D/1	3.130,00	330ca	180.000	<b>17,54</b>
3	23	244	37	D/1	3.140,00	400ca	200.000	<b>21,26</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

11	23	244	39	C/1	475,66	35mq	20.000	<b>1,86</b>
11	23	244	40	D/1	1.400,00	270ca	150.000	<b>14,35</b>
22	23	104 216 250			36,61	4766mq	500.000	<b>253,28</b>
						18.818 mq	9.135.000	<b>1000,00</b>
lotto	F.	P.IIa	Sub	Cat.	Rendita €	Sup. catastale	I.B.A.	<b>millesimi</b>



Che, limitatamente ai lotti già posti in vendita (1, 11, 13, 3, 4, 21)  
con l'ordinanza del 24/09/2021, conduce a:

lotto	F.	P.IIa	Sub	Cat.	Rendita €	Sup. catastale	I.B.A.	<b>millesimi</b>
1	23	244	2	D/8	56.293,80	5000ca	4.000.000	<b>265,70</b>
21	23	244	18	D/1	10.058,70	2200ca	1.200.000	<b>116,91</b>
13	23	244	34	D/1	780,00	150ca	80.000	<b>7,97</b>
13	23	244	35	D/1	2.222,00	450ca	250.000	<b>23,91</b>
4	23	244	36	D/1	3.130,00	330ca	180.000	<b>17,54</b>
3	23	244	37	D/1	3.140,00	400ca	200.000	<b>21,26</b>
11	23	244	39	C/1	475,66	35mq	20.000	<b>1,86</b>
11	23	244	40	D/1	1.400,00	270ca	150.000	<b>14,35</b>
lotto	F.	P.IIa	Sub	Cat.	Rendita €	Sup. catastale	I.B.A.	<b>millesimi</b>

---

## 6) FORMALITA' A CARICO ACQUIRENTE.

Si procede, per doveroso compito, all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul piazzale stimato, 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:

- Il piazzale antistante il lotto 1 espositivo è stato in passato utilizzato dal debitore esecutato  per l'attività di produzione e vendita di mobili e successivamente dai fig  le proprie attività imprenditoriali e / o dato in locazione o comodato a terzi;
- Il piazzale oggetto di stima risulta realizzato 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 procedente, stimati in prima approssimazione in circa €

---

30.000,00;

- Per la vendita del piazzale oggetto di stima occorrerà sezionare ed allontanare tutti gli impianti ivi presenti (illuminazione, elettrico, idrico-sanitario, fognante, acque meteoriche, antincendio, video-citofonico, video-sorveglianza, antifurto, controllo accessi, ecc...) a servizio degli altri lotti, con un onere difficilmente stimabile in dettaglio in assenza di un progetto dello stato di fatto (“*as-built*”= “come costruito”), che in prima approssimazione potrà aggirarsi attorno ai 100.000,00 euro, a carico dell’eventuale acquirente o del creditore precedente;
- Numerose difformità (incongruenza planimetrica sul piazzale antistante tra p.lla 244 sub.10, o sub. 38?, e p.lla 599, 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;
- 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,

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

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

---

contatori di sottrazione per utenze comuni, linee comuni e singole, servizi comuni e singoli, illuminazione comune e singola, impianto antincendio, pulizie comuni, guardiana, 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;

– ...

– ...

#### 1) **CONCLUSIONI e allegati.**

Lo scrivente C.T.U. ha ri-studiato la documentazione agli atti, identificato i beni (§2), dopo aver ricercato e trovato la ulteriore documentazione planimetrica e catastale allegata; individuato planimetricamente il piazzale in causa mediante ortofoto e planimetrie nel §2; stimato nel §4 il piazzale 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 §5, la suddivisione millesimale delle parti comuni richiesta dal Giudice anche riferita ai soli lotti 1-3-4-11-13-21 già posti in vendita; accertato l'esistenza di formalità e vincoli a carico dell'acquirente (§6).

Lo scrivente CTU si permette di segnalare al Giudice la vastità del compendio pignorato, costituita da ben 23 lotti, e dagli esigui spazi ed aree residuali lasciate per la circolazione ed il parcheggio. Il piazzale antistante il lotto 1, qui stimato per consentire una maggiore appetibilità del lotto 1 espositivo, verrà evidentemente sottratto agli spazi comuni già esigui per la circolazione ed il parcheggio sull'intero compendio immobiliare. Tale sottrazione, se costituirà valore aggiunto per il lotto 1 espositivo, depaupererà significativamente i restanti lotti.

Il medesimo CTU è a disposizione del Giudice dell'esecuzione per eventuali chiarimenti o integrazioni sulla complessa vertenza oggetto di causa.

Allegati:

a1- documentazione planimetrica e catastale;

a2- ricerca valori immobiliari;

a3 - corrispondenza con le parti, trasmissione stima 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

---

a4- richiesta liquidazione parcella ctu.

Monte Sant'Angelo (FG), 26/04/2022

Il C.T.U.

ing. Angelo A. F. Prencipe

(firmata digitalmente)

a 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

## TRIBUNALE DI FOGGIA

TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE ESECUTORE: DOTT. MICHELE PALAGANO

CAUSE RIUNITE: MPS + AMCO (già SGA)

(Monte dei Paschi di Siena SpA + Società per la Gestione di Attività SpA)

CONTRO

DELL'AQUILA Raffaele Salvatore.

R.G. Es. N. 177/2017 + 263/2019

## PLANIMETRIE E VISURE

26/04/2022

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



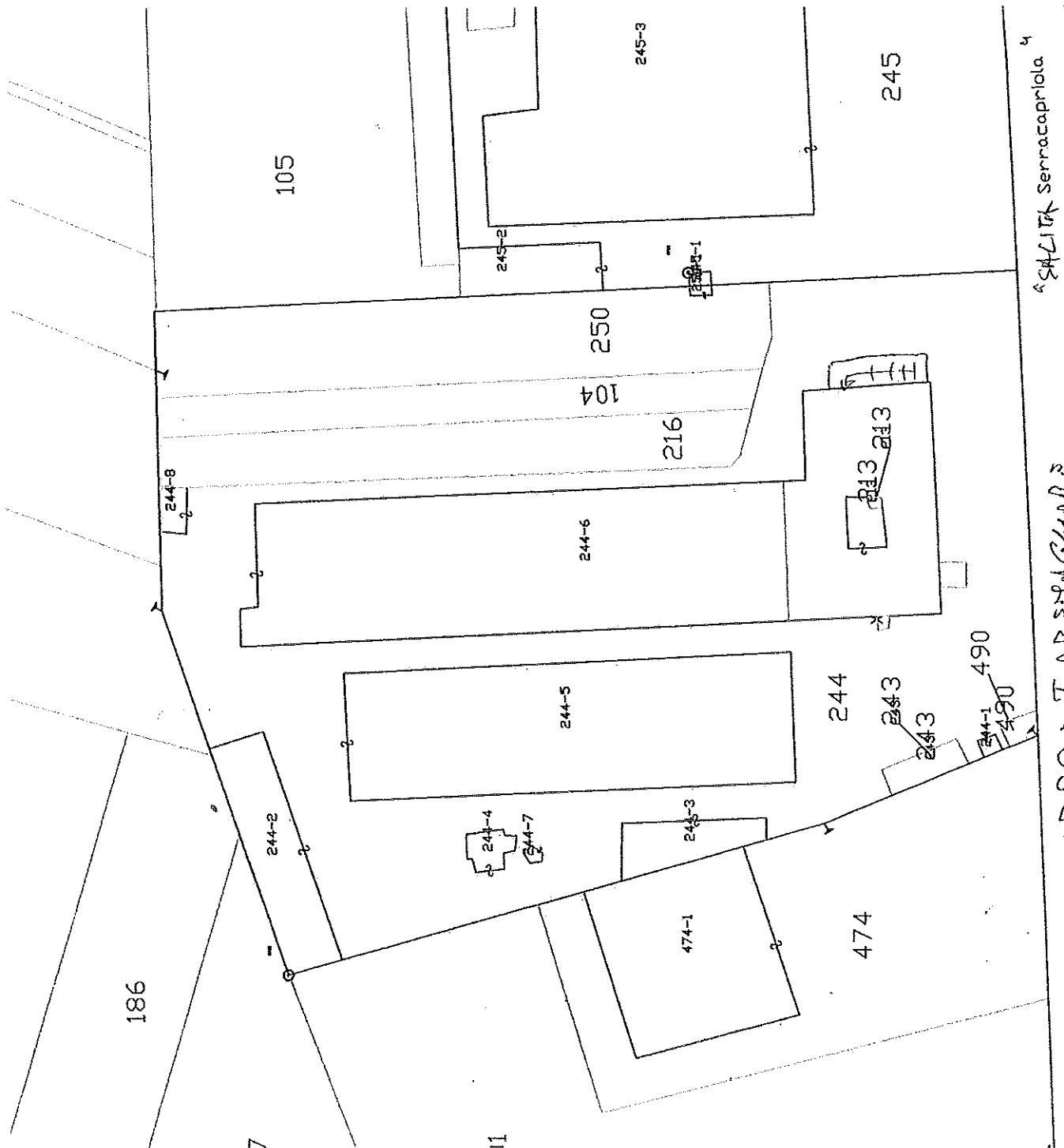


STRALCIO T. 23

SAN SEVERO

~ 22301 mq SUOLO

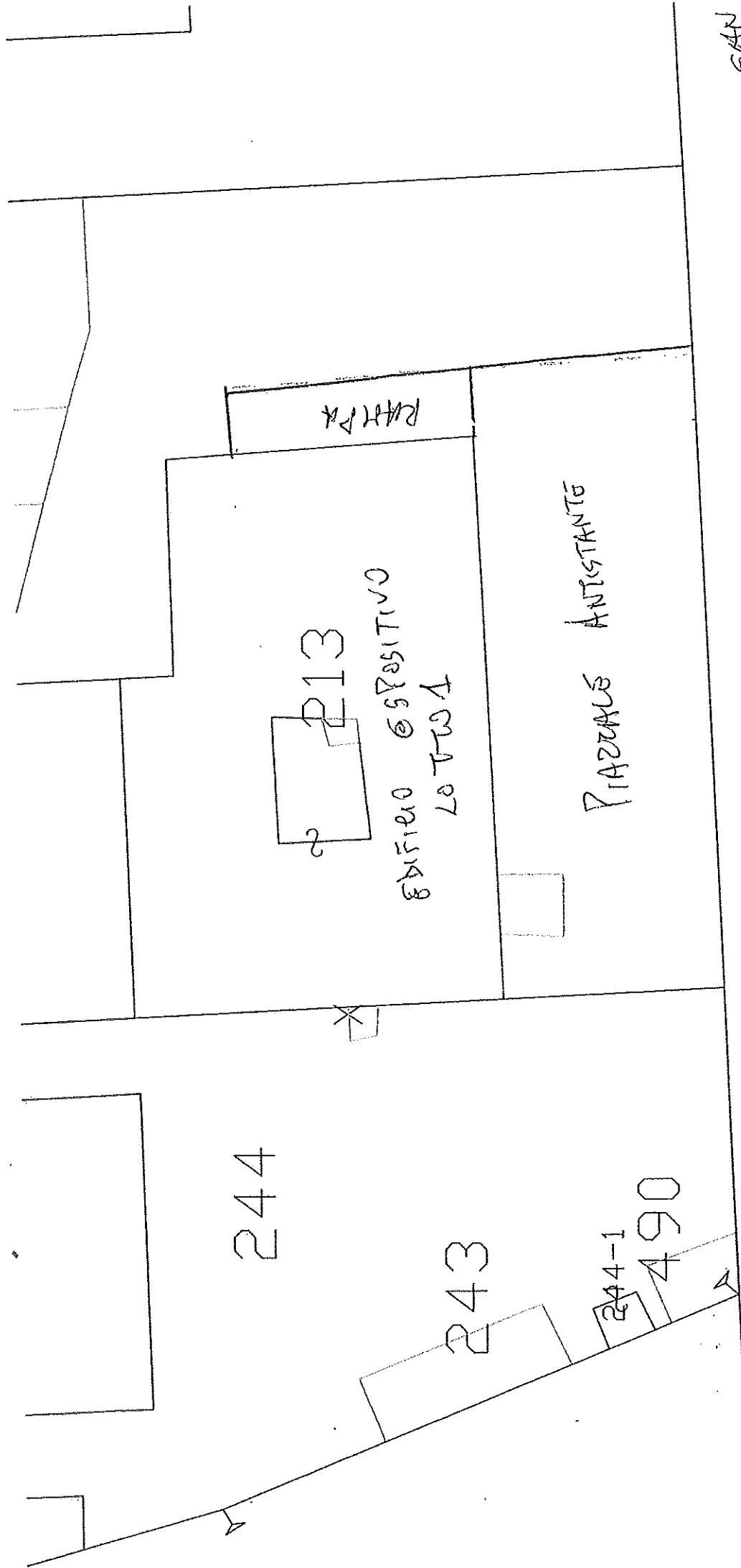
→ S. SEVERO



← TORRENUOVA SP 30 x TORRENUOVA

← SALITA Serracapriola

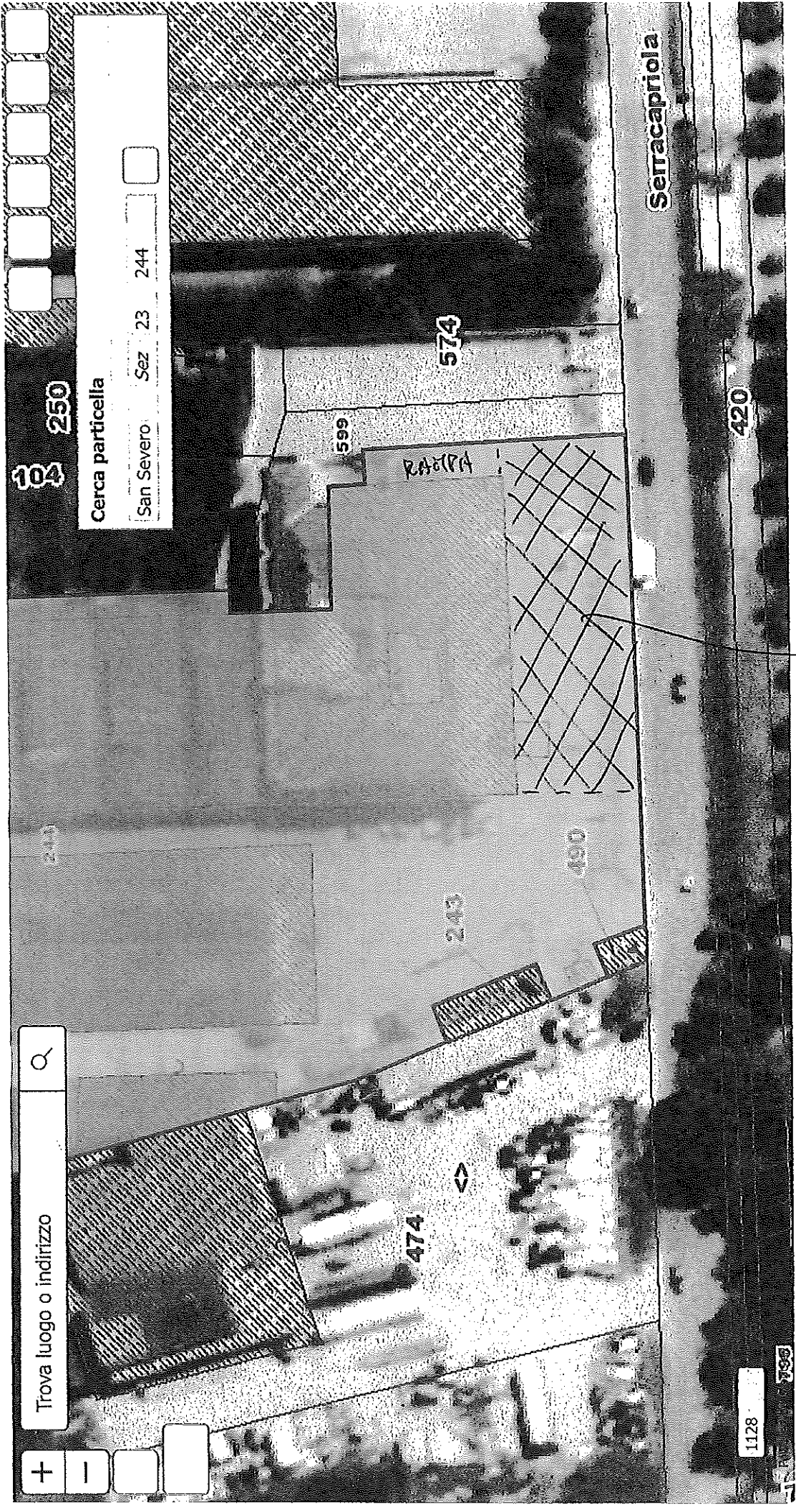
SAN SEVERO  
STRADA F. 23



S.P. 30 x TORRENA GIOIORE

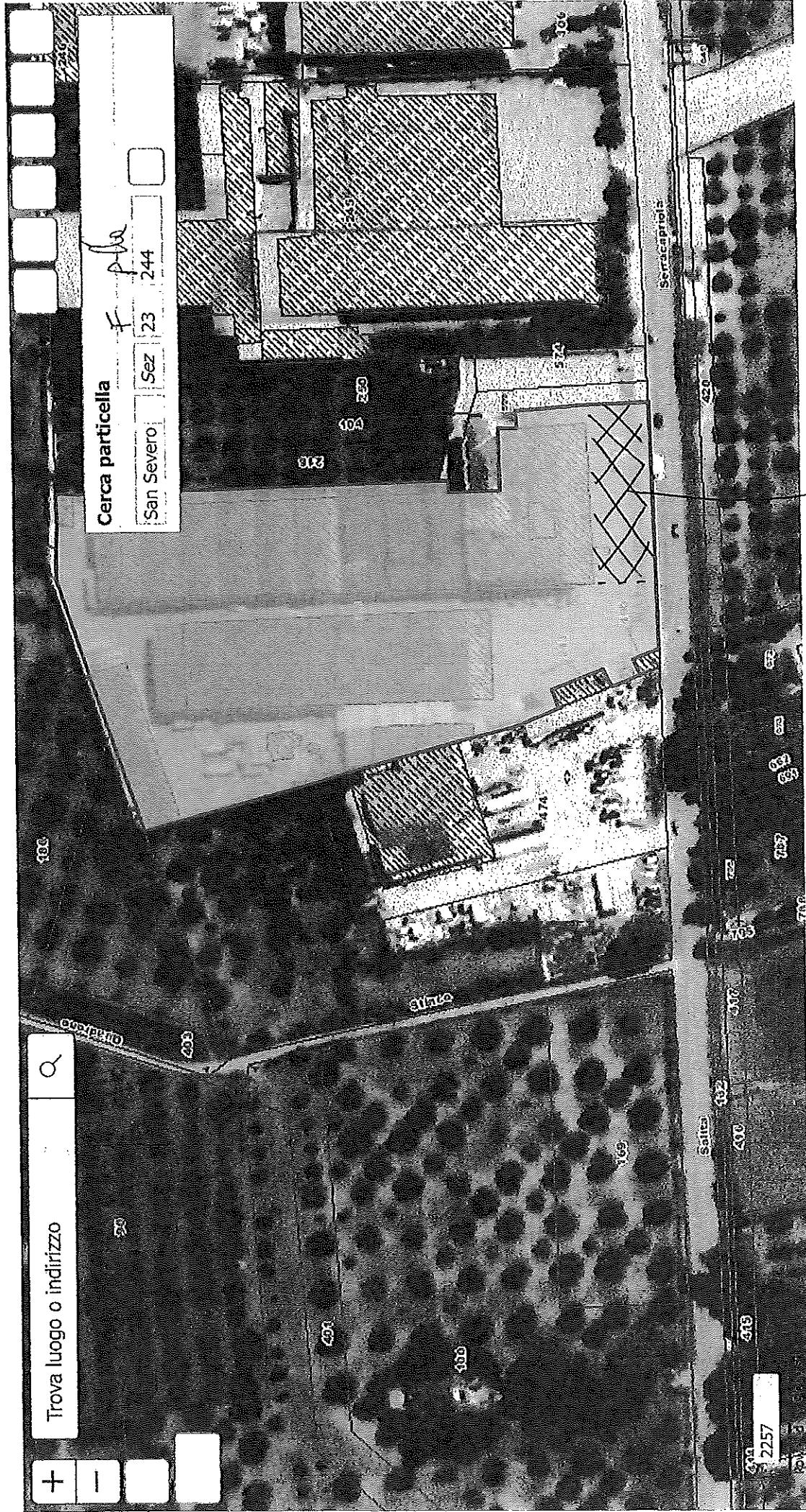
SAN SEVERO  
→

# Catasto ortofoto



PIAZZAS ANTISTANTE IC CORTOIA

# Catasto ortofoto



PIAZZALE ANTISTANTE IL LATO I

Stalero F. 23

San Severo

186

7

244-2

244-8

105

244-4

244-7

244-5

244-6

250

474-1

244-3

216

245-

245-2

245a-1

474

244

2443

2443

213

213

245

244-1

490

490

Serracapriola

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
D'aries Marlo Matteo

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Foggia N. 01350

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Foggia

*STRETTAMENTE  
NON USARE  
MFC 2019!*

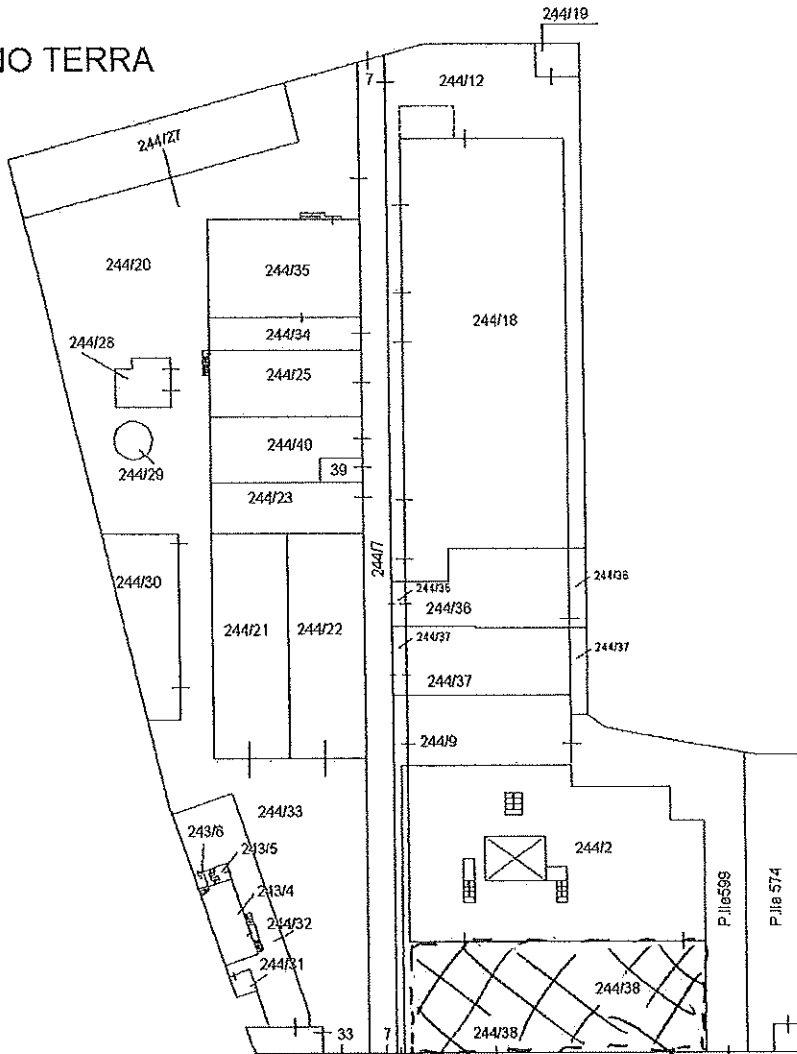
Comune di San Severo

Sezione: Foglio: 23 Particella: 244

Protocollo n. FG0057761 dei 19/04/2019  
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

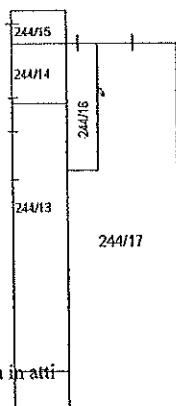
**PIANO TERRA**



Strada Provinciale San Severo - Torremaggiore

*Piazzale  
Antistante  
il Lotto 1*

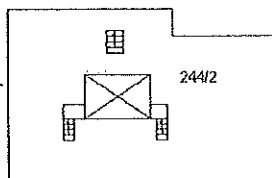
**1° PIANO SOTTOSTRADA**



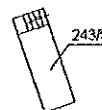
**PIANO 1° SOTTOSTRADA**



**PIANO PRIMO**



**PIANO PRIMO**



Ultima planimetria in atti

# VISURE CATASTALI AGGIORNATE

Ufficio provinciale di: FOGGIA Territorio-Situazione aggiornata al : 06/03/2022-Dati della ricerca-Catasto: Terreni

Comune di: SAN SEVERO Codice: I158-Foglio: 23 Particella: 244 -Immobili individuati: 1-

Motivazione: accertamenti peritali-Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita
23	244		ENTE URBANO		1	38	44		0000001	

Ufficio provinciale di: FOGGIA Territorio-Situazione aggiornata al : 06/03/2022-Dati della ricerca-Catasto: Fabbricati

Comune di: SAN SEVERO Codice: I158-Foglio: 23 Particella: 244 -Immobili individuati: 42

Motivazione: accertamenti peritali-Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	
			Altri Datifare click su SI per visualizzare Altri dati disponibili							
23	244				Soppressa		SI			
23	244	1			Soppressa		SI			
23	244				Soppressa					
23	244	2	STRADA PROVINCIALE 109 PER LUCERA 001		D08			R.Euro:56293,80		
23	244	3			Soppressa					
23	244	4			Soppressa		SI			
23	244	5			Soppressa					
23	244	6			Soppressa					
23	244	7	STRADA PROVINCIALE 109 PER LUCERA Piano T					R.Euro: Bene comune non censibile		
23	244	8			Soppressa					
23	244	9	STRADA PROVINCIALE 30 PER TORREMAGGIORE Piano T001				D08	R.Euro:1462,00		
23	244	10			Soppressa					
23	244	11			Soppressa					
23	244	12	STRADA PROVINCIALE 30 PER TORREMAGGIORE n. SNC Piano T					R.Euro: Bene comune non censibile		
23	244	13	STRADA PROVINCIALE 30 PER TORREMAGGIORE n. SNC Piano S1 001		D01			R.Euro:1641,60		
23	244	14	STRADA PROVINCIALE 30 PER TORREMAGGIORE n. SNC Piano S1 001		D01			R.Euro:409,60		
23	24415		STRADA PROVINCIALE 30 PER TORREMAGGIORE n. SNC Piano S1 001		C0306		46 m2	R.Euro:194,81		

23	244	16	STRADA PROVINCIALE 30 PER TORREMAGGIORE n. SNC Piano S1	001	D01	R.Euro:403,20	
23	244	17	STRADA PROVINCIALE 30 PER TORREMAGGIORE n. SNC Piano S1	001	D01	R.Euro:4377,60	
23	244	18	STRADA PROVINCIALE 30 PER TORREMAGGIORE n. SNC Piano T-S1	001	D01	R.Euro:10058,70	
23	244	19	STRADA PROVINCIALE 30 PER TORREMAGGIORE n. SNC Piano T	001	C02 05	28 m2 R.Euro:107,01	
23	244	20	<u>Soppressa</u>				
23	244	21	STRADA PROVINCIALE 30 PER TORREMAGGIORE n. SNC Piano T	001	D01	R.Euro:2298,00	
23	244	22	STRADA PROVINCIALE 30 PER TORREMAGGIORE n. SNC Piano T	001	D01	R.Euro:2286,00	
23	244	23	STRADA PROVINCIALE 30 PER TORREMAGGIORE n. SNC Piano T	001	D01	R.Euro:1132,00	
23	244	24	<u>Soppressa</u> → sub. 37 e sub 40				
23	244	25	STRADA PROVINCIALE 30 PER TORREMAGGIORE n. SNC Piano T	001	D01	R.Euro:1518,00	
23	244	26	<u>Soppressa</u>				
23	244	27	STRADA PROVINCIALE 30 PER TORREMAGGIORE n. SNC Piano T	001	D01	R.Euro:954,00	
23	244	28	STRADA PROVINCIALE 30 PER TORREMAGGIORE n. SNC Piano T	001	C02 05	65 m2 R.Euro:248,42	
23	244	29	STRADA PROVINCIALE 30 PER TORREMAGGIORE n. SNC Piano T	001	C02 05	38 m2 R.Euro:145,23	
23	244	30	STRADA PROVINCIALE 30 PER TORREMAGGIORE n. SNC Piano T	001	D01	R.Euro:1214,00	
23	244	31	STRADA PROVINCIALE 30 PER TORREMAGGIORE n. SNC Piano T	001	C02 06	14 m2 R.Euro:62,90	
23	244	32	STRADA PROVINCIALE 30 PER TORREMAGGIORE n. SNC Piano T	R.Euro: Bene comune non censibile			
23	244	33	STRADA PROVINCIALE 30 PER TORREMAGGIORE n. SNC Piano T	R.Euro: Bene comune non censibile			
23	244	34	STRADA PROVINCIALE 30 PER TORREMAGGIORE n. SNC Piano T	001	D01	R.Euro:780,00	
23	244	35	STRADA PROVINCIALE 30 PER TORREMAGGIORE n. SNC Piano T	001	D01	R.Euro:2222,00	
23	244	36	STRADA PROVINCIALE 30 PER TORREMAGGIORE n. SNC Piano T	001	D01	R.Euro:3130,00	
23	244	37	STRADA PROVINCIALE 30 PER TORREMAGGIORE n. SNC Piano T	001	D01	R.Euro:3140,00	
<del>23</del>	<del>244</del>	<del>38</del>	<del>STRADA PROVINCIALE 30 PER TORREMAGGIORE n. SNC Piano T</del>				<del>R.Euro: Bene comune non censibile</del> ←
23	244	39	STRADA PROVINCIALE 30 PER TORREMAGGIORE n. SNC Piano T	001	C01 05	30 m2 R.Euro:475,66	
23	244	40	STRADA PROVINCIALE 30 PER TORREMAGGIORE n. SNC Piano T	001	D01	R.Euro:1400,00	



Ufficio provinciale di: FOGGIA Territorio-Situazione aggiornata al : 06/03/2022-Immobile selezionato

Catasto: Fabbricati Comune: SAN SEVERO Codice: I158-Foglio:23 Particella:244 Subalterno:4

Immobili individuati: 2-Motivazione: accertamenti peritali-Elenco Immobili Graffati

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Partita
23	243	3			C			
23	244	4						

Ufficio provinciale di: FOGGIA Territorio-Situazione aggiornata al : 06/03/2022-Immobile selezionato

Catasto: Fabbricati Comune: SAN SEVERO Codice: I158-Foglio:23 Particella:244 Subalterno:1

Immobili individuati: 2-Motivazione: accertamenti peritali-Elenco Immobili Graffati

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Partita
23	243	1			C			
23	244	1						

Ufficio provinciale di: FOGGIA Territorio-Situazione aggiornata al : 06/03/2022-Immobile selezionato

Catasto: Fabbricati Comune: SAN SEVERO Codice: I158-Foglio:23 Particella:244 Subalterno:

Immobili individuati: 2-Motivazione: accertamenti peritali-Elenco Immobili Graffati

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Partita
23	243	1			C			
23	244							

a2

Ing. Angelo A. F. Prencipe  
Via R. Cassa n°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**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE ESECUTORE: DOTT. MICHELE PALAGANO**

**CAUSE DI UNITE. MBS + AMCO (già SCA)**



**RICERCA VALORI IMMOBILIARI**  
**(piazzale-posti auto-parcheggi)**

26/06/2022

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





Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: SAN SEVERO

Fascia/zona: Periferica/VIALE DUE GIUGNO, VIA MATERA, VIA SOCCORSO, VIA APRICENA, VIALE CHECCHIA RISPOLI

Codice di zona: D5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	900	L	4	5,5	N
<u>Box</u>	NORMALE	400	600	L	1,7	2,5	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il [codice definitorio](#).

Mettiamoci la faccia

Ricerche [box in lamiera](#) [box lamiera zincata](#) [garage e box](#) [garage e box anzio](#) [garage e box desio](#) [garage e box gela](#) [garage e box milano](#)

Subito.it > [Garage e box](#) > [Puglia](#) > [Foggia \(Prov\)](#) > [San Severo](#)

< [Torna alla ricerca](#)

< [Precedente](#) [Successivo](#) >



GARAGE E BOX



18 mar alle 12:52 1

ID: 410727232

**Box interrato**

SAN SEVERO (FG)

**5.500 €**

Calcola la tua assicurazione casa  
Richiedi il tuo prestito online

**D** **davide**  
 Nessuna recensione

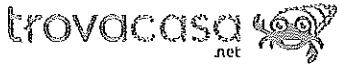
**Dati principali**

16 mq.

*~ 364 € / mq*

**Descrizione**

Vendo box interrato  
16 mq  
Zona parco verde



Immobili Agenzie Privati Estero

PUBBLICA IL TUO ANNUNCIO

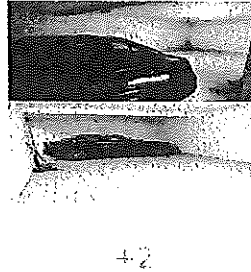
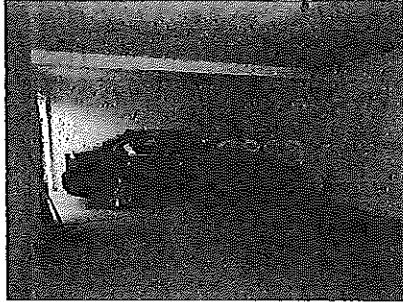
TORNA AI RISULTATI | Home » Box e Posti Auto » Puglia » FG » San Severo » Vendita » Box e Posti Auto » Annuncio TC-50291698

### Box in vendita da privato a San Severo via Milano, 192

20.000 € 48 m<sup>2</sup> Nr. Locali n.d.

*~ h166 sup*

foto mappa



pubblicato da

Privato



CONTATTA VIA MAIL

aggiungi ai tuoi preferiti

escludi dalle tue ricerche

la tua ricerca

Annuncio 4 di 92 (torna ai risultati)



< precedente

successivo >

#### Descrizione:

Vendo Box interrato di 50 mq.  
Ristrutturato.  
Sito in Vicolo Il Andria 192 (vicino piazza del Papa).  
Capacità di 2/3 auto o piccoli mezzi agricoli.

#### Dati principali:

Tipologia:	Box/Posto auto	Prezzo:	20.000 €
Contratto:	Vendita	Superficie:	48 m <sup>2</sup>
		Nr. Locali:	-
Comune:	San Severo (FG)		
Indirizzo:	Via Milano, 192	Classe energetica:	
Codice Annuncio:	TC-50291698		
Riferimento:	40424435		

#### Contatta l'inserzionista:

Il tuo nome:

La tua email:

Il tuo telefono:

Messaggio:

Annuncio pubblicato da:



Privato

Annuncio TC-50291698

- Ricorda i miei dati (non dovrei riscriverli la prossima volta)
- Ho letto e accetto condizioni d'uso e informativa sul trattamento dei dati personali

invia

TORNA AI RISULTATI | Home » Box e Posti Auto » Puglia » FG » San Severo » Vendita » Box e Posti Auto » Annuncio TC-53826970

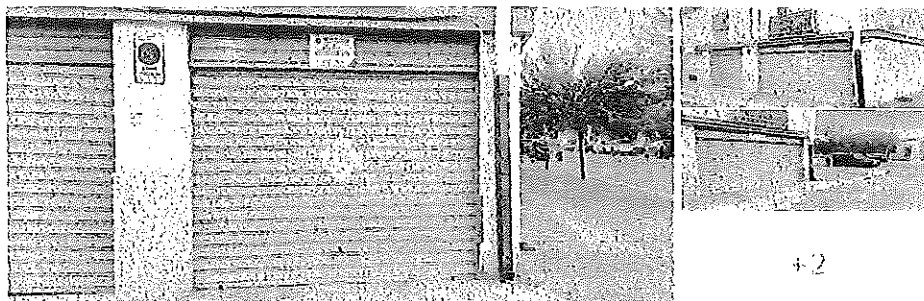
Box/posto auto in vendita a San Severo via Morgagni, 100

pubblicato da

 69.000 € 300 m<sup>2</sup> Nr. Locali n.d.

~ 230€ / mq

foto mappa



Affiliato Tecnocasa: STUDIO PORTA SAN MARCO D.I.

Tel: visualizza il telefono

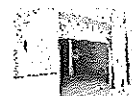
CONTATTA VIA MAIL

aggiungi ai tuoi preferiti

escludi dalle tue ricerche

la tua ricerca

Annuncio 7 di 92 (torna ai risultati)



&lt; precedente



successiva &gt;

## Descrizione:

In zona centralissima, proponiamo in vendita, ampio locale interrato composto da un unico vano.

## Dati principali:

Condividi su

Tipologia:	Box/Posto auto	Prezzo:	69.000 €
Contratto:	Vendita	Superficie:	300 m <sup>2</sup>
		Nr. Locali:	-
Comune:	San Severo (FG)		
Indirizzo:	Via Morgagni, 100	Classe energetica:	
Codice Annuncio:	TC-53826970		
Riferimento:	60498408		

## Contatta l'inserzionista:

Il tuo nome:

La tua email:

Il tuo telefono:

Messaggio:

Annuncio pubblicato da:

 Affiliato Tecnocasa: STUDIO  
 PORTA SAN MARCO D.I.  
 Via Zannotti, 82/84  
 71016 - San Severo (FG)

 Tel: [visualizza il telefono](#)

 Annuncio TC-53826970  
 Riferimento agenzia: 60498408

 Ricorda i miei dati (non dovrai riscriverli la prossima volta)

 Ho letto e accetto condizioni d'uso e informativa sul trattamento dei dati personali

invia



STUDIOCASA

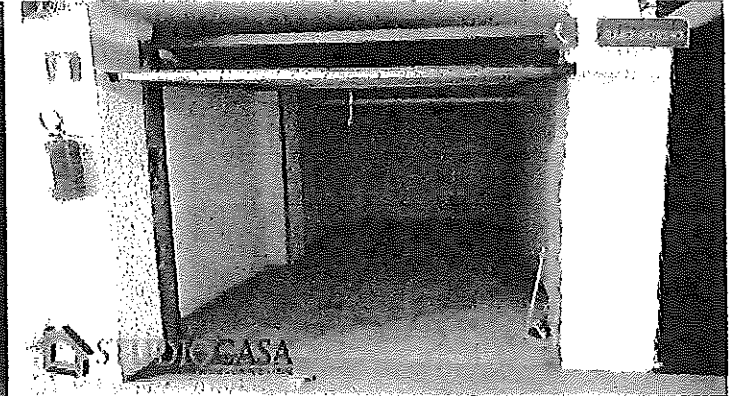
Tel. +390882603142

Garage - Box in Vendita

€ 6.000

Via Deliceto 71016, San Severo (FG)

Codice Annuncio: EK-93045262



Superficie: 18 m<sup>2</sup> *333€/mq* Libero da: 1

Descrizione: Proponiamo box interrato di circa 18mq a San Severo in Via Deliceto. Il box è in buono stato, dotato di acqua e antistante serranda. RIEPILOGANDO -Ottimo rapporto qualità/prezzo -Comoda metratura -Comoda area di manovra -In buono stato



28/03/2022

© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors  
Questo annuncio è visibile su **Immobiliare.it**



Gabetti Franchising San Severo Piazza Allegato  
Via M. Zannotti 52  
San Severo (FG)

Tel. +390882603560

**Posto auto in Vendita**

Via Rosmini 71016, San Severo (FG)

**€ 12.500**

Riferimento: aa02a39d-f761-435e-9VRG



Superficie: 20 m<sup>2</sup>

625 €/mq

Descrizione: SAN SEVERO - ZONA VIA CROGHAN Proponiamo in vendita box al piano terra di c.a. 20mq con attacco dell' acqua e serranda elettrica Contattateci allo 0882603560 o al 3711972753 per concordare un appuntamento con il consulente di zona.



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su



28/03/2022







Affiliato Tecnocasa: PIANOCASA SRLSU  
Viale C. Rispoli 56/58  
San Severo (FG)

Tel. 0882335354  
Fax. 0882335354

**Garage - Box in Vendita** *2 Posti AUTO*  
Via Giovanni Gentile 71016, San Severo (FG)

**€ 105.000**

Riferimento: 60567834



Superficie: 120 m<sup>2</sup>

Spese condominiali: 17 € Mensili

Classe energetica **G**

*875€/mq*

Riscaldamento: ~~Autonomo~~

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Indice prestazione energetica: 108,38 kWh/m<sup>2</sup> anno

Descrizione: VIA GENTILE: In zona semicentrale si propone in vendita locale a piano terra perfetto per studi professionali di circa mq. 100, composto da 3 stanze ed accessorio di wc. con ingresso indipendente da giardinetto di proprietà e con retrostante corte esclusiva. L'immobile ha doppio ingresso con porte a vetro ed è dotato 4 vetrine in totale che assicurano molta luminosità e una buona capacità espositiva. Il locale è in...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

**immobiliare.it**



Affiliato Tecnocasa: STUDIO PORTA SAN MARCO D.I.  
Via Zannotti 82/84  
San Severo (FG)

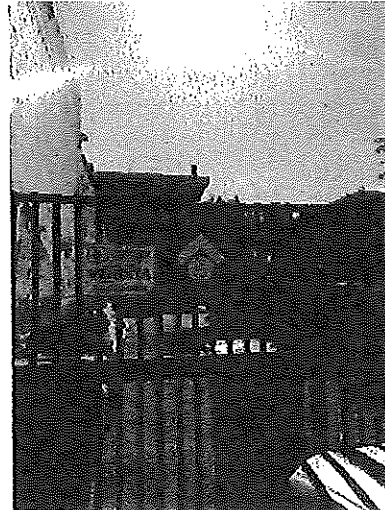
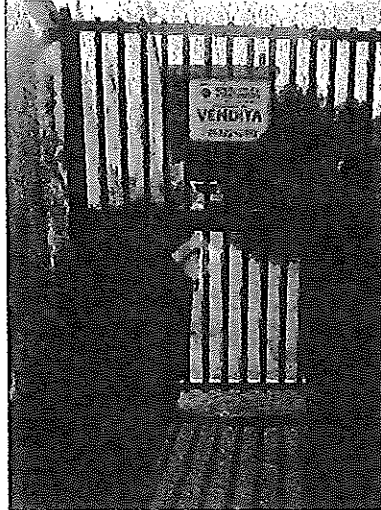
Tel. 0882242943

# Garage - Box in Vendita *Posto auto*

€ 24.000

Via Michele Zannotti 71016, San Severo (FG)

Riferimento: 40423518



Superficie: 51 m<sup>2</sup> *h70x6m* Stato: Buono / Abitabile

Descrizione: Ampio locale interrato composto da ambiente unico.



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su



28/03/2022



EniServizi SpA  
Piazza Vanoni 1  
San Donato Milanese (MI)

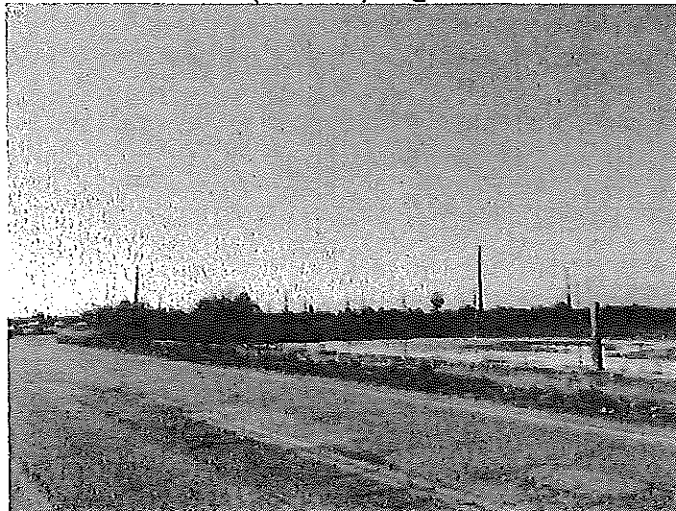
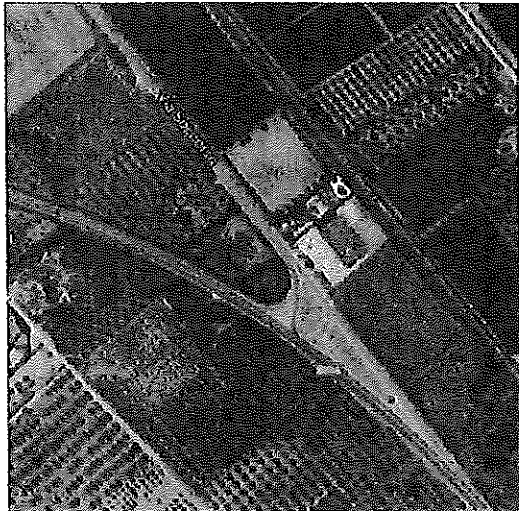
Tel. 800989808  
Fax. 0659880527

## Terreno agricolo in Vendita

Strada Statale Adriatica 71016, San Severo (FG)

€ 42.000

Riferimento: T1114 SAN SEVERO Via del Soccorso (ex ss16) ang S.S. 16 km 650+386



Superficie: 3655 m<sup>2</sup> *~12 ettari* Libero da: 1

Descrizione: VENDITA TRAMITE ASTA PER INFORMAZIONI SUL PROCESSO DI VENDITA CONSULTARE IL SITO INTERNET [www.realestate.eni.com](http://www.realestate.eni.com) e contatti: Numero Verde 800 98 98 08 Numero Fax +39 06 59880527 Email [immobiliare@eniservizi.eni.it](mailto:immobiliare@eniservizi.eni.it)  
Il cespite è costituito da due terreni contigui di superficie fondiaria totale pari a 3.655 mq, liberi da costruzioni.



28/03/2022

© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

immobiliare.it

# idealista

Privato  
Simone

☎ **3200821270** Codice dell'annuncio  
22472747

## Terreno in vendita in strada vicinale cantatore, 16 -16A

San Severo

**160.000 €**

1.400 m<sup>2</sup> Edificabile



Salva



Elimina

Se hai dei dubbi, ricorda che puoi parlare con

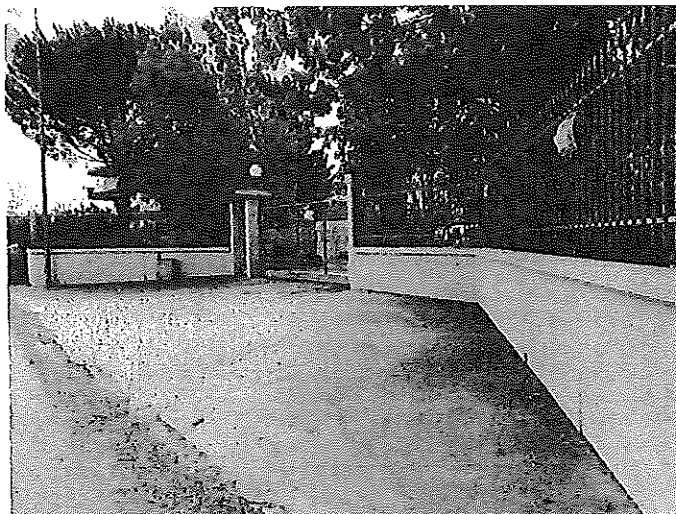
### Caratteristiche specifiche

Superficie totale del terreno 1.400 m<sup>2</sup>

Superficie minima in vendita 1.400 m<sup>2</sup>

Superficie edificabile 1.400 m<sup>2</sup>

Accesso strada principale



### Situazione urbanistica

Terreno edificabile

### Dotazione

Acqua

Elettricità

Impianto di fognatura

Gas naturale

### Commento dell'inserzionista

Proponiamo terreno edificabile di 1400mq con deposito interrato di 350mq composto un unico vano con servizio a San Severo in Via Cantatore.

RIEPILOGANDO:

- Ampio terreno

**idealista**



casagency san severo  
San Severo

## Terreno in vendita a San Severo

Alto Tavoliere, Foggia

**160.000 €**

2.770 m<sup>2</sup> Edificabile



Salva



Elimina

*58 €/mq*

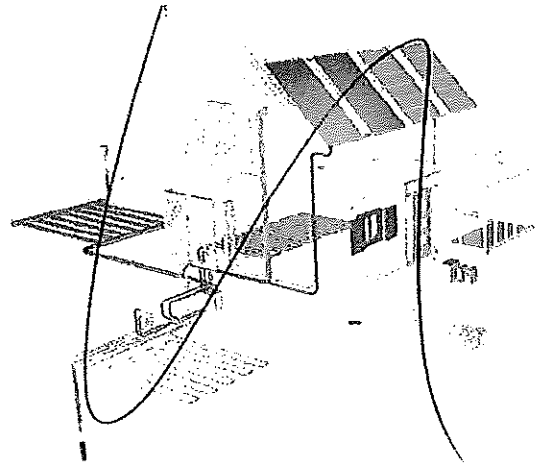
### Caratteristiche specifiche

Superficie totale del terreno 2.770 m<sup>2</sup>

### Situazione urbanistica

Terreno edificabile

Qualificato per altro



### Commento dell'inserzionista

A San Severo in via Carmicelli proponiamo in vendita un terreno edificabile di 2770 mq. Ti consiglio di chiamare al numero 0882/374643 per prenotare un appuntamento senza impegno o semplicemente per avere maggiori informazioni.

**i** Annuncio aggiornato più di 9 mesi fa

### Posizione

San Severo

Alto Tavoliere, Foggia

idealista



casagency san severo  
San Severo

## Terreno in vendita a San Severo

Alto Tavoliere, Foggia

**280.000 €**

2.500 m<sup>2</sup> Edificabile



Salva



Elimina

*~ 112 €/m<sup>2</sup>*

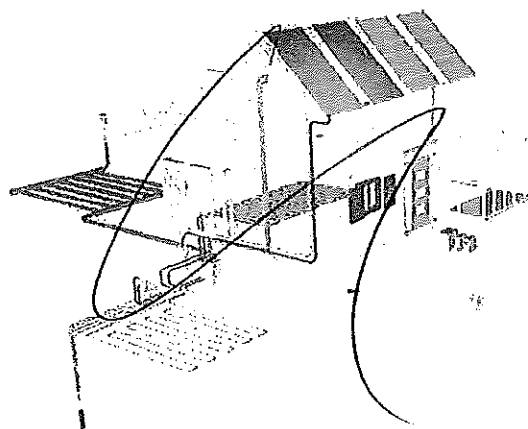
### Caratteristiche specifiche

Superficie totale del terreno 2.500 m<sup>2</sup>

### Situazione urbanistica

Terreno edificabile

Qualificato per altro



### Commento dell'inserzionista

A San Severo in zona Via Foggia, Casagency Immobiliare propone in vendita un terreno edificabile posto su fronte strada d'ampia metratura con possibilità di costruzione di capannoni artigianali e/o commerciali e uffici/studi.

Per ottenere maggiori informazioni o prenotare una visita potete contattarci al numero 0882/374643.

**i** Annuncio aggiornato più di 6 mesi fa

### Posizione

San Severo

Alto Tavoliere, Foggia

**idealista**Privato  
Fernando☎ **3393721276** Codice dell'annuncio  
21363089

## Terreno in vendita in via Boschetto, 1

San Severo

**130.000 €**9.500 m<sup>2</sup> Edificabile*nh e/uf*

Salva



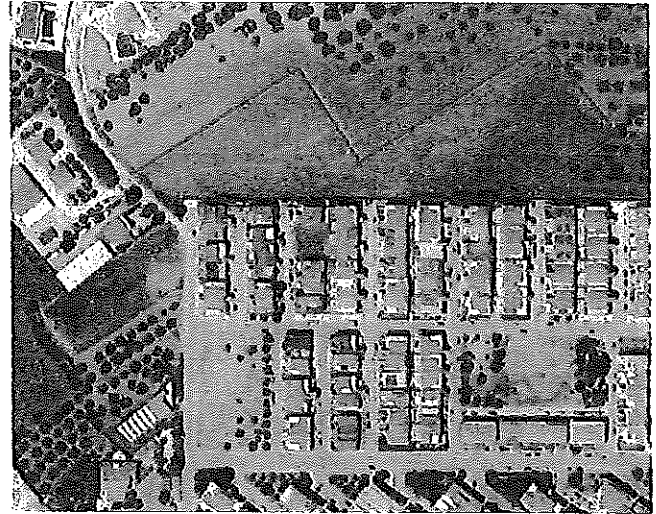
Elimina

Se hai dei dubbi, ricorda che puoi parlare con

### Caratteristiche specifiche

Superficie totale del terreno 9.500 m<sup>2</sup>Superficie minima in vendita 4.000 m<sup>2</sup>Superficie edificabile 9.500 m<sup>2</sup>

Accesso via urbana



### Situazione urbanistica

Terreno edificabile

Numero di piani edificabili: 1

### Dotazione

Acqua

Elettricità

Impianto di fognatura

Gas naturale

Illuminazione pubblica

### Commento dell'inserzionista

San Severo VENDITA

PREZZO AFFARE. riferito al lotto A ottimo come investimento.

Vendesi due lotti come in foto. Oppure possibilità



idealista



FONDOCASA SAN SEVERO  
SEVERO  
San Severo

## Terreno in vendita in via Castelmorrone s.n.c

San Severo

**83.000 €**

155 m<sup>2</sup> Edificabile

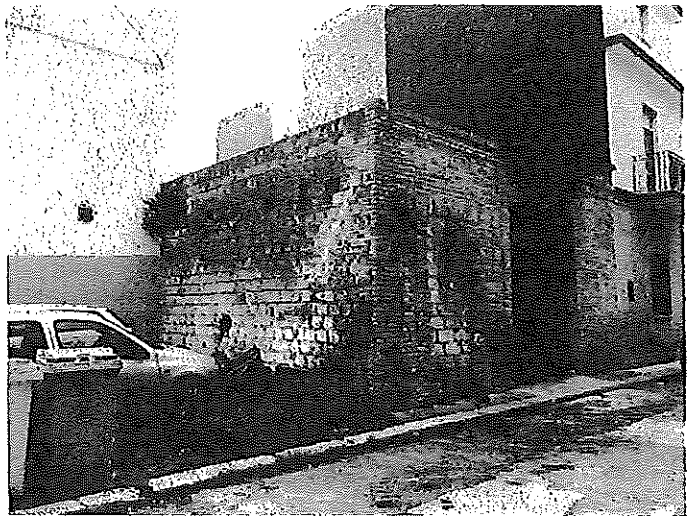
*~535€/mq*



Salva



Elimin



### Caratteristiche specifiche

Superficie totale del terreno 155 m<sup>2</sup>

Accesso strada principale

### Situazione urbanistica

Terreno edificabile

Qualificato per residenziale unifamiliare (villette), terziario negozi e industriale

### Dotazione

Acqua

Elettricità

Gas naturale

### Commento dell'inserzionista

Pianta Edificabile in zona Viale Due giugno.

Ottima pianta edificabile in zona ben servita da attività commerciali, ufficio postale, agenzia delle entrate a pochi passi e vari servizi. La pianta misura totalmente mq 155 ed è sita in via Castelmorrone ad angolo con via san Fermo. Prezzo trattabile.

**i** Annuncio aggiornato più di 6 mesi fa

idealista

Privato  
Fernando

☎ 3393721276 Codice dell'annuncio  
21463003

## Terreno in vendita in via Torremaggiore, km 500

San Severo

190.000 €

*~ 90/100*

21.671 m<sup>2</sup> Edificabile

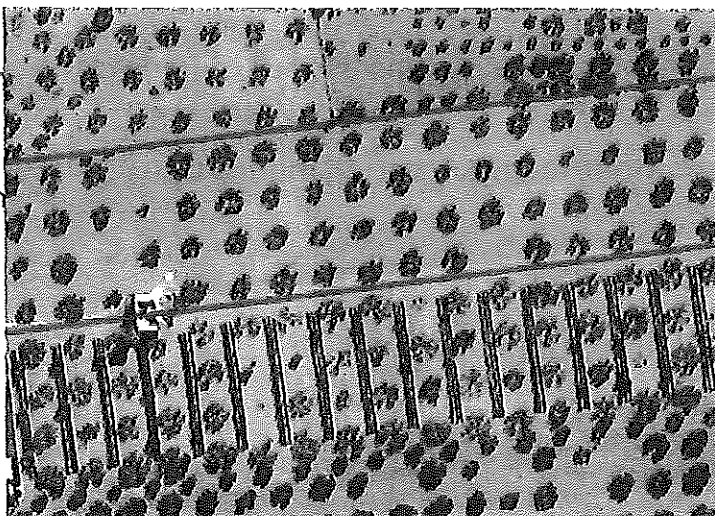


Salva



Elimina

Se hai dei dubbi, ricorda che puoi parlare con



### Caratteristiche specifiche

Superficie totale del terreno 21.671 m<sup>2</sup>

Superficie minima in vendita 21.671 m<sup>2</sup>

Superficie edificabile 21.671 m<sup>2</sup>

Accesso strada principale

### Situazione urbanistica

Terreno edificabile

### Dotazione

Acqua

Elettricità

Impianto di fognatura

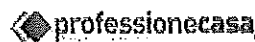
Gas naturale

### Commento dell'inserzionista

San Severo VENDITA

Il terreno ha una superficie totale di mq. 21.700 circa. Piantumato con 100 alberi di ulivo.

Situato in zona strategica, nelle immediate vicinanze del centro abitato a 500mt dal incrocio via C. Rispoli-via Castellana con fronte strada di 60

 Professionecasa San Severo  
 San Severo

## Terreno in vendita in POZZO DELLE CAPRE

San Severo

**38.000 €**

 4.650 m<sup>2</sup> Urbano (appezzamento)




Salva



Elimina

### Caratteristiche specifiche

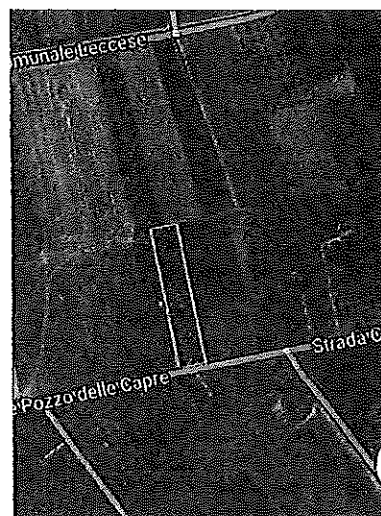
 Superficie totale del terreno 4.650 m<sup>2</sup>

 Superficie minima in vendita 4.650 m<sup>2</sup>

 Superficie edificabile 25 m<sup>2</sup>

Accesso sentiero

A 1 km dal nucleo urbano più vicino



### Situazione urbanistica

Terreno urbano (appezzamento)

Qualificato per altro

Numero di piani edificabili: 1

### Dotazione

Acqua

Elettricità

### Commento dell'inserzionista

In agro di san severo, in contrada pozzo delle capre, vicino alla citta', proponiamo in vendita un uliveto con circa 80 alberi di varieta' peranzana, su una estensione di circa mq. 4657, fronte strada. Su questo terreno di forma rettangolare, e' edificato un caseggiato di circa 25 mq ed un altro adiacente di mq. 17 ad uso deposito. Completiamo la

**idealista**Privato  
Utente☎ **3392381926** Codice dell'annuncio  
24346585

## Terreno in vendita in località San Severo s.n.c

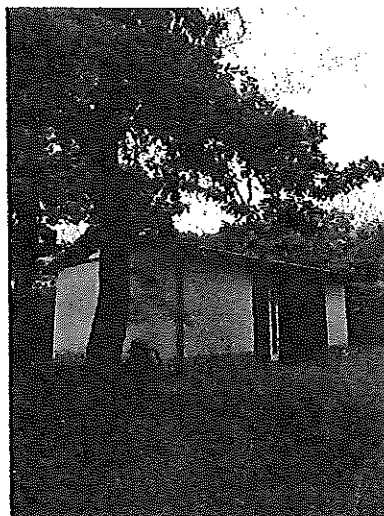
San Severo

**70.000 €***~ 80/100*8.224 m<sup>2</sup> Non edificabile

Salva



Elimina



### Caratteristiche specifiche

Superficie totale del terreno 8.224 m<sup>2</sup>Superficie minima in vendita 8.224 m<sup>2</sup>

Accesso sentiero

A 10 km dal nucleo urbano più vicino

### Situazione urbanistica

Terreno non edificabile

### Commento dell'inserzionista

SAN SEVERO - POTI

2 annessi agricoli di cui uno ristrutturato di complessiva superficie catastale di 41 mq. circondati da bosco e terreno recintati di circa un ettaro lungo la strada per Poti.

Posizione unica nel verde facilmente accessibile da strada privata asfaltata.

Pozzo, impianto di irrigazione boschiva e corrente elettrica.

Annuncio aggiornato 5 giorni fa

### Posizione



Professionista  
Iconacasa  
Iconacasa  
San Severo

## Terreno in vendita in strada provinciale 35

San Severo

**149.000 €**

2.700 m<sup>2</sup> Edificabile

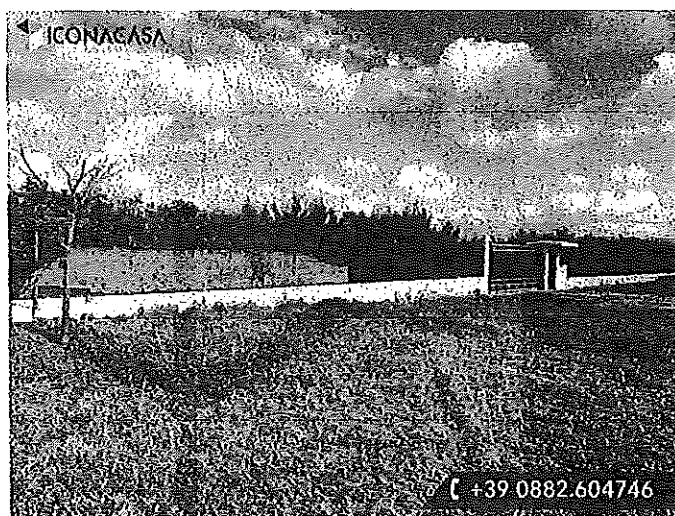
*~ 55 €/mq*



Salva



Elimina



### Caratteristiche specifiche

Superficie totale del terreno 2.700 m<sup>2</sup>

Superficie minima in vendita 2.700 m<sup>2</sup>

Superficie edificabile 2.700 m<sup>2</sup>

Accesso strada principale

A 3 km dal nucleo urbano più vicino

### Situazione urbanistica

Terreno edificabile

Qualificato per altro

### Commento dell'inserzionista

Proponiamo in vendita terreno regolarmente recintato in cemento, di 2.700 mq a circa 2 km dal centro cittadino. Il terreno è posto ad angolo tra due vie con due accessi carrabili e uno pedonale.

INTERNO: Progetto approvato e in corso d'opera di azienda agricola costituita da alloggio destinato ad abitazione rurale e locale destinato a deposito attrezzi agricoli. Allaccio alla rete elettrica.

All'interno ci sono alberi di ulivo secolari e alberi da frutto.

ESTERNO: Il terreno si presenta circondato 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

---

## **TRIBUNALE DI FOGGIA**

**TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE ESECUTORE: DOTT. MICHELE PALAGANO**

**CAUSE RIUNITE: MPS + AMCO (già SGA)**

**CHIARIMENTI DEL C.T.U. AL P.D.  
(aree comuni e millesimi senza lotto 1)**

Monte Sant'Angelo (FG), 14/09/2022

**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

---

Monte Sant'Angelo (FG), 14/09/2022

Chiar.mo Giudice Dr. M.Palagano,  
Egr. Professionista Delegato  
Avv. F.R. Castellucci,

**Oggetto: chiarimenti del CTU al PD.**

Con riferimento alla integrazione CTU depositata il 26/04/2022, al provvedimento del Giudice Dr. Palagano del 29/06/2022 ed alla richiesta pec del 13/09/2022 del Professionista Delegato Avv. Castellucci, segue:

- Elenco dettagliato di tutte le aree comuni al compendio immobiliare Dell'Aquila, con esclusione del piazzale antistante sub.38 annesso al lotto 1;
- Tabella millesimale con esclusione del lotto 1.

**AREE COMUNI.**

Le aree comuni a tutti i lotti (2-22), come già indicato nelle schede riepilogative dei beni pignorati (elaborato a4 già depositato), con i successivi aggiornamenti catastali intervenuti e con esclusione del piazzale sub.38 antistante annesso al lotto 1, sono censite al Foglio 23,

p.lla 244 sub. 7-10-12-20-29(silos demolito)- 32-33-36b-36c;

p.lle 574 e 599.

### TABELLA MILLESIMALE SENZA LOTTO 1.

lotto	F.	P.lla	Sub	Cat.	Rendita €	Sup. catastale	I.B.A.	millesimi
8	23	243	4	A/10	1.074,23	92mq	90.000	<b>6,66</b>
8	23	243	5	A/3	553,90	141mq	140.000	<b>10,20</b>
8	23	243	6	C/2	198,01	71mq	40.000	<b>5,14</b>
2	23	244	9	D/8	1.462,00	400ca	200.000	<b>28,95</b>
16	23	244	13	D/1	1.641,60	440ca	190.000	<b>31,84</b>
17	23	244	14	D/1	409,60	100ca	60.000	<b>7,24</b>
18	23	244	15	C/3	194,81	46	25.000	<b>3,33</b>
19	23	244	16	D/1	403,20	120ca	50.000	<b>8,68</b>
20	23	244	17	D/1	4.377,60	1300ca	500.000	<b>94,08</b>
21	23	244	18	D/1	10.058,70	2200ca	1.200.000	<b>159,21</b>
15	23	244	19	C/2	107,01	28mq	15.000	<b>2,03</b>
6	23	244	21	D/1	2.298,00	560ca	300.000	<b>40,53</b>
5	23	244	22	D/1	2.286,00	560ca	300.000	<b>40,53</b>
10	23	244	23	D/1	1.132,00	220ca	110.000	<b>15,92</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

12	23	244	25	D/1	1.518,00	300ca	160.000	<b>21,71</b>
14	23	244	27	D/1	954,00	500ca	200.000	<b>36,18</b>
9	23	244	28	C/2	248,42	65mq	40.000	<b>4,70</b>
7	23	244	30	D/1	1.214,00	260ca	130.000	<b>18,82</b>
8	23	244	31	C/2	62,90	14mq	5.000	<b>1,01</b>
13	23	244	34	D/1	780,00	150ca	80.000	<b>10,86</b>
13	23	244	35	D/1	2.222,00	450ca	250.000	<b>32,57</b>
4	23	244	36	D/1	3.130,00	330ca	180.000	<b>23,88</b>
3	23	244	37	D/1	3.140,00	400ca	200.000	<b>28,95</b>
11	23	244	39	C/1	475,66	35mq	20.000	<b>2,53</b>
11	23	244	40	D/1	1.400,00	270ca	150.000	<b>19,54</b>
22	23	104 216 250			36,61	4766mq	500.000	<b>344,91</b>
						13.818 mq	5.135.000	<b>1000,00</b>
lotto	F.	P.IIa	Sub	Cat.	Rendita €	Sup. catastale	I.B.A.	<b>millesimi</b>

Che, limitatamente ai lotti già posti in vendita (1, 11, 13, 3, 4, 21)  
con l'ordinanza del 24/09/2021, escludendo sempre il lotto 1,  
conduce a:

lotto	F.	P.IIa	Sub	Cat.	Rendita €	Sup. catastale	I.B.A.	<b>millesimi</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

21	23	244	18	D/1	10.058,70	2200ca	1.200.000	<b>159,21</b>
13	23	244	34	D/1	780,00	150ca	80.000	<b>10,86</b>
13	23	244	35	D/1	2.222,00	450ca	250.000	<b>32,57</b>
4	23	244	36	D/1	3.130,00	330ca	180.000	<b>23,88</b>
3	23	244	37	D/1	3.140,00	400ca	200.000	<b>28,95</b>
11	23	244	39	C/1	475,66	35mq	20.000	<b>2,53</b>
11	23	244	40	D/1	1.400,00	270ca	150.000	<b>19,54</b>
lotto	F.	P.IIa	Sub	Cat.	Rendita €	Sup. catastale	I.B.A.	<b>millesimi</b>

A disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Monte Sant' Angelo (FG), 14/09/2022

Il C.T.U.

ing. Angelo A. F. Prencipe

(firmata digitalmente)