

Michele Del Priore
Architetto

tel. 3479368894
michele.delpriore@libero.it
michele.delpriore@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI FOGGIA

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°362/2022 R.G.Es.

Giudice per le esecuzioni immobiliari

promossa da: *BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI R.*

contro:

dott. Michele Palagano

PERIZIA DI STIMA C.T.U.

Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili pignorati



All'ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n°362/2022 R.G.Es.

Parte Ricorrente - (Creditore Procedente): **Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni R.**

Controparte - (Debitore Esecutato):

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto arch. Michele Del Priore, nato a Foggia il 18/07/1983, codice fiscale DLPMHL83L18D643G, iscritto all' Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Foggia con matricola n°1197, nonché iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Foggia, residente in Foggia alla via Mario Natola n°39, partita iva 03794370712

AVENDO RICEVUTO

In data 08/09/2023 la nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia dott. Michele Palagano, relativamente al procedimento di cui all'oggetto

SI ATTENEVA

scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni contenute nel verbale di giuramento e nelle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Il Tecnico Incaricato C.T.U.

arch. Michele del Priore



INDICE GENERALE

Premessa e quesiti	4
Documentazione acquisita necessaria per il sopralluogo	7
Svolgimento delle operazioni peritali	8
Risposta ai quesiti (PRIMO LOTTO):	
<i>Risposta al quesito n°1</i>	11
<i>Risposta al quesito n°1 bis</i>	11
<i>Risposta al quesito n°1 ter</i>	15
<i>Risposta al quesito n°1 quater</i>	15
<i>Risposta al quesito n°1 quinquies</i>	16
<i>Risposta al quesito n°2</i>	16
<i>Risposta al quesito n°2 bis</i>	17
<i>Risposta al quesito n°3</i>	18
<i>Risposta al quesito n°4</i>	20
<i>Risposta al quesito n°4 bis</i>	21
<i>Risposta al quesito n°5</i>	22
<i>Risposta al quesito n°6</i>	22
<i>Risposta al quesito n°7</i>	23
<i>Risposta al quesito n°8</i>	24
<i>Risposta al quesito n°9</i>	24
<i>Risposta al quesito n°10</i>	24
<i>Risposta al quesito n°11</i>	24
<i>Risposta al quesito n°12</i>	25
Quadro riepilogativo	26
Risposta ai quesiti (SECONDO LOTTO):	
<i>Risposta al quesito n°1</i>	29
<i>Risposta al quesito n°1 bis</i>	29
<i>Risposta al quesito n°1 ter</i>	33
<i>Risposta al quesito n°1 quater</i>	33
<i>Risposta al quesito n°1 quinquies</i>	33
<i>Risposta al quesito n°2</i>	34
<i>Risposta al quesito n°2 bis</i>	35
<i>Risposta al quesito n°3</i>	35
<i>Risposta al quesito n°4</i>	38
<i>Risposta al quesito n°4 bis</i>	39
<i>Risposta al quesito n°5</i>	41



<i>Risposta al quesito n°6</i>	41
<i>Risposta al quesito n°7</i>	42
<i>Risposta al quesito n°8</i>	42
<i>Risposta al quesito n°9</i>	42
<i>Risposta al quesito n°10</i>	42
<i>Risposta al quesito n°11</i>	43
<i>Risposta al quesito n°12</i>	44
Quadro riepilogativo	45
Elenco allegati	49

Allegati.**PREMESSA**

In data 12/11/2023 il sottoscritto arch. Michele Del Priore, prestava il giuramento di rito per la nomina a C.T.U., dinnanzi al Giudice per l'Esecuzione Immobiliare dott. Michele Palagano. Il G.E. concedeva il termine sino al 16/02/2023 per il deposito telematico dell'elaborato peritale. In tale occasione il G.E., dott. Michele Palagano, poneva al C.T.U. i seguenti quesiti:

1. controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione 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** 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 relazione alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;
1. **ter** verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le 'variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;
1. **quater** 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** 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. 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** esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;
3. analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
4. stima dei beni in base al 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** 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. verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola



- quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
6. individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
 7. individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. 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. accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
 9. accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
 10. verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
 11. verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G. E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;
- In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:
- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;



- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
 - c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ;
 - d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
 - e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della; vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
 - f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il . bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.
12. verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'esperto avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E NECESSARIA PER IL SOPRALLUOGO

Ciò doverosamente premesso, il C.T.U., successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione, in parte già presente agli atti della procedura esecutiva, in parte reperita dallo stesso C.T.U. e riportata in allegato alla presente perizia di stima.

Documentazione necessaria per lo svolgimento del sopralluogo:



- ✓ avviso di convocazione per il sopralluogo presso gli immobili oggetto del pignoramento, trasmessa agli esecutati a mezzo raccomandata a/r, inviata in data 19/12/2023 e a mezzo pec all'avv. Salvatore Ricciardi per la parte creditrice (*allegato n°1*);
- ✓ planimetrie catastali degli immobili censiti al N.C.E.U. al foglio 8, particella 504, subalterno 1, subalterno 3, subalterno 4, subalterno 7, subalterno 8, subalterno 9 rilasciate dall'Agenzia del Territorio in scala 1:200 (*allegato n°2*);
- ✓ visure catastali storiche dei beni oggetto del pignoramento riportati al Catasto Fabbricati in Pietramontecorvino (Fg) al foglio 8, particella 504: subalterno 1, categoria C/3; subalterno 3, categoria F/1; subalterno 4, categoria F/1; subalterno 5, categoria A/2; subalterno 6, categoria C/2; subalterno 8, categoria C/2; subalterno 9, categoria A/4; subalterno 7, categoria A/2 (*allegato n°3*);
- ✓ verifica metrica dello stato attuale e accertamento di conformità urbanistica dell'immobile oggetto della presente perizia.

Acquisita e analizzata la documentazione sopra indicata, il C.T.U. procedeva a:

- ✓ identificare gli immobili pignorati oggetto della presente relazione, attraverso la consultazione delle visure catastali per immobile e delle planimetrie dei beni immobili siti nel Comune di Pietramontecorvino (Fg);
- ✓ convocare, a mezzo PEC, tutte le parti interessate sul luogo dove insistono gli immobili al fine di notificare l'andamento delle operazioni, di effettuare il sopralluogo e verificare la consistenza attuale mediante un rilievo fotografico e metrico dell'immobile oggetto di pignoramento;
- ✓ verificare se gli immobili sono occupati da terzi o dagli stessi debitori;
- ✓ reperire gli atti relativi alle autorizzazioni edificatorie e certificati di agibilità rilasciati dal comune competente (Comune di Pietramontecorvino) al fine di verificare la corrispondenza con lo stato attuale di consistenza edilizia e la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico;
- ✓ redigere una relazione di stima per i beni pignorati.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza ai quesiti ricevuti dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare con giuramento del 12/11/2023, il C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione presente agli atti; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali, effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale degli immobili oggetto del pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha estratto le planimetrie e le visure catastali storiche degli immobili siti in Pietramontecorvino (Fg) e sottoposti a pignoramento, di seguito identificato:



UNITA NEGOZIALE n°1 - PROPRIETA':**Laboratorio (piano terra)**

Catasto FABBRICATI, Foglio 8 - Comune di Pietramontecorvino (Fg) - via Lucera				
Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
504	1	C/3	82 mq.	€ 326,09

Cortile esterno di pertinenza

Catasto FABBRICATI, Foglio 8 - Comune di Pietramontecorvino (Fg) - via Lucera				
Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
504	3	-	-	-

Appartamento per civile abitazione (piano 1°)

Catasto FABBRICATI, Foglio 8 - Comune di Pietramontecorvino (Fg) - via Lucera				
Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
504	5	A/2	5,5 vani	€ 426,08

Deposito (piano 2°)

Catasto FABBRICATI, Foglio 8 - Comune di Pietramontecorvino (Fg) - via Lucera				
Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
504	6	C/2	86 mq	€ 186,54

UNITA NEGOZIALE n°2 - PROPRIETA':**Appartamento per civile abitazione (piano terra)**

Catasto FABBRICATI, Foglio 8 - Comune di Pietramontecorvino (Fg) - via Lucera				
Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
504	9 (ex sub. 2)	A/4	4 vani	€ 258,23

Cortile esterno di pertinenza

Catasto FABBRICATI, Foglio 8 - Comune di Pietramontecorvino (Fg) - via Lucera				
Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
504	4	F/1	-	-



Appartamento per civile abitazione (piano 1°)

Catasto FABBRICATI, Foglio 8 - Comune di Pietramontecorvino (Fg) - via Lucera				
Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
504	7	A/2	5,5 vani	€ 426,08

Deposito (piano 2°)

Catasto FABBRICATI, Foglio 8 - Comune di Pietramontecorvino (Fg) - via Lucera				
Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
504	8	C/2	86 mq	€ 186,54

Successivamente, con raccomandata del 19/12/2023 indirizzata agli esecutati citati nel pignoramento immobiliare, nonché all'avvocato della parte creditrice a mezzo pec, si comunicava che il giorno 10/01/2024 alle ore 10:00 c.a., il sottoscritto C.T.U. avrebbe iniziato i sopralluoghi utili per redigere la perizia di stima dei beni pignorati. Le raccomandate risultavano recapitata ma, per l'unità negoziale di proprietà della XXXXX, il sottoscritto C.T.U., dopo essere stato contattato a mezzo pec dall'avvocato della parte esecutata avv. Andrea Russo, fissava diverso appuntamento per impedimenti dei suddetti signori a presenziare al sopralluogo nella data del 10/01/2024. In data 10/01/2024, il sottoscritto C.T.U. riusciva ad eseguire le operazioni peritali per l'unità negoziale di proprietà del sig. XXXX ed in data 26/01/2024 veniva eseguito il sopralluogo per l'unità negoziale di proprietà della XXXXX. In occasione dei sopralluoghi venivano eseguiti i rilievi metrici di verifica degli ambienti interni e degli accessori esterni, nonché un rilievo fotografico (*allegato n°4*), al fine di verificarne la rispondenza con le planimetrie catastali, redigendo rilevazioni metriche ed appunti sulle caratteristiche tecniche degli immobili (*allegato n°5*) ed infine venivano redatti i verbali di sopralluogo (*allegato n°6*). Con regolare pec (*allegato n°7*) del 29/02/2023, il C.T.U. richiedeva, presso l'Ufficio Servizi Demografici del comune di Pietramontecorvino (Fg), estratto di matrimonio degli esecutati. La richiesta veniva protocollata con n°1344/2024 del 29/02/2024. In data 01/12/2023 il sottoscritto C.T.U. inviava, a mezzo pec, richiesta di accesso agli atti tecnici presso l'ufficio tecnico del Comune di Pietramontecorvino (*allegato n°8*). La suddetta richiesta veniva protocollata con numero 7142/2023 del 01/12/2023. Successivamente, non avendo riscontro dall'ufficio tecnico, veniva inoltrata a mezzo pec ulteriore richiesta in data 22/01/2024 (*allegato n°9*) che veniva protocollata con numero 439/2024 del 22/01/2024. In data 30/01/2024 il C.T.U. contattava il tecnico comunale che a sua volta metteva a disposizione ed inviava al sottoscritto



la documentazione tecnica ma questa risultava incompleta e per tale ragione il tecnico comunale riferiva telefonicamente al sottoscritto C.T.U. che avrebbe effettuato ulteriori ricerche in archivio.

RISPOSTA AI QUESITI POSTI AL C.T.U. DAL GIUDUCE PER L'ESECUZIONE

PRIMO LOTTO

UNITA' NEGOZIALE N°1

Immobili in Pietramontecorvino (Fg), via Lucera

Locale laboratorio: foglio 8, particella 504, subalterno 1, cat. C/3.

Cortile esterno di pertinenza: foglio 8, particella 504, subalterno 3.

Appartamento a civile abitazione: foglio 40, particella 504, subalterno 5, cat. A/4.

Locale depoisto: foglio 40, particella 504, subalterno 6, cat. C/2.

QUESITO 1

La documentazione presente in atti risulta completa.

QUESITO 1 bis

I beni pignorati facenti parte dell'unità negoziale n°1 risultano di proprietà XXXXXX

c.. I beni sono identificati al N.C.E.U. della provincia di Foggia al:

- foglio 8, particella 504, subalterno 1, cat. C/3 (Locale laboratorio)
- foglio 8, particella 504, subalterno 3 (Cortile esterno di pertinenza)
- foglio 8, particella 504, subalterno 5, cat. A/4 (Appartamento a civile abitazione)
- foglio 8, particella 504, subalterno 6, cat. C/2 (Locale deposito)

Cronistoria al ventennio.

ATTO NOTARILE PUBBLICO del 04/12/1975, Registro Particolare 332594, Registro Generale 7947 (compravendita terreno) rogato dal notaio Grasso Vincenzo, sede di Lucera (Fg). Quote di proprietà: XXXXXX per il diritto di proprietà 1/2, XXXX per il diritto di proprietà per la quota 1/1;



ATTO NOTARILE PUBBLICO del 11/10/1983, Registro Particolare 396720, Registro Generale 7689 (divisione) rogato dal notaio Umberto Sabuzi-Giuliani, sede di Troia (Fg). Quote di proprietà: XXXX (favore e contro) nato XXXXX per il diritto di proprietà 1/2; XXXX (favore e contro) XXXX e XXXX, per il diritto di proprietà 1/2.

ATTO AMMINISTRATIVO del 14/11/2012, Registro Particolare 6919, Registro Generale 8428 (denuncia di successione). *Unità negoziale n°1* - laboratorio per arti e mestieri C/3 foglio 8 particella 504 subalterno 1, terreno foglio 8 particella 504; *unità negoziale n°2* - abitazione tipo civile A/2 foglio 8 particella 504 subalterno 5, magazzini e locali depositi C/2 foglio 8 particella 504 subalterno 6, fabbricati costruiti per esigenze commerciali D/8 foglio 8 particella 250, terreno foglio 8 particella 1315; *unità negoziale n°3* - unità in corso di costruzione F/3 foglio 8 particella 1138, unità in corso di costruzione F/3 foglio 8 particella 1138 subalterno 4; abitazione di tipo economico A/3 foglio 8 particella 1138 subalterno 6, unità in corso di costruzione F/3 foglio 8 particella 1138 subalterno 7, terreno foglio 8 particella 1133, terreno foglio 8 particella 1136. Quote di proprietà: XXXXX
XXXXX



XXXX per il diritto di proprietà 1/1 relativamente all'unità negoziale n°1, per il diritto di proprietà 1/2 relativamente all'unità negoziale n°2, per il diritto di proprietà 1/4 relativamente all'unità negoziale n°3.

ATTO AMMINISTRATIVO del 03/03/2015, Registro Particolare 1365, Registro Generale 1663 (rettifica di successione). *Unità negoziale n°1* - abitazione di tipo civile A/2 foglio 8 particella 504 subalterno 5, terreno foglio 8 particella 504; magazzini e locali di deposito C/2 foglio 8 particella 504 subalterno 6. Quote di proprietà: XXXX per il diritto di proprietà 1/2 relativamente all'unità negoziale n°1.

ATTO NOTARILE PUBBLICO del 21/07/2017, Registro Particolare 4607, Registro Generale 5645 (donazione) rogato dal notaio Pascucci Fabrizio, sede di Foggia (Fg). *Unità negoziale n°1* - laboratori per arti e mestieri C/3 foglio 8 particella 504 subalterno 2; *unità negoziale n°2* - fabbricato foglio 8 particella 504 subalterno 4, abitazione di tipo civile A/2 foglio 8 particella 504 subalterno 7; magazzini e locali depositi C/2 foglio 8 particella 504 subalterno 8. Quote di proprietà: XXXX per il diritto di proprietà 1/1 relativamente all'unità negoziale n°2; XXXX per il diritto di nuda proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXX relativamente all'unità negoziale n°1 mentre per il diritto di proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni cXXXX relativamente all'unità negoziale n°2; XXXXX relativamente all'unità negoziale n°1 mentre per il diritto di proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXX relativamente all'unità negoziale n°2;



Nel ventennio in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti **formalità pregiudizievoli**:
IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo del 15/07/2014, numero di repertorio 16070/11006, rogata dal notaio Simonetti Paolo, sede di Cerignola (Fg) iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Direzione Provinciale di Foggia al registro generale n°5625 e al registro particolare n°345 di formalità. *Unità negoziale n°1* - laboratori per arti e mestieri C/3 foglio 8 particella 504 subalterno 1, fabbricato foglio 8 particella 504 subalterno 3, abitazione di tipo civile A/2 foglio 8 particella 504 subalterno 5, magazzini e locali depositi C/2 foglio 8 particella 504 subalterno 6; *Unità negoziale n°2* - laboratori per arti e mestieri C/3 foglio 8 particella 504 subalterno 2, fabbricato foglio 8 particella 504 subalterno 4, abitazione di tipo civile A/2 foglio 8 particella 504 subalterno 5, magazzini e locali depositi C/2 foglio 7 particella 504 subalterno 8. Quote di proprietà: Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo (favore) con sede in San Giovanni Rotondo (Fg) - P.Iva 00149260713 (domicilio ipotecario eletto - San Giovanni Rotondo (Fg) - Viale Aldo Moro n°9) per il diritto di proprietà 1/1 relativamente a tutte le unità negoziali, XXXXX
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE atto giudiziario del Tribunale di Foggia in data 20/10/2022, numero di repertorio 4135, iscritto al registro generale n°9852 e al registro particolare n°8134 di formalità. *Unità negoziale n°1* - laboratori per arti e mestieri C/3 foglio 8 particella 504 subalterno 1, area urbana foglio 8 particella 504 subalterno 3, abitazione di tipo civile A/2 foglio 8 particella 504 subalterno 5, magazzini e locali depositi C/2 foglio 8 particella 504 subalterno 6; *Unità negoziale*



n°2 - laboratori per arti e mestieri C/3 foglio 8 particella 504 subalterno 9, fabbricato foglio 8 particella 504 subalterno 2; *Unità negoziale n°3* - area urbana foglio 8 particella 504 subalterno 4, abitazione di tipo civile A/2 foglio 8 particella 504 subalterno 7, magazzini e locali depositi C/2 foglio 7 particella 504 subalterno 8. Quote di proprietà: Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo (favore) con sede in San Giovanni Rotondo (Fg) - P.Iva 00149260713 (domicilio ipotecario eletto - San Giovanni Rotondo (Fg) - Viale Aldo Moro n°9) per il diritto di proprietà 1/1 relativamente a tutte le unità negoziali, XXXX

QUESITO 1 ter

Vi è corrispondenza tra i dati catastali degli immobili pignorati con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e non sono state riscontrate modifiche sul piano della consistenza degli stessi immobili.

QUESITO 1 quater

Da quanto risulta da verifiche effettuate dal sottoscritto C.T.U. presso la Cancelleria dell'Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Foggia, sino alla data del 07/03/2024, non risultano presenti altre procedure esecutive gravanti sugli immobili oggetto della presente procedura.



QUESITO 1 quinquies

Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Pietramontecorvino (Fg), risultano i seguenti estratti di matrimonio (*allegato n°10*):

XXXXXX

QUESITO 2

L'intero fabbricato pignorato, posto nell'estrema periferia del comune di Pietramontecorvino (Fg), è stato costruito nel 1980 ed è diviso in due unità negoziali perfettamente simmetriche e completamente autonome, distinte in unità negoziale n°1 (primo lotto) e unità negoziale n°2 (secondo lotto).

XXXXXXXX

Unità negoziale n°1:

Laboratorio - l'immobile è costituito da un unico ambiente e sviluppa una superficie calpestabile di mq. 81,78. Confina a nord con il vano scala, a sud con cortile esterno di pertinenza, ad ovest con cortile esterno di pertinenza, ad est con proprietà XXXX salvo altri. E' attualmente censito nel N.C.E.U. della provincia di Foggia al foglio 8, particella 504 subalterno 1, cat. C/3, classe 3 consistenza mq. 82, rendita €. 326,09

Appartamento per civile abitazione - si trova al primo piano del fabbricato e sviluppa una superficie calpestabile di mq. 93,92. Prende accesso diretto dal cortile di pertinenza attraverso un vano scala comune con il secondo piano. Confina a nord con il vano scala, a sud con cortile esterno



Nella mappa sottostante si riporta estratto catastale con l'individuazione della parte di fabbricato e cortile esterno di proprietà dei XXXXX



QUESITO 3

Gli immobili oggetto del pignoramento, posti nell'estrema periferia del comune di Pietramontecorvino (Fg), hanno accesso dalla strada pubblica per Lucera attraverso una corte esterna. Il fabbricato è stato costruito nel 1980 ed è composto da tre piani fuori terra. Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato con travi e pilastri, solai del tipo misto in laterizi e travetti in cemento armato e muri di tompagno. Le fondazioni sono costituiti da plinti in c.a. e travi di collegamento. Il fabbricato risulta in buone condizioni manutentive a parte qualche piccolo ammaloramento di intonaco dei sottocieli dei balconi e dei cornicioni del secondo piano.

Locale laboratorio - si trova al piano terra del fabbricato ed era utilizzato quale officina. L'immobile sviluppa una superficie calpestabile di mq. 81,78 e prende accesso diretto dalla corte esterna e attraverso una porta in ferro di dimensioni 4,57x4,68(h) si accede al locale unico interno. L'immobile risulta avere le pareti intonacate a civile, la pavimentazione è del tipo industriale in battuta di cemento. Oltre al grande portone di accesso, sul lato ovest del locale sono presenti due finestre rettangolari. Il locale confina a nord con il vano scala, a sud con cortile esterno di pertinenza, ad ovest con cortile esterno di pertinenza, ad est con proprietà XXXXX salvo altri. E' attualmente censito nel N.C.E.U. della provincia di Foggia al foglio 8, particella 504 subalterno 1, cat. C/3, classe 3 consistenza mq. 82, rendita €. 326,09

Appartamento per civile abitazione - l'appartamento si trova al piano primo del fabbricato, ad esso si accede attraverso un vano scala che dà accesso anche al piano superiore. Il vano scala non è rifinito con intonaco a civile e le scale non rifinite con lastre in pietra si presentano con la struttura grezza in cemento armato. L'appartamento è costituito da un disimpegno dalla forma rettangolare di mq. 6,57 che dà accesso ad una camera da letto di mq. 16,85 con un balcone il cui infisso presenta dimensioni

1,16x2,54(h) e con una superficie calpestabile di mq. 3,41 che affaccia sul cortile esterno ad ovest; poi vi è una cameretta di mq. 14,39 con una finestra di dimensioni 0,82x1,54(h) che dà all'interno del vano scala, un ripostiglio di mq. 4,00, un ampio soggiorno di mq. 25,81 con una finestra di dimensioni 1,87x1,54(h), una cucina di mq. 15,44 con un balcone il cui infisso presenta dimensioni 1,12x2,54(h) e con una superficie calpestabile di mq. 7,14 che affaccia sul cortile esterno a sud, un angolo cottura di mq. 4,82 con una finestra di dimensioni 0,64x1,54(h) esposta a sud ed infine vi è un bagno di mq. 6,11 con una finestra di dimensioni 0,67x1,54(h) esposta a sud. Nell'appartamento è presente una pavimentazione in pietra di Apricena e le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con colore chiaro; solo il pavimento ed il rivestimento del bagno e dell'angolo cottura sono costituiti in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno con inserti in vetro satinato e gli infissi sono in legno con vetro semplice e non a taglio termico ma presentano doppi infissi esterni in alluminio. Tutte le zone sono ampiamente illuminate da finestre e porte-finestre così come sopra descritto e presentano tapparelle in plastica. Nel bagno sono presenti: una tazza wc, un bidet, una vasca da bagno ed un lavabo in porcellana, tutti in buone condizioni di conservazione. L'immobile è dotato di impianto citofonico, elettrico, telefonico, idrico sanitario, di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio, inoltre, è presente una stufa disposta nella zona cucina. Si fa presente che la caldaia si trova al piano secondo e che si collega al piano inferiore. L'appartamento confina a nord con il vano scala, a sud con con cortile esterno di pertinenza, ad ovest con cortile esterno di pertinenza, ad est con proprietà XXXXX, salvo altri. E' attualmente censito nel N.C.E.U. della provincia di Foggia al Foglio 8, particella 504 subalterno 5, cat. A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita €. 426,08.

Locale deposito - l'immobile si trova al piano secondo del fabbricato, ad esso si accede attraverso lo stesso vano scala che dà accesso anche al piano inferiore. Detta parte del fabbricato è costituito da un unico ambiente e sviluppa una superficie calpestabile di mq. 81,78. L'interno non è rifinito infatti sono visibili travi e pilastri allo stato grezzo, i muri e l'intradosso del tetto non sono intonacati e i massetti e i pavimenti sono mancanti. Vi sono due finestre con telai in ferro e vetro singolo esposte una a sud e l'altra ad ovest. Infine vi è un lucernario sul tetto. L'immobile confina a nord con il vano scala, a sud con con cortile esterno di pertinenza, ad ovest con cortile esterno di pertinenza, ad est con proprietà XXXXX, salvo altri. E' attualmente censito nel N.C.E.U. della provincia di Foggia al Foglio 8, particella 504 subalterno 6, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 86, rendita €. 186,54.

Cortile esterno di pertinenza - si trova al piano terra del fabbricato e sviluppa una superficie calpestabile di mq. 181,39. Prende accesso diretto dalla strada pubblica per Lucera attraverso un



accesso carrabile con cancello automatico in ferro ed un accesso pedonale con cancelletto in ferro. Il piazzale si presenta in buono stato conservativo; la pavimentazione è in cemento industriale e presenta un muro di contenimento in cemento armato sui lati esposti ad ovest e a nord, inoltre il piazzale è recintato per intero con delle ringhiere in ferro. Confina a nord con proprietà XXXXXX, a sud con la strada pubblica per Lucera, ad ovest con proprietà XXXX, ad est con proprietà Colucci Maurizio, salvo altri. E' attualmente censito nel N.C.E.U. della provincia di Foggia al Foglio 8, particella 504 subalterno 3, cat. F/1.

QUESITO 4

Gli immobili, ubicati in zona periferica, risultano perfettamente serviti da infrastrutture primarie. Tale zona, poiché priva di infrastrutture secondarie (negozi di generi primari e servizi) non risulta particolarmente apprezzata sul mercato immobiliare cittadino. Da verifiche effettuate, non vi sono state in zona recenti vendite di immobili simili e si è tenuto conto di informazioni assunte sul posto. Relativamente alla verifica dei valori OMI, riferiti agli ultimi espressi del 1° semestre 2023, per la zona periferica D2, i valori riportati per abitazioni residenziali oscillano da €/m² 300,00 ad €/m² 450,00 mentre non sono riportati i valori per i locali ad uso laboratorio. Pertanto sono stati presi come riferimento per il locale laboratorio i valori OMI riferiti ad un locale che può essere adibito ad autorimessa, che oscillano da €/m² 250,00 ad €/m² 350,00. Il C.T.U., ritiene di applicare, come valore di riferimento per la stima i suddetti valori OMI attuali medi ed in base a tali presupposti, considerando il parametro relativo all'ubicazione, le caratteristiche costruttive, lo stato d'uso e le finiture, la data di costruzione, il più probabile valore di stima risulta essere:

➤ unità abitativa p.1° - sup. lorda 111,52 m ² x 375,00 €/m ²	€. 41.820,00 +
➤ area scoperta p.1° - sup. balconi 10,56 m ² (calc. il 30%) x 375,00 €/m ²	€. 1.188,75 +
➤ vano scala p.1° - sup. lorda 16,15 m ² (calc. il 25%) x 375,00 €/m ²	€. 1.515,00 +
➤ locale deposito piano 2° - sup. lorda 95,06 m ² (calc. il 30%) x 375,00 €/m ²	€. 10.695,00 +
➤ vano scala p.2° - sup. lorda 16,15 m ² (calc. il 25%) x 375,00 €/mq	€. 1.515,00 +
➤ locale laboratorio piano t. - sup. lorda 95,06 m ² x 300,00 €/m ²	€. 28.518,00 +
➤ cortile esterno - sup. lorda 192,16 m ² (calc. il 15%) x 375,00 €/m ²	€. 10.807,50 =
<u>Valore di stima</u>	€. 96.059,25
<u>Valore reale di stima arrotondato</u>	€. 96.059,00

Per la stima degli immobili si è applicato un valore medio dei valori OMI poiché si è tenuto conto dei materiali di costruzione, della qualità delle finiture sia esterne che interne e dello stato conservativo globale degli immobili oggetto della perizia, nonché della reale destinazione d'uso del



locale al piano terra. Si precisa che relativamente al vano scala ed al locale deposito al piano 2° sono stati calcolati rispettivamente i coefficienti pari al 25% e il 30% del valore unitario dell'appartamento in quanto tali immobili risultano privi di qualsiasi rifinitura.

QUESITO 4 bis

Si specificano in forma tabellare le superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del manuale della Banca Dati OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile:

Superfici principali - UNITA' ABITATIVA P. 1°			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Mq
Superficie calpestabile	-	-	93,92
Sup. lorda vano scala	25%	<i>sup. calc. per vano scala</i>	4,04
Superfici balconi	30%	<i>sup. calc. per balconi</i>	3,17
Tramezzi interni	100%	spessore 10 cm	3,09
Muri perimetrali	100%	spessore 30 cm	3,23
Muri perimetrali	100%	spessore 40 cm	9,01
Muri perimetrali	50%	spessore 40 cm	2,27
Totale superficie lorda commerciale vendibile			118,73

Superfici principali - LOCALE DEPOSITO P. 2°			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Mq
Superficie calpestabile	-	-	81,78
Muri perimetrali	100%	spessore 40 cm	11,27
Muri perimetrali	50%	spessore 40 cm	2,01
Totale superficie lorda			95,06
Superficie lorda	30%	<i>sup. calc. per locali depositi</i>	28,52
Sup. lorda vano scala	25%	<i>sup. calc. per vano scala</i>	4,04
Totale superficie lorda commerciale vendibile			32,56

Superfici principali - LOCALE LABORATORIO P. T.			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Mq



Superficie calpestabile	-	-	81,78
Muri perimetrali	100%	spessore 40 cm	11,27
Muri perimetrali	50%	spessore 40 cm	2,01
Totale superficie lorda commerciale vendibile			95,06

Superfici principali - CORTILE ESTERNO P. T.			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Mq
Superficie calpestabile	-	-	181,39
Muro esterno di delimitazione	50%	spessore 30 cm	6,87
Muro esterno di delimitazione	100%	spessore 30 cm	3,90
Totale superficie lorda			192,16
Superficie lorda	15%	<i>sup. calc. per cortili esterni</i>	28,82
Totale superficie lorda commerciale vendibile			28,82

QUESITO 5

Gli immobili facenti parte del primo lotto ed oggetto del pignoramento andranno alienati come un unico lotto in quanto la corte esterna, pur essendo di pertinenza del subalterno 1 (locale laboratorio p.t.), risulta quale unico accesso utile a raggiungere gli immobili posti al piano 1° e al piano 2°. I suddetti immobili sono di titolarità di: XXXXX

QUESITO 6

Gli immobili oggetto del pignoramento, posti all'estrema periferia del comune di Pietramontecorvino (Fg) hanno accesso da cortile esterno con affaccio sulla strada provinciale per Lucera. Il fabbricato è stata costruito nel 1980 ed è composto da tre piani fuori terra non costituiti in condominio. I beni pignorati sono composti da un locale laboratorio al piano terra con cortile esterno, un'unità abitativa al primo piano, un locale deposito al secondo piano.



Nello specifico si rileva quanto segue:

1. **locale laboratorio** censito al N.C.E.U. di Foggia al foglio 8, particella 504, subalterno 1, natura C/3, classe 3 consistenza mq 82, rendita € 326,09. Esso sviluppa una superficie lorda commerciale vendibile di mq 95,06. L'immobile confina a nord con il vano scala, a sud con cortile esterno di pertinenza, ad ovest con cortile esterno di pertinenza, ad est con proprietà XXXX, salvo altri.
2. **appartamento per civile abitazione** censito al N.C.E.U. di Foggia al foglio 8, particella 504, subalterno 5, natura A/2, classe 1, consistenza vani 5,5, rendita €. 426,08. Esso sviluppa una superficie lorda commerciale vendibile di mq 118,73. L'appartamento confina a nord con il vano scala, a sud con con cortile esterno di pertinenza, ad ovest con cortile esterno di pertinenza, ad est con proprietà XXXX, salvo altri.
3. **locale deposito** censito al N.C.E.U. di Foggia al foglio 8, particella 504, subalterno 6, natura C/2, classe 3, consistenza mq 86, rendita €. 186,54. Esso sviluppa una superficie lorda commerciale vendibile di mq 32,56. L'immobile confina a nord con il vano scala, a sud con con cortile esterno di pertinenza, ad ovest con cortile esterno di pertinenza, ad est con proprietà XXX, salvo altri.
4. **cortile esterno di pertinenza** censito al N.C.E.U. di Foggia al foglio 8, particella 504, subalterno 41, natura F/1. Esso sviluppa una superficie lorda commerciale vendibile di mq 28,82. Il cortile a nord con proprietà XXX, a sud con la strada pubblica per Lucera, ad ovest con proprietà XXX, ad est con proprietà XXXX, salvo altri.

QUESITO 7

XXXX

I beni sono identificati al N.C.E.U. della provincia di Foggia:

Catasto FABBRICATI, Foglio 8 - Comune di Pietramontecorvino (Fg) - via Lucera				
Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
504	1	C/3	82 mq.	€ 326,09
Catasto FABBRICATI, Foglio 8 - Comune di Pietramontecorvino (Fg) - via Lucera				
Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
504	3	F/1	-	-
Catasto FABBRICATI, Foglio 8 - Comune di Pietramontecorvino (Fg) - via Lucera				



Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
504	5	A/2	5,5 vani	€ 426,08
Catasto FABBRICATI, Foglio 8 - Comune di Pietramontecorvino (Fg) - via Lucera				
Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
504	6	C/2	86 mq	€ 186,54

QUESITO 8

I beni oggetto del pignoramento non risultano essere costituiti in condominio.

QUESITO 9

Per i beni oggetto della presente perizia di stima non risultano vincoli e/o oneri di alcun tipo e natura, oltre alle formalità pregiudizievoli già riportate.

QUESITO 10

Da ricerche espedito dal C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pietramontecorvino (Fg), risultano i seguenti atti in archivio presso il suddetto ufficio:

- ✓ Concessione edilizia del 10/02/1979 (*allegato n°11*).
- ✓ Concessione edilizia per progetto di variante del 04/12/1979 (*allegato n°12*).
- ✓ Concessione Edilizia per sopraelevazione del 09/09/1980 (*allegato n°13*).
- ✓ Autorizzazione di abitabilità del 04/02/1989 (*allegato n°14*).

QUESITO 11

Per l'immobile (*appartamento per civile abitazione: foglio 8 particella 504 subalterno 5*) oggetto della stima è stato redatto, dal sottoscritto C.T.U., l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e datato 14/03/2024. Classe energetica: G - 251,72 kWh/m²anno (*allegato n°15*); per il locale deposito ed il locale laboratorio non è necessario redigere A.P.E. Inoltre:

- a) i beni immobili risultano essere regolarmente accatastati ma:
1. il p.1° indicato con il subalterno 5 in visura catastale risulta erroneamente indicato con il subalterno 7 nella sola planimetria catastale;
 2. il p.2° indicato con il subalterno 6 in visura catastale risulta erroneamente indicato con il subalterno 8 nella sola planimetria catastale.
- b) la planimetria catastale che risulta al foglio 8, particella 504, subalterno 1 (*locale laboratorio p.t.*) è conforme solo in parte a quanto rilevato dal C.T.U. in fase di sopralluogo; infatti è stata evidenziata la seguente difformità (*allegato n°16*):



1. la planimetria catastale presenta una finestra verso il lato dove è posto il vano scala che nella realtà non esiste ma al momento del sopralluogo era evidente che fosse stata chiusa con un muro di tompagno.

la planimetria catastale che risulta al foglio 8, particella 504, subalterno 6 (*locale deposito p.2°*) è conforme solo in parte a quanto rilevato dal C.T.U. in fase di sopralluogo; infatti è stata evidenziata la seguente difformità (*allegato n°17*):

2. la planimetria catastale presenta due finestre verso il lato dove è posto il vano scala e due finestre sul lato esposto a sud che nella realtà non esistono ma che al momento del sopralluogo era evidente che fossero state chiuse con un muro di tompagno.

Per la regolarizzazione catastale dovranno essere presentati presso l'Agenzia del Territorio - Catasto, a firma di tecnico abilitato, n°1 variazione catastale, i cui costi vengono stimati in ca. € 1.500,00 comprensivo di sanzione ed onorario del tecnico comprensivo dispende, iva e cassa previdenziale;

- c) il fabbricato risulta essere costruito nel 1980;
- d) gli immobili sono stati realizzati nel rispetto delle norme vigenti all'epoca della sua costruzione;
- e) non sono presenti opere abusive né difformità urbanistiche;
- f) il fabbricato non rientra nell'edilizia convenzionata.

Nell'area del compendio pignorato, alla data del sopralluogo, non sono presenti rifiuti speciali o tossici.

QUESITO 12

Il bene non fa parte degli immobili di proprietà dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari.



QUADRO RIEPILOGATIVO**PRIMO LOTTO**

Gli immobili oggetto del pignoramento, posti nell'estrema periferia del comune di Pietramontecorvino (Fg), hanno accesso dalla strada pubblica per Lucera attraverso una corte esterna. Il fabbricato è stato costruito nel 1980 ed è composto da tre piani fuori terra. Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato con travi e pilastri, solai del tipo misto in laterizi e travetti in cemento armato e muri di tompagno. Le fondazioni sono costituiti da plinti in c.a. e travi di collegamento. Il fabbricato risulta in buone condizioni manutentive a parte qualche piccolo ammaloramento di intonaco dei sottocieli dei balconi e dei cornicioni del secondo piano.

Locale laboratorio - si trova al piano terra del fabbricato ed era utilizzato quale officina. L'immobile sviluppa una superficie calpestabile di mq. 81,78 e prende accesso diretto dalla corte esterna e attraverso una porta in ferro di dimensioni 4,57x4,68(h) si accede al locale unico interno. L'immobile risulta avere le pareti intonacate a civile, la pavimentazione è del tipo industriale in battuta di cemento. Oltre al grande portone di accesso, sul lato ovest del locale sono presenti due finestre rettangolari. Il locale confina a nord con il vano scala, a sud con cortile esterno di pertinenza, ad ovest con cortile esterno di pertinenza, ad est con proprietà XXX, salvo altri. E' attualmente censito nel N.C.E.U. della provincia di Foggia al foglio 8, particella 504 subalterno 1, cat. C/3, classe 3 consistenza mq. 82, rendita €. 326,09

Appartamento per civile abitazione - l'appartamento si trova al piano primo del fabbricato, ad esso si accede attraverso un vano scala che dà accesso anche al piano superiore. Il vano scala non è rifinito con intonaco a civile e le scale non rifinite con lastre in pietra si presentano con la struttura grezza in cemento armato. L'appartamento è costituito da un disimpegno dalla forma rettangolare di mq. 6,57 che dà accesso ad una camera da letto di mq. 16,85 con un balcone il cui infisso presenta dimensioni 1,16x2,54(h) e con una superficie calpestabile di mq. 3,41 che affaccia sul cortile esterno ad ovest; poi vi è una cameretta di mq. 14,39 con una finestra di dimensioni 0,82x1,54(h) che dà all'interno del vano scala, un ripostiglio di mq. 4,00, un ampio soggiorno di mq. 25,81 con una finestra di dimensioni 1,87x1,54(h), una cucina di mq. 15,44 con un balcone il cui infisso presenta dimensioni 1,12x2,54(h) e con una superficie calpestabile di mq. 7,14 che affaccia sul cortile esterno a sud, un angolo cottura di mq. 4,82 con una finestra di dimensioni 0,64x1,54(h) esposta a sud ed infine vi è un bagno di mq. 6,11 con una finestra di dimensioni 0,67x1,54(h) esposta a sud. Nell'appartamento è presente una pavimentazione in



pietra di Apricena e le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con colore chiaro; solo il pavimento ed il rivestimento del bagno e dell'angolo cottura sono costituiti in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno con inserti in vetro satinato e gli infissi sono in legno con vetro semplice e non a taglio termico ma presentano doppi infissi esterni in alluminio. Tutte le zone sono ampiamente illuminate da finestre e porte-finestre così come sopra descritto e presentano tapparelle in plastica. Nel bagno sono presenti: una tazza wc, un bidet, una vasca da bagno ed un lavabo in porcellana, tutti in buone condizioni di conservazione. L'immobile è dotato di impianto citofonico, elettrico, telefonico, idrico sanitario, di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio, inoltre, è presente una stufa disposta nella zona cucina. Si fa presente che la caldaia si trova al piano secondo e che si collega al piano inferiore. L'appartamento confina a nord con il vano scala, a sud con con cortile esterno di pertinenza, ad ovest con cortile esterno di pertinenza, ad est con proprietà XXXXX, salvo altri. E' attualmente censito nel N.C.E.U. della provincia di Foggia al Foglio 8, particella 504 subalterno 5, cat. A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita €. 426,08.

Locale deposito - l'immobile si trova al piano secondo del fabbricato, ad esso si accede attraverso lo stesso vano scala che dà accesso anche al piano inferiore. Detta parte del fabbricato è costituito da un unico ambiente e sviluppa una superficie calpestabile di mq. 81,78. L'interno non è rifinito infatti sono visibili travi e pilastri allo stato grezzo, i muri e l'intradosso del tetto non sono intonacati e i massetti e i pavimenti sono mancanti. Vi sono due finestre con telai in ferro e vetro singolo esposte una a sud e l'altra ad ovest. Infine vi è un lucernario sul tetto. L'immobile confina a nord con il vano scala, a sud con con cortile esterno di pertinenza, ad ovest con cortile esterno di pertinenza, ad est con proprietà XXX, salvo altri. E' attualmente censito nel N.C.E.U. della provincia di Foggia al Foglio 8, particella 504 subalterno 6, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 86, rendita €. 186,54.

Cortile esterno di pertinenza - si trova al piano terra del fabbricato e sviluppa una superficie calpestabile di mq. 181,39. Prende accesso diretto dalla strada pubblica per Lucera attraverso un accesso carrabile con cancello automatico in ferro ed un accesso pedonale con cancelletto in ferro. Il piazzale si presenta in buono stato conservativo; la pavimentazione è in cemento industriale e presenta un muro di contenimento in cemento armato sui lati esposti ad ovest e a nord, inoltre il piazzale è recintato per intero con delle ringhiere in ferro. Confina a nord con proprietà XXXX, a sud con la strada pubblica per Lucera, ad ovest con proprietà XXXX ad est con proprietà XXXX, salvo altri. E' attualmente censito nel N.C.E.U. della provincia di Foggia al Foglio 8, particella 504 subalterno 3, cat. F/1.



VALORE DI STIMA € 96.059,00

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE VENDIBILE APPARTAMENTO P.1° mq 118,73

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE VENDIBILE LOCALE DEPOSITO P.2° mq 32,56

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE VENDIBILE LOCALE LABORATORIO P.T. mq 95,06

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE VENDIBILE CORTILE ESTERNO mq 28,82

TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE VENDIBILE BENE IMMOBILE mq 275,17

CLASSE ENERGETICA G - 251,72 kWh/m²anno (immobile al foglio 8 particella 504 subalterno 5)



SECONDO LOTTO

UNITA' NEGOZIALE N°2

Immobili in Pietramontecorvino (Fg), via Lucera

Appartamento a civile abitazione: foglio 8, particella 504, subalterno 9 (ex sub.2), cat. A/4.

Cortile esterno di pertinenza: foglio 8, particella 504, subalterno 4.

Appartamento a civile abitazione: foglio 40, particella 504, subalterno 7, cat. A/2.

Locale depoisto: foglio 40, particella 504, subalterno 8, cat. C/2.

QUESITO 1

La documentazione presente in atti risulta completa.

QUESITO 1 bis

I beni pignorati facenti parte dell'unità negoziale n°1 risultano di proprietà del sig. XXXX per 1/1.

I beni sono identificati al

N.C.E.U. della provincia di Foggia al:

- foglio 8, particella 504, subalterno 9 (ex sub. 2), cat. A/4 (Appartamento a civile abitazione)
- foglio 8, particella 504, subalterno 4 (Cortile esterno di pertinenza)
- foglio 8, particella 504, subalterno 7, cat. A/2 (Appartamento a civile abitazione)
- foglio 8, particella 504, subalterno 8, cat. C/2 (Locale deposito)

Cronistoria al ventennio.

ATTO NOTARILE PUBBLICO del 04/12/1975, Registro Particolare 332594, Registro Generale 7947 (compravendita terreno) rogato dal notaio Grasso Vincenzo, sede di Lucera (Fg). Quote di proprietà: XXXXX per il diritto di proprietà per la quota 1/1;

ATTO NOTARILE PUBBLICO del 11/10/1983, Registro Particolare 396720, Registro Generale 7689 (divisione) rogato dal notaio Umberto Sabuzi-Giuliani, sede di Troia (Fg). Quote di proprietà: XXXXX per il diritto di proprietà 1/2; XXXX



XXXXX proprietà 1/2.

ATTO AMMINISTRATIVO del 14/11/2012, Registro Particolare 6919, Registro Generale 8428 (denuncia di successione). *Unità negoziale n°1* - laboratorio per arti e mestieri C/3 foglio 8 particella 504 subalterno 1, terreno foglio 8 particella 504; *unità negoziale n°2* - abitazione tipo civile A/2 foglio 8 particella 504 subalterno 5, magazzini e locali depositi C/2 foglio 8 particella 504 subalterno 6, fabbricati costruiti per esigenze commerciali D/8 foglio 8 particella 250, terreno foglio 8 particella 1315; *unità negoziale n°3* - unità in corso di costruzione F/3 foglio 8 particella 1138, unità in corso di costruzione F/3 foglio 8 particella 1138 subalterno 4; abitazione di tipo economico A/3 foglio 8 particella 1138 subalterno 6, unità in corso di costruzione F/3 foglio 8 particella 1138 subalterno 7, terreno foglio 8 particella 1133, terreno foglio 8 particella 1136. Quote di proprietà: XXX

ATTO AMMINISTRATIVO del 03/03/2015, Registro Particolare 1365, Registro Generale 1663 (rettifica di successione). *Unità negoziale n°1* - abitazione di tipo civile A/2 foglio 8 particella 504 subalterno 5, terreno foglio 8 particella 504; magazzini e locali di deposito C/2 foglio 8 particella 504 subalterno



6. Quote di proprietà: XXXXX per il diritto di proprietà 1/2 relativamente all'unità negoziale n°1. ATTO NOTARILE PUBBLICO del 21/07/2017, Registro Particolare 4607, Registro Generale 5645 (donazione) rogato dal notaio Pascucci Fabrizio, sede di Foggia (Fg). *Unità negoziale n°1* - laboratori per arti e mestieri C/3 foglio 8 particella 504 subalterno 2; *unità negoziale n°2* - fabbricato foglio 8 particella 504 subalterno 4, abitazione di tipo civile A/2 foglio 8 particella 504 subalterno 7; magazzini e locali depositi C/2 foglio 8 particella 504 subalterno 8. Quote di proprietà: XXXX per il diritto di nuda proprietà 1/1 relativamente all'unità negoziale n°1; per il diritto di proprietà 1/1 relativamente all'unità negoziale n°2;

Iscrizione garanzia di mutuo del 15/07/2014, numero di repertorio 16070/11006, rogata dal notaio Simonetti Paolo, sede di Cerignola (Fg) iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Direzione Provinciale di Foggia al registro generale n°5625 e al registro particolare n°345 di formalità. *Unità negoziale n°1* - laboratori per arti e mestieri C/3 foglio



8 particella 504 subalterno 1, fabbricato foglio 8 particella 504 subalterno 3, abitazione di tipo civile A/2 foglio 8 particella 504 subalterno 5, magazzini e locali depositi C/2 foglio 8 particella 504 subalterno 6; *Unità negoziale n°2* - laboratori per arti e mestieri C/3 foglio 8 particella 504 subalterno 2, fabbricato foglio 8 particella 504 subalterno 4, abitazione di tipo civile A/2 foglio 8 particella 504 subalterno 5, magazzini e locali depositi C/2 foglio 7 particella 504 subalterno 8. Quote di proprietà: Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo (favore) con sede in San Giovanni Rotondo (Fg) - P.Iva 00149260713 (domicilio ipotecario eletto - San Giovanni Rotondo (Fg) - Viale Aldo Moro n°9) per il diritto di proprietà 1/1 relativamente a tutte le unità negoziali, XXXX , per la complessiva somma di euro 250.000,00. Debitori non datore di ipoteca volontaria XXXXX

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE atto giudiziario del Tribunale di Foggia in data 20/10/2022, numero di repertorio 4135, iscritto al registro generale n°9852 e al registro particolare n°8134 di formalità. *Unità negoziale n°1* - laboratori per arti e mestieri C/3 foglio 8 particella 504 subalterno 1, area urbana foglio 8 particella 504 subalterno 3, abitazione di tipo civile A/2 foglio 8 particella 504 subalterno 5, magazzini e locali depositi C/2 foglio 8 particella 504 subalterno 6; *Unità negoziale n°2* - laboratori per arti e mestieri C/3 foglio 8 particella 504 subalterno 9, fabbricato foglio 8 particella 504 subalterno 2; *Unità negoziale n°3* - area urbana foglio 8 particella 504 subalterno 4, abitazione di tipo civile A/2 foglio 8 particella 504 subalterno 7, magazzini e locali depositi C/2 foglio 7 particella 504 subalterno 8. Quote di proprietà: Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo (favore) con sede in San Giovanni Rotondo (Fg) - P.Iva 00149260713 (domicilio ipotecario



eletto - San Giovanni Rotondo (Fg) - Viale Aldo Moro n°9) per il diritto di proprietà 1/1
relativamente a tutte le unità negoziali, XXXX



QUESITO 2

L'intero fabbricato pignorato, posto nell'estrema periferia del comune di Pietramontecorvino (Fg), è stato costruito nel 1980 ed è diviso in due unità negoziali perfettamente simmetriche e completamente autonome, distinte in unità negoziale n°1 (primo lotto) e unità negoziale n°2 (secondo lotto).

L'unità negoziale n°2 facente parte del secondo lotto è di proprietà per la quota di 1/1 di Colucci Maurizio. Essa è composta da tre piani fuori terra così specificati: piano terra adibito a laboratorio, primo piano costituito da un appartamento per civile abitazione ed il secondo piano adibito a deposito. Inoltre, al piano terra vi è un ampio piazzale esterno di pertinenza.

Unità negoziale n°2:

Appartamento per civile abitazione - si trova al piano terra del fabbricato e sviluppa una superficie calpestabile di mq. 78,47 + mq. 32,62 di piano soppalcato abusivo e prende accesso diretto dal cortile di pertinenza. Confina a nord con il vano scala, a sud con cortile esterno, ad ovest con proprietà XXX e ad est con cortile esterno di pertinenza, salvo altri. E' attualmente censito nel N.C.E.U. della provincia di Foggia al foglio 8, particella 504 subalterno 9 (ex sub.2), cat. A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita €. 258,23.

Appartamento per civile abitazione - si trova al primo piano del fabbricato e sviluppa una superficie calpestabile di mq. 94,78. Prende accesso diretto dal cortile di pertinenza attraverso un vano scala comune con il secondo piano. Confina a nord con il vano scala, a sud con cortile esterno, ad ovest con proprietà XXX, ad est con cortile esterno di pertinenza, salvo altri. E' attualmente censito nel N.C.E.U. della provincia di Foggia al Foglio 8, particella 504 subalterno 7, cat. A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita €. 426,08.

Deposito - si trova al piano secondo del fabbricato e sviluppa una superficie calpestabile di mq. 81,78. Prende accesso diretto dal cortile di pertinenza attraverso un vano scala comune con il primo piano. Confina a nord con il vano scala, a sud con cortile esterno di pertinenza, ad ovest con proprietà XXX, ad est con cortile esterno di pertinenza, salvo altri. E' attualmente censito nel N.C.E.U. della provincia di Foggia al Foglio 8, particella 504 subalterno 8, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 86, rendita €. 186,54.

Cortile esterno di pertinenza - si trova al piano terra del fabbricato e sviluppa una superficie calpestabile di mq. 181,39. Prende accesso diretto dalla strada pubblica per Lucera. Confina a nord con proprietà Pasqua Donato, a sud con la strada pubblica per Lucera, ad ovest con proprietà



XXX ad est con la strada pubblica, salvo altri. E' attualmente censito nel N.C.E.U. della provincia di Foggia al Foglio 8, particella 504 subalterno 4, cat. F/1.

QUESITO 2 bis

L'elaborato grafico, di seguito riportato, mostra la sovrapposizione della mappa catastale su ortofoto del compendio oggetto dell'esecuzione immobiliare con tutte le indicazioni catastali.



Nella mappa sottostante si riporta estratto catastale con l'individuazione della parte di fabbricato e cortile esterno di proprietà dei sig.ri XXXX



QUESITO 3

Gli immobili oggetto del pignoramento, posti nell'estrema periferia del comune di Pietramontecorvino (Fg), hanno accesso dalla strada pubblica denominata via San Pio da Pietrelcina attraverso una corte esterna. Il fabbricato è stato costruito nel 1980 ed è composto da tre piani fuori terra. Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato con travi e pilastri, solai del tipo misto in laterizi e travetti in cemento armato e muri di tompagno. Le fondazioni sono costituiti da plinti in c.a. e travi di collegamento. Il fabbricato risulta in buone condizioni manutentive a parte piccoli ammaloramenti di intonaco dei sottocieli dei balconi e dei cornicioni del secondo piano.

Appartamento per civile abitazione - si trova al piano terra del fabbricato ed era utilizzato quale officina; con recenti lavori di manutenzione straordinaria è stata variata la destinazione d'uso, pertanto l'immobile è stato trasformato in una unità abitativa con annesso garage e soppalchi interni, questi ultimi risultano abusivi e prende accesso diretto dal cortile esterno. L'appartamento è costituito da un soggiorno-cucina di mq. 31,80 a cui si accede dall'esterno attraverso una porta a vetro di dimensioni 1,20x2,70(h) esposta ad est; da questo vano si accede ad un ripostiglio di mq. 3,54 senza finestre verso l'esterno, ad una camera da letto di mq. 19,63 che presenta una finestra di dimensioni 1,42x1,50(h) esposta a sud, ad un bagno di mq. 6,62 che presenta una finestra di dimensioni 0,50x1,42(h) esposta a est, ad un garage di mq. 16,97 con accesso carrabile direttamente dal cortile, con porta di accesso costituita da serranda sovrastata da una finestra di dimensioni 2,62x2,50(h) esposta a est e con annesso un soppalco di mq. 7,28. Infine dal vano soggiorno-cucina si accede, attraverso un vano scala interno, al piano soppalcato dove è disposta una camera da letto di mq. 19,63 che presenta una finestra di dimensioni 1,31x0,71(h) esposta a sud e un piccolo ripostiglio a servizio della camera di mq. 3,54 privo di finestre. Nell'appartamento è presente una pavimentazione in gres di buona fattura e le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con colore chiaro; solo le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono costituiti in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno gli infissi sono in pvc con doppio vetro a taglio termico e presentano tapparelle in pvc. Tutte le zone sono ampiamente illuminate da finestre e dalla porta-finestra del soggiorno-cucina così come sopra descritto. Nel bagno sono presenti: una tazza wc, un bidet, una doccia ed un lavabo in porcellana, tutti in buone condizioni di conservazione. Il garage invece presenta una pavimentazione in gres con un piccolo angolo dove è disposto un lavabo-vaschetta in porcellana. L'immobile è dotato di impianto citofonico, elettrico, telefonico, idrico sanitario, di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio. Confina a nord con il vano scala, a sud con cortile esterno, ad ovest con proprietà XXXX ad est con cortile esterno di pertinenza, salvo altri. E' attualmente censito



nel N.C.E.U. della provincia di Foggia al foglio 8, particella 504 subalterno 9 (ex sub.2), cat. A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita €. 258,23.

Appartamento per civile abitazione - l'appartamento si trova al piano primo del fabbricato, ad esso si accede attraverso un vano scala che dà accesso anche al piano superiore. Il vano scala presenta le pareti rifinite con intonaco a civile, tinteggiate di colore bianco e le scale sono rivestite in pietra di Apricena. L'appartamento è costituito da un soggiorno di mq. 23,69 che è comunicante con la cucina di mq. 20,92 a formare un unico ambiente. Nel soggiorno, all'esterno, è presente un balcone con una superficie calpestabile di mq. 3,41 il cui infisso presenta dimensioni 1,20x2,42(h) che affaccia sul cortile esterno ad est, mentre nella cucina, all'esterno, è presente un balcone con una superficie calpestabile di mq. 7,14 il cui infisso presenta dimensioni 1,11x2,42(h) che affaccia sul cortile esterno ad sud; nella cucina è presente inoltre una finestra di dimensioni 0,56x1,55(h) esposta a sud. Sul lato destro della porta d'ingresso vi è una cameretta di mq. 14,39 con una finestra di dimensioni 0,91x1,53(h) che affaccia sul vano scala interno; si accede poi ad un piccolo disimpegno di mq. 2,56 che dà l'accesso ad un ripostiglio cieco di mq. 1,47, ad un bagno di mq. 6,11 con una finestra di dimensioni 0,73x1,52(h) esposta a sud ed infine ad una camera da letto di mq. 18,58 con una finestra di dimensioni 1,50x1,53(h) esposta a sud; da quest'ultima camera si accede alla cabina armadio di mq. 7,04. Nell'appartamento è presente una pavimentazione in gres e le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con colore chiaro; il bagno presenta le pareti rivestite anch'esse in piastrelle di gres così come le pareti dell'angolo cottura, in cucina, sono costituite da piastrelle di gres effetto mosaico. Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi sono in legno con vetro semplice e non a taglio termico ma presentano doppi infissi esterni in alluminio. Tutte le zone sono ampiamente illuminate da finestre e porte-finestre così come sopra descritto e presentano tapparelle in plastica. Nel bagno sono presenti: una tazza wc, un bidet, una vasca da bagno ed un lavabo in porcellana, tutti in buone condizioni di conservazione. L'immobile è dotato di impianto citofonico, elettrico, telefonico, idrico sanitario, di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e riscaldamento a pavimento ad esclusione del bagno dove è presente un radiatore in alluminio. Si fa presente che la caldaia si trova al piano secondo e che si collega al piano inferiore. Confina a nord con il vano scala, a sud con cortile esterno, ad ovest con proprietà XXXX, ad est con cortile esterno di pertinenza, salvo altri. E' attualmente censito nel N.C.E.U. della provincia di Foggia al Foglio 8, particella 504 subalterno 7, cat. A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita €. 426,08.

Locale deposito - l'immobile si trova al piano secondo del fabbricato, ad esso si accede attraverso lo stesso vano scala che dà accesso anche al piano. E' costituito da un unico ambiente e sviluppa una superficie calpestabile di mq. 81,78. L'interno non è rifinito infatti sono visibili travi e pilastri allo



stato grezzo, i muri e l'intradosso del tetto non sono intonacati e i massetti e i pavimenti sono mancanti. Vi sono due finestre con telai in ferro e vetro singolo esposte una a sud e l'altra ad est. Infine vi è un lucernario sul tetto. Confina a nord con il vano scala, a sud con cortile esterno di pertinenza, ad ovest con proprietà XXX, ad est con cortile esterno di pertinenza, salvo altri. E' attualmente censito nel N.C.E.U. della provincia di Foggia al Foglio 8, particella 504 subalterno 8, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 86, rendita €. 186,54.

Cortile esterno di pertinenza - si trova al piano terra del fabbricato e sviluppa una superficie calpestabile di mq. 181,39. Prende accesso diretto dalla strada pubblica denominata via San Pio da Pietrelcina attraverso un accesso carrabile con cancello automatico in ferro ed un accesso pedonale con cancelletto in ferro. Il piazzale si presenta in buono stato conservativo; la pavimentazione è in cemento industriale e presenta un muro di contenimento in cemento armato sui lati esposti ad ovest e a nord, inoltre il piazzale è recintato per intero con delle ringhiere in ferro. Si fa presente che sul lato a nord, tra il vano scala ed il muro di confine, è stato ricavato un deposito di mq. 7,86 chiuso con accesso dallo stesso cortile attraverso una porta e che allo stato risulta abusivo. Confina a nord con proprietà XXX, a sud con la strada pubblica per Lucera, ad ovest con proprietà XXX, ad est con la strada pubblica, salvo altri. E' attualmente censito nel N.C.E.U. della provincia di Foggia al Foglio 8, particella 504 subalterno 4, cat. F/1.

QUESITO 4

Gli immobili, ubicati in zona periferica, risultano perfettamente serviti da infrastrutture primarie. Tale zona, poiché priva di infrastrutture secondarie (negozi di generi primari e servizi) non risulta particolarmente apprezzata sul mercato immobiliare cittadino. Da verifiche effettuate, non vi sono state in zona recenti vendite di immobili simili e si è tenuto conto di informazioni assunte sul posto. Relativamente alla verifica dei valori OMI, riferiti agli ultimi espressi del 1° semestre 2023, per la zona periferica D2, i valori riportati per abitazioni residenziali oscillano da €/m² 300,00 ad €/m² 450,00. Il C.T.U., ritiene di applicare, come valore di riferimento per la stima i suddetti valori OMI attuali medi ed in base a tali presupposti, considerando il parametro relativo all'ubicazione, le caratteristiche costruttive, lo stato d'uso e le finiture, la data di costruzione, il più probabile valore di stima risulta essere:

➤ unità abitativa p.1° - sup. lorda 111,52 m ² x 375,00 €/m ²	€. 41.820,00 +
➤ area scoperta p.1° - sup. balconi 10,56 m ² (calc. il 30%) x 375,00 €/m ²	€. 1.188,75 +
➤ vano scala p.1° - sup. lorda 16,15 m ² (calc. il 30%) x 375,00 €/m ²	€. 1.815,00 +
➤ locale deposito piano 2° - sup. lorda 95,06 (calc. il 30%) x 375,00 €/m ²	€. 10.695,00 +



➤ vano scala p.2° - sup. lorda 16,15 m ² (calc. il 30%) x 375,00 €/ m ²	€. 1.815,00 +
➤ unità abitativa piano t. - sup. lorda 95,06 m ² x 375,00 €/ m ²	€. 35.647,50 +
➤ cortile esterno - sup. lorda 194,02 m ² (calc. il 15%) x 375,00 €/ m ²	€. 10.912,50 +
➤ <u>Valore di stima</u>	€. 103.893,75
<u>Valore reale di stima arrotondato</u>	€. 103.893,00

Per la stima degli immobili si è applicato un valore medio dei valori OMI poiché si è tenuto conto dei materiali di costruzione, della qualità delle finiture sia esterne che interne e dello stato conservativo globale degli immobili oggetto della perizia. Si precisa che relativamente al locale deposito al piano 2° è stato calcolato il coefficiente pari al 30% del valore unitario dell'appartamento in quanto tale immobile risulta privo di qualsiasi rifinitura. Inoltre si fa presente che nella stima sono state escluse le superfici sopalcate dell'abitazione posta al piano terra poiché tali sopalchi risultano essere realizzati abusivamente.

QUESITO 4 bis

Si specificano in forma tabellare le superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del manuale della Banca Dati OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile:

Superfici principali - UNITA' ABITATIVA P. 1°			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Mq
Superficie calpestabile	-	-	93,92
Sup. lorda vano scala	30%	sup. calc. per vano scala	4,04
Superfici balconi	30%	sup. calc. per balconi	3,17
Tramezzi interni	100%	spessore 10 cm	3,09
Muri perimetrali	100%	spessore 30 cm	3,23
Muri perimetrali	100%	spessore 40 cm	9,01
Muri perimetrali	50%	spessore 40 cm	2,27
Totale superficie lorda commerciale vendibile			118,73

Superfici principali - LOCALE DEPOSITO P. 2°			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Mq
Superficie calpestabile	-	-	81,78



Muri perimetrali	100%	spessore 40 cm	11,27
Muri perimetrali	50%	spessore 40 cm	2,01
Totale superficie lorda			95,06
Superficie lorda	30%	<i>sup. calc. per locali depositi</i>	28,52
Sup. lorda vano scala	30%	<i>sup. calc. per vano scala</i>	4,84
Totale superficie lorda commerciale vendibile			33,36

Superfici principali - UNITA' ABITATIVA P. T.			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Mq
Superficie calpestabile	-	-	78,47
Muri perimetrali	100%	spessore 40 cm	11,10
Muri perimetrali	50%	spessore 40 cm	2,01
Tramezzi interni	100%	spessore 20 cm	2,53
Tramezzi interni	100%	spessore 21 cm	0,95
Totale superficie lorda commerciale vendibile			95,06

Superfici principali - CORTILE ESTERNO			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Mq
Superficie calpestabile	-	-	181,39
Muro esterno di delimitazione	50%	spessore 30 cm	3,43
Muro esterno di delimitazione	100%	spessore 30 cm	9,20
Totale superficie lorda			194,02
Superficie lorda	15%	<i>sup. calc. per cortili esterni</i>	29,10
Totale superficie lorda commerciale vendibile			29,10

QUESITO 5

Gli immobili facenti parte del secondo lotto ed oggetto del pignoramento andranno alienati come un unico lotto in quanto la corte esterna risulta quale unico accesso utile a raggiungere gli immobili posti al piano 1° e al piano 2°. I suddetti immobili sono di titolarità di: XXXX



QUESITO 6

Gli immobili oggetto del pignoramento, posti nell'estrema periferia del comune di Pietramontecorvino (Fg) hanno accesso da cortile esterno che affaccia sulla via San Pio da Pietrelcina. Il fabbricato è stata costruito nel 1980 ed è composto da tre piani fuori terra non costituiti in condominio. I beni pignorati sono composti da un'unità abitativa al piano terra con cortile esterno, un'unità abitativa al primo piano, un locale deposito al secondo piano.

Nello specifico si rileva quanto segue:

appartamento per civile abitazione p.t. censito nel N.C.E.U. della provincia di Foggia al foglio 8, particella 504 subalterno 9 (ex sub.2), cat. A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita €. 258,23. Esso sviluppa una superficie lorda commerciale vendibile di mq 95,06. L'immobile confina a nord con il vano scala, a sud con cortile esterno di pertinenza, ad ovest con proprietà XXXX ad est con cortile esterno di pertinenza, salvo altri.

appartamento per civile abitazione p.1° censito nel N.C.E.U. della provincia di Foggia al Foglio 8, particella 504 subalterno 7, cat. A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita €. 426,08. Esso sviluppa una superficie lorda commerciale vendibile di mq 118,73. L'appartamento confina a nord con il vano scala, a sud con cortile esterno di pertinenza, ad ovest con proprietà XXXX ad est con cortile esterno di pertinenza, salvo altri.

locale deposito censito al N.C.E.U. della provincia di Foggia al Foglio 8, particella 504 subalterno 8, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 86, rendita €. 186,54. Esso sviluppa una superficie lorda commerciale vendibile di mq 33,36. L'immobile confina a nord con il vano scala, a sud con cortile esterno di pertinenza, ad ovest con proprietà XXXX ad est con cortile esterno di pertinenza, salvo altri.

cortile esterno di pertinenza censito al N.C.E.U. della provincia di Foggia al Foglio 8, particella 504 subalterno 4, cat. F/1. Esso sviluppa una superficie lorda commerciale vendibile di mq 29,10. Il cortile a nord con proprietà XXXX, a sud con la strada pubblica per Lucera, ad ovest con proprietà XXXX, ad est con la strada pubblica, salvo altri.

QUESITO 7

I beni immobili di proprietà del sig. XXXX per 1/1 non sono locati a terzi ma sono occupati stabilmente dalla sig. XXXX

I beni sono identificati al N.C.E.U. della provincia di Foggia:

Catasto FABBRICATI, Foglio 8 - Comune di Pietramontecorvino (Fg) - via Lucera				
Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita



504	9 (ex sub. 2)	A/4	4 vani	€ 258,23
Catasto FABBRICATI, Foglio 8 - Comune di Pietramontecorvino (Fg) - via Lucera				
Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
504	4	F/1	-	-
Catasto FABBRICATI, Foglio 8 - Comune di Pietramontecorvino (Fg) - via Lucera				
Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
504	7	A/2	5,5 vani	€ 426,08
Catasto FABBRICATI, Foglio 8 - Comune di Pietramontecorvino (Fg) - via Lucera				
Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
504	8	C/2	86 mq	€ 186,54

QUESITO 8

I beni oggetto del pignoramento non risultano essere costituiti in condominio.

QUESITO 9

Per i beni oggetto della presente perizia di stima non risultano vincoli e/o oneri di alcun tipo e natura, oltre alle formalità pregiudizievoli già riportate.

QUESITO 10

Da ricerche espedito dal C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pietramontecorvino (Fg), risultano i seguenti atti in archivio presso il suddetto ufficio:

- ✓ Concessione edilizia per progetto del 10/02/1979 (*allegato n°11*).
- ✓ Concessione edilizia per progetto di variante del 04/12/1979 (*allegato n°12*).
- ✓ Concessione Edilizia per sopraelevazione del 09/09/1980 (*allegato n°13*).
- ✓ Autorizzazione di abitabilità del 04/02/1989 (*allegato n°14*).
- ✓ S.C.I.A. lavori di manutenzione straordinaria immobile p.1° (*allegato n°19*).
- ✓ S.C.I.A. e cambio di destinazione d'uso lavori di manutenzione straordinaria immobile p.t. (*allegato n°20*).
- ✓ Certificato di agibilità immobile al foglio 8, particella 504, subalterno (immobile p.t.) (*allegato n°21*).
- ✓ Calcolo contributo di costruzione immobile al foglio 8 particella 504 subalterno 9 (immobile p.t.) (*allegato n°22*).
- ✓ Comunicazione di fine lavori immobile al foglio 8 particella 504 subalterno 9 (immobile p.t.) (*allegato n°23*).



QUESITO 11

Per i soli immobili così denominati:

- ✓ appartamento per civile abitazione p.t.: foglio 8 particella 504 subalterno 9 (ex sub.2);
- ✓ appartamento per civile abitazione p.1°: foglio 8 particella 504 subalterno 7;

sono stati redatti, dal sottoscritto C.T.U., gli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.) e datati 14/03/2024. L'immobile identificato con foglio 8 particella 504 subalterno 9 (ex sub. 2) ha una classe energetica: E - 159,03 kWh/m²anno (*allegato n°24*); l'immobile identificato con Foglio 8 particella 504 subalterno 7 ha una classe energetica: F - 124,48 kWh/m²anno (*allegato n°25*); per il locale deposito non è necessario redigere l'A.P.E. Inoltre:

g) i beni immobili risultano essere regolarmente accatastati ma:

1. il p.1° indicato con il subalterno 9 in visura catastale non ha alcun riscontro in planimetria catastale la quale non risulta al N.C.E.U. della provincia di Foggia;

h) la planimetria catastale che risulta al foglio 8, particella 504, subalterno 8 (*locale deposito p.2°*) è conforme solo in parte a quanto rilevato dal C.T.U. in fase di sopralluogo; infatti è stata evidenziata la seguente difformità (*allegato n°26*):

1. la planimetria catastale presenta due finestre verso il lato dove è posto il vano scala e due finestre sul lato esposto a sud che nella realtà non esistono ma che al momento del sopralluogo era evidente che fossero state chiuse con un muro di tompagno.

Per la regolarizzazione catastale dovranno essere presentati presso l'Agenzia del Territorio - Catasto, a firma di tecnico abilitato, n°1 variazione catastale, i cui costi vengono stimati in ca. € 1.500,00 comprensivo di sanzione ed onorario del tecnico comprensivo dispende, iva e cassa previdenziale;

- i) il fabbricato risulta essere costruito nel 1980;
- j) gli immobili sono stati realizzati nel rispetto delle norme vigenti all'epoca della sua costruzione;
- k) sono presenti le seguenti opere abusive:

1. zone sopralcate dell'abitazione al piano terra censito nel N.C.E.U. della provincia di Foggia al foglio 8, particella 504 subalterno 9. Tali superfici risultano essere pari a 32,74 m² sono state realizzate sfruttando l'altezza interna del locale. Potranno essere sanate previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico comunale per il solo uso ripostiglio-locali accessori poiché non ci sono le altezze minime per essere abitabili. I costi per sanare questi abusi sono calcolati in c.a. €. 2.500,00 quali costi di presentazione sanatoria e sanzione, diritti di segreteria e oneri, spese tecniche per la presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato.



2. locale deposito presente sull'area del cortile esterno per un totale di 7,86 m². Potrà essere sanato previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico comunale come ricovero attrezzi. I costi per sanare questo abuso sono calcolati in c.a. €. 2.000,00 quali costi di presentazione sanatoria e sanzione, diritti di segreteria e oneri, spese tecniche per la presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato.

- 1) il fabbricato non rientra nell'edilizia convenzionata.

Nell'area del compendio pignorato, alla data del sopralluogo, non sono presenti rifiuti speciali o tossici.

QUESITO 12

Il bene non fa parte degli immobili di proprietà dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari.



QUADRO RIEPILOGATIVO**SECONDO LOTTO**

Gli immobili oggetto del pignoramento, posti nell'estrema periferia del comune di Pietramontecorvino (Fg), hanno accesso dalla strada pubblica denominata via San Pio da Pietrelcina attraverso una corte esterna. Il fabbricato è stato costruito nel 1980 ed è composto da tre piani fuori terra. Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato con travi e pilastri, solai del tipo misto in laterizi e travetti in cemento armato e muri di compagno. Le fondazioni sono costituiti da plinti in c.a. e travi di collegamento. Il fabbricato risulta in buone condizioni manutentive a parte qualche piccolo ammaloramento di intonaco dei sottocieli dei balconi e dei cornicioni del secondo piano.

Appartamento per civile abitazione - si trova al piano terra del fabbricato ed era utilizzato quale officina; con recenti lavori di manutenzione straordinaria è stata variata la destinazione d'uso, pertanto l'immobile è stato trasformato in una unità abitativa con annesso garage e soppalchi interni, questi ultimi risultano abusivi e prende accesso diretto dal cortile esterno. L'appartamento è costituito da un soggiorno-cucina di mq. 31,80 a cui si accede dall'esterno attraverso una porta a vetro di dimensioni 1,20x2,70(h) esposta ad est; da questo vano si accede ad un ripostiglio di mq. 3,54 senza finestre verso l'esterno, ad una camera da letto di mq. 19,63 che presenta una finestra di dimensioni 1,42x1,50(h) esposta a sud, ad un bagno di mq. 6,62 che presenta una finestra di dimensioni 0,50x1,42(h) esposta a est, ad un garage di mq. 16,97 con accesso carrabile direttamente dal cortile, con porta di accesso costituita da serranda sovrastata da una finestra di dimensioni 2,62x2,50(h) esposta a est e con annesso un soppalco di mq. 7,28. Infine dal vano soggiorno-cucina si accede, attraverso un vano scala interno, al piano soppalcato dove è disposta una camera da letto di mq. 19,63 che presenta una finestra di dimensioni 1,31x0,71(h) esposta a sud e un piccolo ripostiglio a servizio della camera di mq. 3,54 privo di finestre. Nell'appartamento è presente una pavimentazione in gres di buona fattura e le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con colore chiaro; solo le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono costituiti in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno gli infissi sono in pvc con doppio vetro a taglio termico e presentano tapparelle in pvc. Tutte le zone sono ampiamente illuminate da finestre e dalla porta-finestra del soggiorno-cucina così come sopra descritto. Nel bagno sono presenti: una tazza wc, un bidet, una doccia ed un lavabo in porcellana, tutti in buone condizioni di conservazione. Il garage invece presenta una pavimentazione in gres con un piccolo



angolo dove è disposto un lavabo-vaschetta in porcellana. L'immobile è dotato di impianto citofonico, elettrico, telefonico, idrico sanitario, di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in alluminio. Confina a nord con il vano scala, a sud con cortile esterno, ad ovest con proprietà XXXX est con cortile esterno di pertinenza, salvo altri. E' attualmente censito nel N.C.E.U. della provincia di Foggia al foglio 8, particella 504 subalterno 9 (ex sub.2), cat. A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita €. 258,23.

Appartamento per civile abitazione - l'appartamento si trova al piano primo del fabbricato, ad esso si accede attraverso un vano scala che dà accesso anche al piano superiore. Il vano scala presenta le pareti rifinite con intonaco a civile, tinteggiate di colore bianco e le scale sono rivestite in pietra di Apricena. L'appartamento è costituito da un soggiorno di mq. 23,69 che è comunicante con la cucina di mq. 20,92 a formare un unico ambiente. Nel soggiorno, all'esterno, è presente un balcone con una superficie calpestabile di mq. 3,41 il cui infisso presenta dimensioni 1,20x2,42(h) che affaccia sul cortile esterno ad est, mentre nella cucina, all'esterno, è presente un balcone con una superficie calpestabile di mq. 7,14 il cui infisso presenta dimensioni 1,11x2,42(h) che affaccia sul cortile esterno ad sud; nella cucina è presente inoltre una finestra di dimensioni 0,56x1,55(h) esposta a sud. Sul lato destro della porta d'ingresso vi è una cameretta di mq. 14,39 con una finestra di dimensioni 0,91x1,53(h) che affaccia sul vano scala interno; si accede poi ad un piccolo disimpegno di mq. 2,56 che dà l'accesso ad un ripostiglio cieco di mq. 1,47, ad un bagno di mq. 6,11 con una finestra di dimensioni 0,73x1,52(h) esposta a sud ed infine ad una camera da letto di mq. 18,58 con una finestra di dimensioni 1,50x1,53(h) esposta a sud; da quest'ultima camera si accede alla cabina armadio di mq.7,04. Nell'appartamento è presente una pavimentazione in gres e le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con colore chiaro; il bagno presenta le pareti rivestite anch'esse in piastrelle di gres così come le pareti dell'angolo cottura, in cucina, sono costituite da piastrelle di gres effetto mosaico. Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi sono in legno con vetro semplice e non a taglio termico ma presentano doppi infissi esterni in alluminio. Tutte le zone sono ampiamente illuminate da finestre e porte-finestre così come sopra descritto e presentano tapparelle in plastica. Nel bagno sono presenti: una tazza wc, un bidet, una vasca da bagno ed un lavabo in porcellana, tutti in buone condizioni di conservazione. L'immobile è dotato di impianto citofonico, elettrico, telefonico, idrico sanitario, di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e riscaldamento a pavimento ad esclusione del bagno dove è presente un radiatore in alluminio. Si fa presente che la caldaia si trova al piano secondo e che si collega al piano inferiore. Confina a nord con il vano scala, a sud con cortile esterno, ad ovest con proprietà XXX



, ad est con cortile esterno di pertinenza, salvo altri. E' attualmente censito nel N.C.E.U. della provincia di Foggia al Foglio 8, particella 504 subalterno 7, cat. A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita €. 426,08.

Locale deposito - l'immobile si trova al piano secondo del fabbricato, ad esso si accede attraverso lo stesso vano scala che dà accesso anche al piano. E' costituito da un unico ambiente e sviluppa una superficie calpestabile di mq. 81,78. L'interno non è rifinito infatti sono visibili travi e pilastri allo stato grezzo, i muri e l'intradosso del tetto non sono intonacati e i massetti e i pavimenti sono mancanti. Vi sono due finestre con telai in ferro e vetro singolo esposte una a sud e l'altra ad est. Infine vi è un lucernario sul tetto. Confina a nord con il vano scala, a sud con cortile esterno di pertinenza, ad ovest con proprietà XXX ad est con cortile esterno di pertinenza, salvo altri. E' attualmente censito nel N.C.E.U. della provincia di Foggia al Foglio 8, particella 504 subalterno 8, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 86, rendita €. 186,54.

Cortile esterno di pertinenza - si trova al piano terra del fabbricato e sviluppa una superficie calpestabile di mq. 181,39. Prende accesso diretto dalla strada pubblica denominata via San Pio da Pietrelcina attraverso un accesso carrabile con cancello automatico in ferro ed un accesso pedonale con cancelletto in ferro. Il piazzale si presenta in buono stato conservativo; la pavimentazione è in cemento industriale e presenta un muro di contenimento in cemento armato sui lati esposti ad ovest e a nord, inoltre il piazzale è recintato per intero con delle ringhiere in ferro. Si fa presente che sul lato a nord, tra il vano scala ed il muro di confine, è stato ricavato un deposito di mq. 7,86 chiuso con accesso dallo stesso cortile attraverso una porta e che allo stato risulta abusivo. Confina a nord con proprietà XXXX, a sud con la strada pubblica per Lucera, ad ovest con proprietà XXXX ad est con la strada pubblica, salvo altri. E' attualmente censito nel N.C.E.U. della provincia di Foggia al Foglio 8, particella 504 subalterno 4, cat. F/1.

VALORE DI STIMA € 103.893,00

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE VENDIBILE APPARTAMENTO P.T. mq 95,06

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE VENDIBILE APPARTAMENTO P.1° mq 118,73

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE VENDIBILE LOCALE DEPOSITO P.2° mq 33,36

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE VENDIBILE CORTILE ESTERNO mq 29,10

TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE VENDIBILE BENE IMMOBILE mq 276,25

CLASSE ENERGETICA E - 159,03 kWh/m²anno (immobile al foglio 8 particella 504 subalterno 9)

CLASSE ENERGETICA F - 124,48 kWh/m²anno (immobile al foglio 8 particella 504 subalterno 7)



Tutto ciò è quanto si rassegna ad espletamento dell'incarico conferito dall' Ill.mo G.E.

Foggia, 15/03/2024

con ossequi

il C.T.U.

(arch. Michele Del Priore)



ELENCO ALLEGATI

Allegato n°1 - Comunicazioni di sopralluogo alle parti.

Allegato n°2 - Planimetrie catastali immobili foglio 8, particella 504, subalterni 1-3-5-6 XXXX subalterni 9-4-

Allegato n°3 - Visure storiche immobili (Catasto Fabbricati) foglio 8, particella 504, subalterni 1-3-5-6

; subalterni 9-4-7-8

Allegato n°4 - Documentazione fotografica.

Allegato n°5 - Rilievi metrici.

Allegato n°6 - Verbale di sopralluogo.

Allegato n°7 - Richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Pietramontecorvino (Fg) di estratto di matrimonio

degli esecutati.

Allegato n°8 - Richiesta al U.T.C. del Comune di Pietramontecorvino (Fg) di accesso agli atti tecnici. *Allegato*

n°9 - Ulteriore richiesta al U.T.C. del Comune di Pietramontecorvino (Fg) di accesso agli atti tecnici. *Allegato*

n°10 - Estratti di matrimonio

Allegato n°11 - Concessione Edilizia del 10/02/1979.

Allegato n°12 - Concessione Edilizia per progetto di variante.

Allegato n°13 - Concessione Edilizia per sopraelevazione del 09/09/1980.

Allegato n°14 - Permesso di abitabilità.

Allegato n°15 - A.P.E. immobile foglio 8 particella 504 subalterno 5.

Allegato n°16 - Planimetria difformità catastali foglio 8, particella 504, subalterno 1 (locale deposito p.1°).

Allegato n°17 - Planimetria difformità catastali foglio 8, particella 504, subalterno 6 (locale deposito p.2°).

Allegato n°18 - Estratti di matrimonio degli esecutati

Allegato n°19 - S.C.I.A. lavori di manutenzione straordinaria del 04/06/2018 (immobile al foglio 8 particella

504 subalterno 7 (immobile p.1°.

Allegato n°20 - S.C.I.A. e cambio destinazione d'uso immobile al foglio 8 particella 504 subalterno 9 (immobile

p.t.).

Allegato n°21 - Certificato di agibilità immobile al foglio 8, particella 504, subalterno (immobile p.t.).

Allegato n°22 - Calcolo contributo di costruzione immobile al foglio 8 particella 504 subalterno 9 (immobile

p.t.).

Allegato n°23 - Comunicazione di fine lavori immobile al foglio 8 particella 504 subalterno 9 (immobile p.t.).

Allegato n°24 - A.P.E. immobile foglio 8 particella 504 subalterno 9.

Allegato n°25 - A.P.E. immobile foglio 8 particella 504 subalterno 7.

Allegato n°26 - Planimetria difformità catastali foglio 8, particella 504, subalterno 8 (locale deposito p.2°). *Allegato n°27* - Ricevute inoltro perizia alle Parti.

