

TRIBUNALE DI LUCERA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Chiarissimo Signor G.E. Dott. Michele DE PALMA

**Oggetto: C.T.U. nella Procedura Esecutiva n. 227/2009 R.G.E.
promossa dalla
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.
contro
?????**

**Fascicolo N.1
concernente la relazione di stima del Lotto N.1**

Individuazione generale dei beni oggetto del pignoramento.

Sulla scorta delle indagini personalmente eseguite in situ ed attraverso le recenti visure catastali fornitemi dall’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, (ex U.T.E.), riporto di seguito le generalità sul complesso edilizio e l’esatta individuazione delle **unità immobiliari pignorate di cui al lotto N.1 con i relativi univoci elementi catastali, ricadenti in abitato di Serracapriola (FG)**, facenti parte di un unico complesso edilizio, in ditta “**?????**” con sede in Milano, Codice Fiscale ?????????? (V. allegati nn.31 e 32).

Generalità sul complesso edilizio

Il complesso edilizio sito in abitato di **Serracapriola** (Foggia), contenente tutti i cespiti staggiati, risalente all'anno di costruzione 1991, quindi vetusto 19 anni, comprende:

- Un piano seminterrato con complessivi n.8 boxes autonomi destinati al ricovero degli autoveicoli, di cui n. 5 boxes pignorati, oltre al locale idrico condominiale e spazi di manovra. I boxes di varie ampiezze ricevono sia accesso carrabile dalla rampa condominiale di Via Milano, sia accesso pedonale attraverso la scalinata condominiale ed attraverso il vano ascensore condominiale. Le pareti e le volte dei boxes sono intonacate a civile. Le pavimentazioni dei boxes sono costituite da riquadri commerciali 25x25cm. La corsia centrale di manovra, avente pavimentazione in battuto di cemento, vanta una larghezza di 4,8 metri. Ciascun box è munito di allaccio idrico e fognario, di lavandino, di punto luce e presa di corrente con canalizzazioni sottotraccia, di serranda in ferro di tipo basculante. Solo alcuni boxes vantano vani finestra in sommità per l'areazione ed il passaggio della luce naturale.

- Due appartamenti al piano terra (inteso anche piano rialzato) entrambi pignorati, tre appartamenti al primo piano non oggetto della presente procedura esecutiva, due appartamenti al secondo piano entrambi pignorati ed un sottotetto (mansarda) anch'esso pignorato, quest'ultimo destinato a locale uso deposito e/o locale di sgombero. I vari livelli sono serviti sia dalla scalinata

condominiale, sia dall'ascensore condominiale, dal piano seminterrato al terzo ed ultimo piano. Il vano scala trae accesso dall'androne comune segnato dal civico n.15 di Via Magenta. Dal secondo al terzo ed ultimo piano l'ascensore è materialmente di uso esclusivo al servizio del locale di sgombero.

L'intera compagine edilizia è delimitata: ad Ovest dalla pubblica Via Magenta, a Nord dalla pubblica Via Bari, ad Est dalla pubblica Via Milano, a Sud con spazio interno.

Gli appartamenti pignorati al piano terra (inteso anche piano rialzato) traggono accesso dall'androne comune di Via Magenta segnato dal civico n.15. Gli appartamenti pignorati al secondo piano del medesimo complesso edilizio sono serviti sia dal vano ascensore condominiale, sia dalle rampe di scalinata condominiale con partenza dall'androne comune di Via Magenta n.15.

Il locale pignorato sottotetto (mansarda) al terzo piano, trae accesso sia dalle rampe di scalinata condominiale con partenza dall'androne comune di Via Magenta n.15, sia dal vano ascensore condominiale fino al 2° piano, con uso esclusivo dal secondo piano in poi e fermata esclusiva al terzo piano.

Tutti i boxes al piano seminterrato, compresi quelli staggiati, sono muniti di serrande metalliche tipo basculanti. Traggono accesso carrabile dalla corsia condominiale con rampa sfociante su Via Milano senza numero civico.

La compagine edilizia de qua poggia su una fondazione costituita da “*travi rovesce*” in cemento armato, come si evince dal certificato di collaudo statico accluso alla relazione generale sotto il n. 53. Il complesso immobiliare vanta strutture portanti in elevazione (travi e pilastri) in cemento armato, solai in latero-cemento e murature di tompagno in laterizi forati rivestite prevalentemente con mattoncini faccia a vista bucciardati color nocciola e, parzialmente, in pietra listata. I tramezzi interni sono costituiti da laterizi forati da 8 cm.. Le pareti e le volte sono intonacate a civili. Gli infissi esterni sono tutti in alluminio anticorodal verniciati color rosso, a taglio termico.

La scalinata condominiale presenta vistose infiltrazioni di acque meteoriche sotto i vani finestre. La pavimentazione dell’atrio vano scala, il rivestimento dei i gradini, dei sottogradini e dei battiscopa sono in granito. Le parti comuni dispongono di impianto elettrico sottotraccia, con pulsantiera condominiale e videocitofono installati sul lato del vano porta condominiale di Via Magenta n.15. Il vano scala è ben arieggiato ed illuminato a giorno in virtù dei vani finestre muniti di infissi in alluminio verniciati color rosso, a taglio termico. Il complesso edilizio dispone, a domanda, di allaccio alla rete elettrica ENEL, alla rete telefonica fissa TELECOM, alle rete idrica, alla rete fognaria cittadina, nonché alla rete del gas metano di città.

Da un esame a vista, nei limiti del possibile, compatibilmente con l’incarico conferitomi ed i tempi concessimi per rispondere ai

quesiti, riferisco che gli impianti costruiti nel 1991 erano rispondenti alle norme tecniche dell'epoca, tant'è che il Comune di Serracapriola rilasciò il certificato di abitabilità (V. alleg. 54). Nei limiti del possibile, salvo occulti difetti di costruzione o parti di impianti impossibili da ispezionare e/o di difficile ispezione, senza effettuare costose indagini che normalmente esulano dalla relazione estimativa, ritengo che gli impianti siano, in linea di massima, rispondenti anche all'attuale vigente normativa.

Le condizioni di rifiniture ed il grado di conservazione delle pareti **esterne** sono discrete per buona parte delle superfici rivestite con mattoncini e pietre listate. E', invece, piuttosto scadente il grado di conservazione di quasi tutte le superfici **esterne** intonacate (marcapiani, velette balconi, intradossi mensole balconi e cornicione di coronamento – V. allegato 37, foto n.144-), le quali richiedono un adeguato intervento di miglioramento mediante lo spicconamento dell'intonaco ammalorato, la pulitura dei tondini di acciaio, il trattamento di quest'ultimi con idonei prodotti chimici antiruggine e malte protettive, il rifacimento degli intonaci e la successiva tinteggiatura. Occorre intervenire anche per eliminare le cause delle infiltrazioni di acque piovane.

Non vi sono dotazioni condominiali: né di posti auto comuni, né giardino.

Per la gestione del condominio de quo rimando al “*VERBALE DI DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E RELATIVE TABELLE MILLESIMALI*” ricevuto il 16.01.1998 dal Notaio CASSANO Dott. Enrico fu Lorenzo, Notaio alla residenza di Torremaggiore ed iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Foggia e Lucera, Repertorio N.210878, Raccolta N. 31864, Trascritto a Lucera il 29.01.98 al n.682 Reg. Gen., al n. 593 Reg. Part., rilasciatomi in copia dal Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe nella qualità di delegato della debitrice ?????, successivamente qualificatosi anche Amministratore del condominio de quo (V. processi verbali nn.1 e 4, rispettivamente del 22.03.2010 e 31.05.2010 acclusi alla relazione generale sotto il n.81), allegato alla relazione generale sotto il n.55.

Per una immediata illustrazione del descritto complesso edilizio rimando al rilievo fotografico commentato, accluso alla relazione generale sotto il n.37.

Per una precisa ubicazione planimetrica del suddetto fabbricato rimando alla planimetria catastale dei luoghi, in scala 1: 1000, acclusa alla relazione generale sotto il n.31.

Descrizione analitica dell'appartamento innanzi identificato con la lettera "A":

Di altezza netta metri 2,90, l'appartamento de quo è composto da un ingresso, un corridoio disimpegno, quattro camere, un cucinino, un vano bagno ed un ripostiglio, per una superficie lorda in pianta di mq.110, una superficie netta di 96 mq., oltre ad un terrazzo a livello di pertinenza esclusiva di netti 64 mq., per una superficie complessiva commerciale di mq.(110 + 0,15x64) \approx 120mq.,costituente sede locale della debitrice ????? con sede legale in Milano. Le pareti del vano bagno e quelle del cucinino sono rivestite con piastrelle ceramiche a tutta altezza. Nel vano bagno sono installati i sanitari essenziali, in porcellana, quali: tazza per W.C., bidet, vasca da bagno e lavabo a colonna. La pavimentazione è tutta costituita da riquadri ceramici di colore chiaro. Le restanti pareti e la volta piana sono intonacate a civile. La volta è tinteggiata bianca. Le pareti sono tinteggiate di colore chiaro tranne il vano soggiorno le cui pareti sono spatolate di colore rosa. L'abitazione de qua è munita di impianto elettrico, impianto con dispositivo video-citofono, di impianto telefonico fisso, di impianto di ricezione televisiva tradizionale, di impianto idrico e fognario tutti sottotraccia, al momento tutti apparentemente in normali condizioni di esercizio. Da un esame a vista, nei limiti del possibile, compatibilmente con l'incarico conferitomi ed i tempi

concessimi per rispondere ai quesiti di svariate competenze, riferisco che gli impianti costruiti nel 1991 erano rispondenti alle norme tecniche dell'epoca, tant'è che il Comune di Serracapriola rilasciò il certificato di abitabilità (V. alleg. 54). Nei limiti del possibile, salvo occulti difetti di costruzione o parti di impianti impossibili da ispezionare e/o di difficile ispezione, senza effettuare costose indagini che normalmente esulano dalla relazione estimativa, ritengo che gli impianti siano, in linea di massima, rispondenti anche all'attuale vigente normativa. Dispone di infissi in alluminio verniciati color rosso, a taglio termico. Le porte interne sono in legno tamburate in noce di comune fattura. La porta padronale (V. alleg. 37, foto nn. 14 e 15) è di tipo blindata munita di occholino di spia. Dispone di impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da autonoma caldaia a gas metano di città. Nonostante la vetustà di anni 19, l'appartamento in disamina si presentava in buone condizioni di conservazione. Al momento del sopralluogo del 30.04.10 l'immobile in disamina era ammobiliato. Il Geom. Giuseppe PRESUTTO, nella qualità di delegato della ?????, dichiarava, a verbale, che l'appartamento de quo era in possesso materiale della suddetta debitrice. L'appartamento in disamina fa parte del complesso edilizio regolato dal "*VERBALE DI DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E RELATIVE TABELLE MILLESIMALI*" ricevuto il 16.01.1998 dal Notaio CASSANO

Dott. Enrico fu Lorenzo, Trascritto a Lucera il 29.01.98 al n.682 Reg. Gen., al n. 593 Reg. Part., rilasciatomi in copia dal Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe nelle qualità innanzi precisate, allegato sotto il n.55, cui rimando per gli opportuni approfondimenti (V. anche, per riscontro, l'ispezione ipotecaria del 14.07.2010 allegata sotto il n.67 che riporta la relativa citata nota di trascrizione del 29.01.1998 a favore del condominio).

Per una immediata illustrazione dei luoghi rimando al rilievo fotografico commentato accluso sotto il n.37, dalla foto n.14 alla foto n.24.

Per una dettagliata descrizione planimetrica rimando alla planimetria catastale in scala 1: 200 allegata sotto il n.11, alla planimetria da me redatta in scala 1: 100 allegata sotto il n. 21 ed all'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei sub delle singole unità immobiliari accluso sotto il n. 34 della relazione generale.

L. Box al piano seminterrato sito in abitato di Serracapriola, avente sia accesso carrabile attraverso la rampa condominiale di Via Milano s.c. e successiva corsia di manovra, sia accesso pedonale dalla scalinata condominiale ed anche attraverso l'ascensore con fermata al piano seminterrato. L'ultimo in fondo sul lato destro per chi vi accede dalla rampa di Via Milano e successiva corsia di manovra (V. alleg. 37, foto nn.

107 e 108).

Confinante: in orizzontale, in senso orario, con corsia di manovra, con Via Bari, con Via Milano e con altro box in ditta PITASSI Silvia.

In **catasto fabbricati** del Comune censuario di Serracapriola viene distinto al **Foglio 34, particella 1838, Sub 17**, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 19 mq., Rendita €57,89, Via Milano piano S1 (V. allegato n.10).

Descrizione analitica del box innanzi identificato con la lettera "L":

Di altezza netta $H=340$ cm., di pianta rettangolare, il box de quo sviluppa una superficie lorda di mq. 22 ed una superficie netta di $m.(3,97 \times 4,62) \approx 18$ mq.- Le pareti e la volta sono intonacate a civile. La pavimentazione è costituita da riquadri commerciali 25x25cm. E' munito di allaccio idrico e fognario, dispone di lavandino, di punto luce e presa di corrente con canalizzazioni sottotraccia. Il vano porta dispone di serranda metallica tipo basculante. Riceve aria e luce naturale dai finestrini situati in alto prospicienti Via Bari e Via Milano. E' evidente la vetustà di anni 19. Il grado di rifiniture e di conservazione viene giudicato mediocre. Il Geom. Giuseppe PRESUTTO, nella qualità di delegato della debitrice ?????, dichiarava che il box in questione era in possesso materiale della debitrice ?????- Il box in disamina fa

parte del complesso edilizio regolato dal “*VERBALE DI DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E RELATIVE TABELLE MILLESIMALI*” ricevuto il 16.01.1998 dal Notaio CASSANO Dott. Enrico fu Lorenzo, Trascritto a Lucera il 29.01.98 al n.682 Reg. Gen., al n. 593 Reg. Part., rilasciatomi in copia dal Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe nelle qualità innanzi precisate, allegato sotto il n.55, cui rimando per gli opportuni approfondimenti.

Per una immediata illustrazione dei luoghi rimando al rilievo fotografico commentato accluso sotto il n.37, dalla foto n.107 alla foto n.110.

Per una dettagliata descrizione planimetrica rimando alla planimetria catastale in scala 1: 200 allegata sotto il n.20, alla planimetria da me redatta in scala 1: 100 allegata sotto il n. 30 ed all’elaborato planimetrico per la dimostrazione dei sub delle singole unità immobiliari accluso sotto il n. 34.

Elenco delle pratiche edilizie relative all'intero complesso edilizio.

Cronistoria dei titoli concessori ed atti vari.

Con atto di compravendita del 08.09.1983 per Notar Renato DI BIASE, repertorio n.7417, raccolta n. 4590, registrato a San Severo il 26.9.83 al n.4298, trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 24/9/1983 ai nn. 7275/396368, **PRESUTTO Giuseppe** nato a Serracapriola il 18/01/1953 vendeva alla “**EUROMARCA S.r.l.**” il suolo sul quale fu costruito l'intero complesso edilizio contenente le unità immobiliari pignorate innanzi descritte.

Previo il rilascio da parte del Comune di Serracapriola della **Concessione per l'Esecuzione dei Lavori Edili N.241 del 28/5/1983**, relativa alla pratica edilizia N.118/82, intestata a **PRESUTTO Giuseppe**, sul suolo distinto all'epoca in catasto al foglio 34, particella 1337, venne realizzato, in un primo momento, un piano seminterrato ed un piano terra (V. allegato n. 50).

Successivamente, previo il rilascio della **Concessione per l'Esecuzione dei Lavori Edili N.251 del 2/2/1984**, relativa alla pratica edilizia N.120/1983, intestata alla Società a r.l. “**EUROMARCA**” con sede in Milano, vennero realizzati un primo piano, un secondo piano e sovrastante soffitta (V. alleg. 51).

Con delibera consiliare n. 50 del 20/2/1985 integrata con atto di G.M. n.295 del 13.6.1985, il Geom. Luigi FERRERO

venne incaricato dall'Amministrazione comunale di Serracapriola, per accertare gli abusi edilizi commessi dall'EUROMARCA S.r.l. durante la costruzione del fabbricato in disamina, quest'ultimo delimitato dalle Via Magenta, Via Bari e Via Milano.

Con relazione scritta del 15/11/1985 il Geom. FERRERO evidenziò una serie di difformità costruttive.

In data 16/7/90, prot. n.5702, l'EUROMARCA S.r.l. chiese al comune di Serracapriola il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 13 Legge 47/85.

In riferimento alla predetta domanda di C.E. in sanatoria del 16/7/90, il comune di Serracapriola, con nota n. 774 del 25.01.1991, vincolò il rilascio della medesima Concessione Edilizia ad alcune condizioni.

Con **Concessione Edilizia in Sanatoria N.1061 del 18/09/1997**, relativa alla Pratica Edile N.113 TER/1990, il comune di Serracapriola, accertati i requisiti di legge, verificati i versamenti degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione, assentì i lavori in sanatoria effettuati dalla EUROMARCA S.r.l. (V. allegato n.52).

Ai sensi della Legge 5/11/1971 n. 1086 art. 7, presso L'Ufficio del Genio Civile di Foggia venne depositato il Certificato di Collaudo, sotto il N.736 del 30/12/1997 (V. alleg. 53). L'Ing. Fausto CAPANNOZZI, iscritto al n. 1138 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia, ritenne la

costruzione de qua “*conforme al progetto*” e meritevole di collaudo statico ai sensi della citata Legge 1086/71 (V. alleg. 53). Infine il Comune di Serracapriola, viste le Pratiche Edilizie n. 118/82 e 120/83, vista la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1061/1997, il giorno **22.01.1998** rilasciò a “***MESSINESI Mario, in qualità di rappr. legale della EUROMARCA s.r.l. con sede in Milano***” la “***AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA***” di tutte le unità immobiliari, comprese quelle pignorate oggetto della presente procedura esecutiva (**V. alleg.54**).

Di conseguenza, verificata la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito, **è possibile affermare la regolarità dei cespiti pignorati, sia sotto il profilo urbanistico ed edilizio, sia sotto il profilo dell’abitabilità e dell’agibilità.**

Identificazione catastale completa dei cespiti staggiti di cui al presente Lotto N.1.

Vi è esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali fondamentali per l'univoca individuazione dei suddetti cespiti.

Riporto di seguito i dati catastali aggiornati e completi dei cespiti costituenti il lotto N.1.

A. Appartamento al piano terra (inteso anche piano rialzato) avente accesso dal civico n.15 di Via Magenta dell'abitato di Serracapriola.

Distinto in **catasto fabbricati** del comune censuario di Serracapriola al **Foglio 34, particella 1838, Sub 2**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Rendita €387,34, Via Magenta piano T (V. visura storica per immobile, visura per soggetto e planimetria catastale allegate, rispettivamente, sotto i nn.1, 32 e 11).

L. Box al piano seminterrato sito in abitato di Serracapriola, avente accesso carrabile da Via Milano s.c.

Distinto in **catasto fabbricati** del Comune censuario di Serracapriola al **Foglio 34, particella 1838, Sub 17**, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 19 mq., Rendita €57,89, Via

Milano piano S1 (V. visura storica per immobile, visura per soggetto e planimetria catastale allegate, rispettivamente, sotto i nn.10, 32 e 20).

Gli elencati cespiti pignorati figurano in catasto fabbricati del comune censuario di Serracapriola in ditta ????? con sede in Milano, Codice Fiscale ??????????, per l'intera proprietà (V., anche, visura catastale per soggetto allegata alla sotto il n. 32).

Elementi estimativi essenziali in formato tabellare dei cespiti componenti il lotto N.1.

In formato tabellare riporto, per ciascuno dei cespiti componenti il lotto N.1, entrambi ricadenti nel comune censuario di **Serracapriola**: 1) la superficie netta “*Sn*” approssimata all'unità, 2) il coefficiente “*β*” utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, 3) la superficie commerciale medesima “*Sc*” approssimata all'unità, 4) l'esposizione, 5) le condizioni di manutenzione.

Risulta utile ricordare che il valore per essere definito di mercato è necessario che rientri nei limiti imposti dalla ferrea e nota legge economica della domanda e dell'offerta.

In altri termini il valore stimato dovrà coincidere, nei limiti delle inevitabili approssimazioni, con la somma di danaro realizzabile nella libera contrattazione del bene cui il valore stesso si riferisce.

Per i fabbricati in disamina

i fattori intrinseci da me considerati ai fini di un'equa valutazione sono:

il grado di esposizione, la grandezza dei locali in rapporto all'uso cui sono destinati, la vetustà, l'estetica, il grado di rifiniture, la presenza degli impianti tecnologici, il grado di conservazione e non ultimo l'estensione effettiva.

I fattori estrinseci considerati sono invece:

la discreta salubrità dei luoghi, l'ubicazione rispetto al tessuto urbano del comune di Serracapriola, il grado di urbanizzazione della zona con la presenza dei servizi pubblici essenziali (acqua, fogna, strade, energia elettrica di rete ENEL, di impianto telefonico fisso di rete TELECOM e di gas metano di rete cittadina).

Il parametro tecnico assunto come elemento di valutazione è il metro quadro.

Alla luce di tutte le considerazioni innanzi svolte, tra i numerosi metodi estimativi adottabili per la ricerca dei valori di mercato, prendo in esame il metodo più consono cosiddetto a “*stima sintetica*”.

Essi valori sono stati, tra l’altro, desunti per comparazione di beni immobili aventi caratteristiche oggettive simili a quelli in disamina.

Dalle intense ricerche di mercato immobiliare da me esperite ed ogni altro accertamento ritenuto utile, fra cui notizie acquisite dai tecnici ed operatori immobiliari locali, sulla scorta della mia pluriennale esperienza estimativa, tenuto conto degli adeguamenti e delle correzioni della stima in relazione allo stato d’uso e manutenzione, lo stato di possesso ed altri parametri estimativi, sono emersi i seguenti **valori venali** dei cespiti costituenti il Lotto N.1, nelle condizioni in cui oggi si trovano, **riferiti all’attualità:**

Tabella di valutazione dei cespiti staggiti costituenti il

Lotto N.1

N.	<i>Lettera identificativa del cespite descritto al §. 2.a e relativi dati catastali</i>	Superficie Commerciale [mq.]	Valore Unitario riferito all'attualità [€/mq.]	Valore del cespite riferito all'attualità [Euro]	Valore del <u>lotto</u> riferito all'attualità [Euro]	Valore venale approssimato del lotto, riferito all'attualità [Euro]
1° Lotto	“A”: Appartamento al P.T., distinto in catasto fabbricati al Foglio 34, particella 1838, Sub 2	120	800,00	96.000,00	108.100,00	108.000,00
	“L”: Box al piano seminterrato, distinto in catasto fabbricati al Foglio 34, particella 1838, Sub 17	22	550,00	12.100,00		

La stima è stata effettuata tenuto conto che non sussistono oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale e nemmeno oneri per la bonifica da eventuali rifiuti a vista. Inoltre la stima tiene debitamente conto del fatto che non vi sono quote indivise e non gravano usufrutti, a tutto vantaggio della facilità dell'eventuale vendita all'asta.

Eventuali dotazioni condominiali

Non vi sono dotazioni condominiali: né di posti auto comuni, né giardino comune, ecc.-

Stato di possesso degli immobili costituenti il Lotto N.1 ed eventuali situazioni debitorie di tipo condominiali.

Riporto di seguito i possessi materiali dei singoli cespiti costituenti il Lotto N.1, nonché le eventuali situazioni debitorie di tipo condominiali in capo ai possessori materiali.

Con la premessa che il Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, delegato della debitrice ????? con sede in Milano, anche nella qualità di Amministratore del Condominio de quo, nel corso delle operazioni peritali mi faceva riportare, tra l'altro, la seguente dichiarazione da lui sottoscritta nel processo verbale N.5 del 02.07.2010, alle pagine 17 e 18: le unità immobiliari oggetto di pignoramento in capo alla ?????, non hanno debiti condominiali.

Inoltre, per accertare spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni, con nota raccomandata A.R. del 26.06.2010 (V. alleg. 56) chiedevo informazioni scritte all'Amministratore del Condominio di Via Magenta 15 di Serracapriola, nella persona del Geom. Giuseppe PRESUTTO. La suddetta nota raccomandata non veniva mai ritirata dal destinatario e mi tornava indietro il 03.08.2010 per compiuta giacenza. La medesima richiesta veniva nuovamente inoltrata con nota del 03.07.2010 (V. alleg. 60). A tutt'oggi non ho avuto alcuna risposta.

Seguono i possessi materiali ed altre dettagliate informazioni riguardanti i cespiti costituenti il Lotto N.1:

LOTTO N.1 composto dalle seguenti unità immobiliari:

A. Appartamento al piano terra (inteso anche piano rialzato) avente accesso dal civico n.15 di Via Magenta dell'abitato di Serracapriola, distinto in **catasto fabbricati al Foglio 34, particella 1838, Sub 2.**

Al momento del sopralluogo era ammobiliato ed occupato dalla debitrice ????? che, a dire del suo delegato Geom. Giuseppe PRESUTTO (V. allegato 81, pag. 5, processo verbale N. 2 del 30.04.10), al suo interno, *“ha sede la unità locale”*.

L. Box al piano seminterrato sito in abitato di Serracapriola, avente accesso carrabile da Via Milano s.c., distinto in **catasto fabbricati al Foglio 34, particella 1838, Sub 17.**

Al momento del sopralluogo era occupato dalla debitrice ????? come riferitomi dal suo delegato Geom. Giuseppe PRESUTTO. Al suo interno era ricoverata un'automobile al momento del sopralluogo.

Eventuali situazioni debitorie di tipo condominiali riguardanti i cespiti di cui al lotto N.1.

Il delegato della debitrice ????? dichiarava, a pag. 12 del processo verbale N.4 del 31.05.2010 (V. alleg. 81), che la richiamata debitrice non sarebbe morosa di quote

condominiali. Per quanto mi riguarda, non sono in grado né di confermare né di smentire quanto riferito a verbale dal Geom. Giuseppe PRESUTTO. Posso solamente riferire che l'ispezione ipotecaria per denominazione del 14/07/2010 (V. alleg. 67), a nome del "Condominio di Via Magenta 15" con sede in Serracapriola, annoverava solamente la trascrizione a favore del 29/01/1998, Reg. Part. N. 593, Reg. Gen. n. 682, concernente il "REGOLAMENTO DI CONDOMINIO". Il giorno 14.07.2010 l'ispezione n. FG 97925/3 non annoverava nessuna formalità contro il Condominio di Via Magenta 15 di Serracapriola (V. alleg. 67).

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- I. Il certificato notarile (V. alleg. 57) non fa riferimento a domande giudiziali, eccezion fatta per l'ipoteca Volontaria N.1761 del 17.12.2005 ed il Pignoramento Immobiliare N. 8251 del 17.11.2009, entrambi a favore della Banca Nazionale del Lavoro, gravanti sui cespiti pignorati.
- II. Gli immobili pignorati risultano intestati alla debitrice ?????? con sede in Milano C.F. ?????????? per la piena proprietà dell'intero e che sugli stessi, a far tempo dal 17/11/1989 al

17/11/2009, **non gravano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**, come si evince dal certificato notarile accluso sotto il n.57

III. Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

IV. Mi si chiede di accertare altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, acc.). Orbene, con nota del 26.06.2010 trasmessa all'Amministratore del Condominio con raccomandata A.R. n.137198906284 di pari data (V. alleg. 56), mai ritirata dal destinatario, riconsegnatami il 03.08.2010 dall'Ufficio Postale per avvenuta giacenza, ritrasmessa il 03/07/2010 (V. alleg. 60) al medesimo Amministratore Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe (nel contempo delegato della debitrice ad assistere ai lavori peritali da me condotti), chiedevo una serie di notizie inerenti le spese condominiali concernenti i cespiti pignorati. In particolare, al punto 4 delle mie note, chiedevo se vi erano eventuali cause in corso. Purtroppo, l'Amministratore del Condominio Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, così qualificatosi nel corso del sopralluogo del 31.05.2010 (V. processo verbale N. 4 del 31.05.10, pag. 12, allegato sotto il n.81) non ha mai risposto alle suddette mie note accluse alla presente sotto i nn.56 e 60. Stessa cosa dicasi per la debitrice ????? la quale non ha mai risposto alla mia nota del 24/06/2010, trasmessa con

raccomandata A.R. di pari data n.137198906251, consegnata alla destinataria dalle Poste Italiane di Milano il 30.06.2010 (V. alleg. n. 49 con originale ricevuta di ritorno). In assenza di notizie certe il giorno 14.07.2010 effettuavo l'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Lucera, prot. n. FG 97921. Accertavo che, fino al giorno 13.07.2010, in capo al "**Condominio di Via Magenta 15**" dell'abitato di Serracapriola, sussisteva solamente la trascrizione a favore del 29.01.1998, Reg. part. N. 593, Reg. Gen. N. 682, concernente il "**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**". La suddetta ispezione (V. alleg. 67) esclude, quindi, formalità contro il "**Condominio di Via Magenta 15**" di Serracapriola, fino al 13.07.10.

- V. Dal certificato Notarile del 08.02.2010, accluso alla presente sotto il n.57, desumo che, sui cespiti pignorati, **NON** grava alcun usufrutto. Le unità immobiliari staggite risultano intestate alla ditta ?????? con sede in Milano C.F. ?????????? **per la piena proprietà dell'intero** e che sulle stesse unità immobiliari, a far tempo dal 17.11.1989 al 17.11.2009, gravano solamente le formalità: a) Ipoteca Volontaria n. 1761 del 17/12/2005 a favore della Banca Nazionale del Lavoro; b) Pignoramento Immobiliare N. 8251 del 17/11/2009 a favore della Banca Nazionale del Lavoro.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- i. Nota di Iscrizione (IPOTECA VOLONTARIA) n. 10432 Registro Generale, n.1761 Registro Particolare del 17/12/2005 presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Lucera (ex Conservatoria dei RR.II. di Lucera), a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma, C.F. 00651990582, contro la debitrice ????? con sede in Milano, C.F. ?????????, come si evince dal certificato Notarile accluso sotto il n.57, cui rimando per maggiori dettagli. Da informazioni assunte il 29/07/2010 presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Lucera (ex Conservatoria dei RR. II. Di Lucera), riferisco che per la Cancellazione della predetta nota di iscrizione ipotecaria n.1761 Registro Particolare del 17/12/2005, si avrà un costo di tassa ipotecaria di **€35,00** (Euro trentacinque/00), oltre alle spese del professionista all’uopo da incaricare;
- ii. Nota di trascrizione (PIGNORAMENTO) n. 11551 Registro Generale, n.8251 Registro Particolare del 17/11/2009 presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Lucera

(ex Conservatoria dei RR.II. di Lucera), a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma, C.F. 09339391006, contro la debitrice ????? con sede in Milano, C.F. ??????????. A giudicare dal certificato Notarile del 08/02/2010 a firma del Dr. Fulvio CARNICELLI (V. alleg. 57), a far tempo dal 17.11.1989 al 17.11.2009, l'unica trascrizione pregiudizievole gravante sui cespiti staggiti riguarda il pignoramento qui richiamato.

Da informazioni assunte il 29/07/2010 presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Lucera (ex Conservatoria dei RR. II. Di Lucera), riferisco che per la Cancellazione della predetta nota di trascrizione di pignoramento n.8251 Registro Particolare del 17/11/2009, si avrà un costo di imposta fissa di **€.262,00** (Euro duecentosessantadue/00), di cui €.168,00 di imposta ipotecaria, €. 59,00 di imposta di bollo ed €. 35,00 di tassa ipotecaria, oltre alle spese del professionista da incaricare all'uopo;

- iii. Le difformità delle tramezzature interne diverse dal progetto originario furono sanate dalla “*CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA*” n. 1061 rilasciata alla EUROMARCA S.r.l. il 18/09/1997 dal Comune di Serracapriola (V. alleg. 52). I cespiti staggiti godono dell'autorizzazione di abitabilità rilasciata il 22.01.1998 dal Comune di Serracapriola (V. alleg. 54).

- iv. Qualche difformità catastale di poco conto, tra l'altro non influente sulla esatta individuazione degli immobili pignorati, è stata eliminata dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, su mie esplicite richieste scritte (V. allegati 35 e 36).

Altre informazioni per l'acquirente

- a) **Non** è dato sapere l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie). Vani sono stati i numerosi tentativi per acquisire tali informazioni. A tutt'oggi, l'Amministratore del Condominio di Via Magenta 15 di Serracapriola, Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, nonché delegato della debitrice ?????, **non** ha risposto alle mie precipue domande riportate nella nota del 26.06.2010, trasmessagli sia con raccomandata A.R. n.137198906284 di pari data, mai ritirata dal destinatario e riconsegnatami il 03.08.2010 dall'Ufficio Postale per avvenuta giacenza (V. alleg. 56), sia il 03.07.10 mediante plico postale semplice con francobollo di Poste Italiane (V. alleg. 60).

In questa sede appare opportuno segnalare la dichiarazione resa nel processo verbale N. 4 del 31.05.2010, a pag. 12,

sottoscritta dal Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, anche in qualità di Amministratore del condominio de quo: “*la proprietaria dei cespiti pignorati non è morosa di quote condominiali.*”

L’ispezione ipotecaria del 14.07.2010 (V. allegato 67) **non** reca nessuna formalità contro il “*Condominio di Via Magenta 15*” di Serracapriola (FG), quantomeno fino al 13.07.2010.

b) **Non** è dato sapere se vi sono eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute. Vani sono stati i numerosi tentativi per acquisire tali informazioni.

A tutt’oggi, l’Amministratore del Condominio di Via Magenta 15 di Serracapriola, Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, nonché delegato della debitrice ?????, **non** ha risposto alle mie precipue domande riportate nella nota del 26.06.2010, trasmessagli sia con raccomandata A.R. n.137198906284 di pari data, mai ritirata dal destinatario e riconsegnatami 03.08.10 dall’Ufficio Postale per avvenuta giacenza (V. alleg. 56), sia il 03.07.10 mediante plico postale semplice con francobollo di Poste Italiane (V. alleg. 60).

In questa sede appare opportuno segnalare la dichiarazione resa nel processo verbale N. 4 del 31.05.2010, a pag. 12, sottoscritta dal Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, anche in qualità di Amministratore del condominio de quo: “*la proprietaria dei cespiti pignorati non è morosa di quote*

condominiali.”

L'ispezione ipotecaria del 14.07.2010 (V. allegato 67) **non** reca nessuna formalità contro il “*Condominio di Via Magenta 15*” di Serracapriola (FG).

- c) **Non** è dato sapere se vi sono eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia. Vani sono stati i numerosi tentativi per acquisire tali informazioni.

A tutt'oggi, l'Amministratore del Condominio di Via Magenta 15 di Serracapriola, Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe nonché delegato della debitrice ?????, **non** ha risposto alle mie precipue domande riportate nella nota del 26.06.2010, trasmessagli sia con raccomandata A.R. n.137198906284 di pari data, mai ritirata dal destinatario e riconsegnatami il 03.08.10 dall'Ufficio Postale per avvenuta giacenza (V. alleg. 56), sia il 03.07.10 mediante plico postale semplice con francobollo di Poste Italiane (V. alleg. 60).

In questa sede appare opportuno segnalare la dichiarazione resa nel processo verbale N. 4 del 31.05.2010, a pag. 12 (V. alleg. 81), sottoscritta dal Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, anche in qualità di Amministratore del condominio de quo: “*la proprietaria dei cespiti pignorati non è morosa di quote condominiali.*” .

L'ispezione ipotecaria del 14.07.2010 (V. allegato 67) **non**

reca nessuna formalità contro il “*Condominio di Via Magenta 15*” di Serracapriola (FG), quantomeno fino al 13.07.2010.

d) **Non** è dato sapere se vi sono eventuali cause in corso. Vani sono stati i numerosi tentativi per acquisire tali informazioni. A tutt’oggi, l’Amministratore del Condominio di Via Magenta 15 di Serracapriola, Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe nonché delegato della debitrice ?????, **non** ha risposto alle mie domande riportate nella nota del 26.06.2010, trasmessagli sia con raccomandata A.R. n.137198906284 di pari data, mai ritirata dal destinatario e riconsegnatami il 03.08.10 dall’Ufficio Postale per avvenuta giacenza (V. alleg. 56), sia il 03.07.10 mediante plico postale semplice con francobollo di Poste Italiane (V. alleg. 60). D’altra parte, secondo le dichiarazioni rese a verbale dal Geom. Giuseppe PRESUTTO, i cespiti costituenti il lotto N.1 sono in possesso materiale della debitrice ?????.

L’ispezione ipotecaria del 14.07.2010 (V. allegato 67) **non** reca nessuna formalità contro il “*Condominio di Via Magenta 15*” di Serracapriola (FG).

CONCLUSIONI

Letti gli atti della procedura, acquisita altra utile documentazione presso l'Agazia del Territorio, Ufficio provinciale di Foggia (ex U.T.E.), presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serracapriola, presso l'Agazia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione distaccata di Lucera (ex Conservatoria dei RR. II. di Lucera), presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Serracapriola, presso l'Agazia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Territoriale di San Severo (ex Ufficio del Registro di San Severo), presso l'Agazia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia (ex Ufficio del Registro di Foggia), presso l'Agazia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine (ex Ufficio del Registro di Udine), individuati ed ispezionati i beni immobili pignorati, espletati gli opportuni accertamenti peritali, effettuate intense e meticolose ricerche sul mercato immobiliare locale, stimati i beni immobili de quibus, avuto riguardo dei possessi materiali, propongo il seguente Lotto N.1 costituito dai cespiti staggiti ricadenti nell'abitato di **Serracapriola** (FG), con il relativo prezzo a base d'asta riferito all'attualità:

TRIBUNALE DI LUCERA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Chiarissimo Signor G.E. Dott. Michele DE PALMA

Oggetto: C.T.U. nella Procedura Esecutiva n. 227/2009 R.G.E.

promossa dalla

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

contro

?????

Fascicolo N.2

concernente la relazione di stima del Lotto N.2

Individuazione generale dei beni oggetto del pignoramento.

Sulla scorta delle indagini personalmente eseguite in situ ed attraverso le recenti visure catastali fornitemi dall’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, (ex U.T.E.), riporto di seguito le generalità sul complesso edilizio e l’esatta individuazione delle **unità immobiliari pignorate di cui al lotto N.2 con i relativi univoci elementi catastali, ricadenti in abitato di Serracapriola (FG)**, facenti parte di un unico complesso edilizio, in ditta “**?????**” con sede in Milano, Codice Fiscale ?????????? (V. allegati nn.31 e 32).

Generalità sul complesso edilizio

Il complesso edilizio sito in abitato di **Serracapriola** (Foggia), contenente tutti i cespiti staggiati, risalente all'anno di costruzione 1991, quindi vetusto 19 anni, comprende:

- Un piano seminterrato con complessivi n.8 boxes autonomi destinati al ricovero degli autoveicoli, di cui n. 5 boxes pignorati, oltre al locale idrico condominiale e spazi di manovra. I boxes di varie ampiezze ricevono sia accesso carrabile dalla rampa condominiale di Via Milano, sia accesso pedonale attraverso la scalinata condominiale ed attraverso il vano ascensore condominiale. Le pareti e le volte dei boxes sono intonacate a civile. Le pavimentazioni dei boxes sono costituite da riquadri commerciali 25x25cm. La corsia centrale di manovra, avente pavimentazione in battuto di cemento, vanta una larghezza di 4,8 metri. Ciascun box è munito di allaccio idrico e fognario, di lavandino, di punto luce e presa di corrente con canalizzazioni sottotraccia, di serranda in ferro di tipo basculante. Solo alcuni boxes vantano vani finestra in sommità per l'areazione ed il passaggio della luce naturale.

- Due appartamenti al piano terra (inteso anche piano rialzato) entrambi pignorati, tre appartamenti al primo piano non oggetto della presente procedura esecutiva, due appartamenti al secondo piano entrambi pignorati ed un sottotetto (mansarda) anch'esso pignorato, quest'ultimo destinato a locale uso deposito e/o locale

di sgombero. I vari livelli sono serviti sia dalla scalinata condominiale, sia dall'ascensore condominiale, dal piano seminterrato al terzo ed ultimo piano. Il vano scala trae accesso dall'androne comune segnato dal civico n.15 di Via Magenta. Dal secondo al terzo ed ultimo piano l'ascensore è materialmente di uso esclusivo al servizio del locale di sgombero.

L'intera compagine edilizia è delimitata: ad Ovest dalla pubblica Via Magenta, a Nord dalla pubblica Via Bari, ad Est dalla pubblica Via Milano, a Sud con spazio interno.

Gli appartamenti pignorati al piano terra (inteso anche piano rialzato) traggono accesso dall'androne comune di Via Magenta segnato dal civico n.15. Gli appartamenti pignorati al secondo piano del medesimo complesso edilizio sono serviti sia dal vano ascensore condominiale, sia dalle rampe di scalinata condominiale con partenza dall'androne comune di Via Magenta n.15.

Il locale pignorato sottotetto (mansarda) al terzo piano, trae accesso sia dalle rampe di scalinata condominiale con partenza dall'androne comune di Via Magenta n.15, sia dal vano ascensore condominiale fino al 2° piano, con uso esclusivo dal secondo piano in poi e fermata esclusiva al terzo piano.

Tutti i boxes al piano seminterrato, compresi quelli staggiati, sono muniti di serrande metalliche tipo basculanti. Traggono accesso carrabile dalla corsia condominiale con rampa sfociante su Via Milano senza numero civico.

La compagine edilizia de qua poggia su una fondazione costituita da “*travi rovesce*” in cemento armato, come si evince dal certificato di collaudo statico accluso alla relazione generale sotto il n. 53. Il complesso immobiliare vanta strutture portanti in elevazione (travi e pilastri) in cemento armato, solai in latero-cemento e murature di compagno in laterizi forati rivestite prevalentemente con mattoncini faccia a vista bucciardati color nocciola e, parzialmente, in pietra listata. I tramezzi interni sono costituiti da laterizi forati da 8 cm.. Le pareti e le volte sono intonacate a civili. Gli infissi esterni sono tutti in alluminio anticorodal verniciati color rosso, a taglio termico.

La scalinata condominiale presenta vistose infiltrazioni di acque meteoriche sotto i vani finestre. La pavimentazione dell’atrio vano scala, il rivestimento dei i gradini, dei sottogradini e dei battiscopa sono in granito. Le parti comuni dispongono di impianto elettrico sottotraccia, con pulsantiera condominiale e videocitofono installati sul lato del vano porta condominiale di Via Magenta n.15. Il vano scala è ben arieggiato ed illuminato a giorno in virtù dei vani finestre muniti di infissi in alluminio verniciati color rosso, a taglio termico. Il complesso edilizio dispone, a domanda, di allaccio alla rete elettrica ENEL, alla rete telefonica fissa TELECOM, alle rete idrica, alla rete fognaria cittadina, nonché alla rete del gas metano di città.

Da un esame a vista, nei limiti del possibile, compatibilmente con l’incarico conferitomi ed i tempi concessimi per rispondere ai

quesiti, riferisco che gli impianti costruiti nel 1991 erano rispondenti alle norme tecniche dell'epoca, tant'è che il Comune di Serracapriola rilasciò il certificato di abitabilità (V. alleg. 54). Nei limiti del possibile, salvo occulti difetti di costruzione o parti di impianti impossibili da ispezionare e/o di difficile ispezione, senza effettuare costose indagini che normalmente esulano dalla relazione estimativa, ritengo che gli impianti siano, in linea di massima, rispondenti anche all'attuale vigente normativa.

Le condizioni di rifiniture ed il grado di conservazione delle pareti **esterne** sono discrete per buona parte delle superfici rivestite con mattoncini e pietre listate. E', invece, piuttosto scadente il grado di conservazione di quasi tutte le superfici **esterne** intonacate (marcapiani, velette balconi, intradossi mensole balconi e cornicione di coronamento – V. allegato 37, foto n.144-), le quali richiedono un adeguato intervento di miglioramento mediante lo spicconamento dell'intonaco ammalorato, la pulitura dei tondini di acciaio, il trattamento di quest'ultimi con idonei prodotti chimici antiruggine e malte protettive, il rifacimento degli intonaci e la successiva tinteggiatura. Occorre intervenire anche per eliminare le cause delle infiltrazioni di acque piovane.

Non vi sono dotazioni condominiali: né di posti auto comuni, né giardino.

Per la gestione del condominio de quo rimando al “*VERBALE DI DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E RELATIVE TABELLE MILLESIMALI*” ricevuto il 16.01.1998 dal Notaio CASSANO Dott. Enrico fu Lorenzo, Notaio alla residenza di Torremaggiore ed iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Foggia e Lucera, Repertorio N.210878, Raccolta N. 31864, Trascritto a Lucera il 29.01.98 al n.682 Reg. Gen., al n. 593 Reg. Part., rilasciatomi in copia dal Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe nella qualità di delegato della debitrice ?????, successivamente qualificatosi anche Amministratore del condominio de quo (V. processi verbali nn.1 e 4, rispettivamente del 22.03.2010 e 31.05.2010 acclusi alla relazione generale sotto il n.81), allegato alla relazione generale sotto il n.55.

Per una immediata illustrazione del descritto complesso edilizio rimando al rilievo fotografico commentato, accluso alla relazione generale sotto il n.37.

Per una precisa ubicazione planimetrica del suddetto fabbricato rimando alla planimetria catastale dei luoghi, in scala 1: 1000, acclusa alla relazione generale sotto il n.31.

Identificazione dei beni immobili oggetto di stima

Segue l'esatta elencazione ed individuazione dei beni immobili pignorati componenti il **lotto N.2**, con i relativi aggiornati dati catastali, facenti parte del medesimo complesso edilizio innanzi descritto sito in abitato di **Serracapriola** (FG), con l'indicazione degli univoci dati catastali e la **descrizione analitica** di ciascun cespite:

B. Appartamento situato al piano terra (inteso anche piano rialzato) avente accesso attraverso l'androne comune segnato dal civico n.15 di Via Magenta.

Confinante: in orizzontale, in senso orario, con Via Magenta, con Via Bari, con Via Milano, con altro appartamento in ditta ????? e con vano scala condominiale.

In **catasto fabbricati** del Comune censuario di Serracapriola viene distinto al **Foglio 34, particella 1838, Sub 3**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Rendita €581,01, Via Magenta piano T (V. allegato n.2).

Descrizione analitica dell'appartamento innanzi identificato con la lettera "B":

Di altezza netta metri 2,90, l'ampio appartamento de quo è

composto da un ingresso, due corridoi per il disimpegno, cinque camere, un vano cucina, due vani bagno ed un ripostiglio, per una superficie lorda in pianta di mq.152 ed una superficie netta di 132 mq.,in possesso materiale della debitrice ?????- Le pareti dei due vani bagno e quelle della cucina sono rivestite con piastrelle ceramiche a tutta altezza. Nel vano cucina le piastrelle ceramiche sono visibilmente bucherellate (V. alleg. 37,foto n.32),segno di un precedente utilizzo dell'appartamento in disamina. Nel vano bagno n.1 sono installati i sanitari essenziali, in porcellana, quali: tazza per W.C., bidet, vasca da bagno e lavabo a colonna, oltre ad un lavandino per il lavaggio a mani dei panni (V. alleg. 37, foto n.35). Nel vano bagno n.2 sono installati i sanitari essenziali, in porcellana, quali: tazza per W.C., bidet, vasca da bagno e lavabo a colonna (V. alleg. 37, foto n. 36). La pavimentazione è tutta costituita da riquadri ceramici di colore chiaro. Le restanti pareti e la volta piana sono intonacate a civile. La volta è tinteggiata bianca. Le pareti sono tinteggiate di colore chiaro. L'abitazione de qua è munita di impianto elettrico, di impianto con dispositivo video-citofono, di impianto telefonico fisso, di impianto per la ricezione televisiva tradizionale, di impianto idrico e fognario tutti sottotraccia, al momento del sopralluogo tutti apparentemente in normali condizioni di esercizio. Da un esame a vista, nei limiti del possibile, compatibilmente con l'incarico conferitomi

ed i tempi concessimi per rispondere ai quesiti di svariate competenze, riferisco che gli impianti costruiti nel 1991 erano rispondenti alle norme tecniche dell'epoca, tant'è che il Comune di Serracapriola rilasciò il certificato di abitabilità (V. alleg. 54). Nei limiti del possibile, salvo occulti difetti di costruzione o parti di impianti impossibili da ispezionare e/o di difficile ispezione, senza effettuare costose indagini che normalmente esulano dalla relazione estimativa, ritengo che gli impianti siano, in linea di massima, rispondenti anche all'attuale vigente normativa. Dispone di infissi in alluminio verniciati color rosso, a taglio termico. Le porte interne sono in legno vetrate tipo stile inglese. La porta padronale (V. alleg. 37, foto nn. 25 e 26) è di tipo blindata munita di occholino di spia. Dispone di impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da autonoma caldaia a gas metano di città. Nonostante la vetustà di anni 19, l'appartamento in disamina si presentava in sufficienti condizioni di conservazione. Al momento del sopralluogo del 30.04.10 l'immobile in disamina non era ammobiliato. Il Geom. Giuseppe PRESUTTO, nella qualità di delegato della ?????, dichiarava, a verbale, che l'appartamento de quo era in possesso materiale della suddetta debitrice. L'appartamento in disamina fa parte del complesso edilizio regolato dal "*VERBALE DI DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E RELATIVE TABELLE MILLESIMALI*" ricevuto il 16.01.1998 dal Notaio CASSANO

Dott. Enrico fu Lorenzo, Trascritto a Lucera il 29.01.98 al n.682 Reg. Gen., al n. 593 Reg. Part., rilasciatomi in copia dal Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe nelle qualità innanzi precisate, allegato sotto il n.55, cui rimando per gli opportuni approfondimenti.

Per una immediata illustrazione dei luoghi rimando al rilievo fotografico commentato accluso alla presente sotto il n.37, dalla foto n.25 alla foto n.38.

Per una dettagliata descrizione planimetrica rimando alla planimetria catastale in scala 1: 200 allegata sotto il n.12, alla planimetria da me redatta in scala 1: 100 allegata sotto il n. 22 ed all'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei sub delle singole unità immobiliari accluso sotto il n. 34.

I. **Box al piano seminterrato** sito in abitato di Serracapriola, avente sia accesso carrabile attraverso la rampa condominiale di Via Milano s.c. e successiva corsia di manovra, sia accesso pedonale dalla scalinata condominiale ed anche attraverso l'ascensore con fermata al piano seminterrato. L'ultimo in fondo sul lato sinistro per chi vi accede dalla rampa di Via Milano e successiva corsia di manovra (V. alleg. 37, foto nn. 101 e 102).

Confinante: in orizzontale, in senso orario, con altro box in ditta ?????, con terrapieno di Via Magenta, Con Via Bari e con corsia di manovra.

In **catasto fabbricati** del Comune censuario di Serracapriola viene distinto al **Foglio 34, particella 1838, Sub 13**, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 22 mq., Rendita €67,04, Via Milano piano S1 (V. allegato n.9).

Descrizione analitica del box innanzi identificato con la lettera "P":

Di altezza netta H=337 cm., di pianta rettangolare, il box de quo sviluppa una superficie lorda di mq. 26 ed una superficie netta di m.(2,89 x 7,31) \approx 21 mq.- Le pareti e la volta sono intonacate a civile. La pavimentazione è costituita da riquadri commerciali 25x25cm. E' munito di allaccio idrico e fognario, dispone di lavandino, di punto luce e presa di corrente con canalizzazioni sottotraccia. Il vano porta dispone di serranda metallica tipo basculante. Riceve aria e luce naturale dal finestrino situato in alto prospiciente Via Bari. E' evidente la vetustà di anni 19. Il grado di rifiniture e di conservazione viene giudicato mediocre. Al momento del sopralluogo del 31.05.2010 il Geom. Giuseppe PRESUTTO, nella qualità di delegato della debitrice ?????, dichiarava, a verbale, che il box in disamina era in possesso materiale della debitrice ?????- Il box in disamina fa parte del complesso edilizio regolato dal "*VERBALE DI DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E RELATIVE TABELLE MILLESIMALI*" ricevuto il 16.01.1998 dal Notaio CASSANO

Dott. Enrico fu Lorenzo, Trascritto a Lucera il 29.01.98 al n.682 Reg. Gen., al n. 593 Reg. Part., rilasciatomi in copia dal Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe nelle qualità innanzi precisate, allegato sotto il n.55, cui rimando per gli opportuni approfondimenti.

Per una immediata illustrazione dei luoghi rimando al rilievo fotografico commentato accluso alla presente sotto il n.37, dalla foto n.101 alla foto n.106.

Per una dettagliata descrizione planimetrica rimando alla planimetria catastale in scala 1: 200 allegata sotto il n.19, alla planimetria da me redatta in scala 1: 100 allegata sotto il n. 29 ed all'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei sub delle singole unità immobiliari accluso sotto il n. 34.

Elenco delle pratiche edilizie relative all'intero complesso edilizio.

Cronistoria dei titoli concessori ed atti vari.

Con atto di compravendita del 08.09.1983 per Notar Renato DI BIASE, repertorio n.7417, raccolta n. 4590, registrato a San Severo il 26.9.83 al n.4298, trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 24/9/1983 ai nn. 7275/396368, **PRESUTTO Giuseppe** nato a Serracapriola il 18/01/1953 vendeva alla “**EUROMARCA S.r.l.**” il suolo sul quale fu costruito l'intero complesso edilizio contenente le unità immobiliari pignorate innanzi descritte.

Previo il rilascio da parte del Comune di Serracapriola della **Concessione per l'Esecuzione dei Lavori Edili N.241 del 28/5/1983**, relativa alla pratica edilizia N.118/82, intestata a **PRESUTTO Giuseppe**, sul suolo distinto all'epoca in catasto al foglio 34, particella 1337, venne realizzato, in un primo momento, un piano seminterrato ed un piano terra (V. allegato n. 50).

Successivamente, previo il rilascio della **Concessione per l'Esecuzione dei Lavori Edili N.251 del 2/2/1984**, relativa alla pratica edilizia N.120/1983, intestata alla Società a r.l. “**EUROMARCA**” con sede in Milano, vennero realizzati un primo piano, un secondo piano e sovrastante soffitta (V. alleg. 51).

Con delibera consiliare n. 50 del 20/2/1985 integrata con atto di G.M. n.295 del 13.6.1985, il Geom. Luigi FERRERO

venne incaricato dall'Amministrazione comunale di Serracapriola, per accertare gli abusi edilizi commessi dall'EUROMARCA S.r.l. durante la costruzione del fabbricato in disamina, quest'ultimo delimitato dalle Via Magenta, Via Bari e Via Milano.

Con relazione scritta del 15/11/1985 il Geom. FERRERO evidenziò una serie di difformità costruttive.

In data 16/7/90, prot. n.5702, l'EUROMARCA S.r.l. chiese al comune di Serracapriola il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 13 Legge 47/85.

In riferimento alla predetta domanda di C.E. in sanatoria del 16/7/90, il comune di Serracapriola, con nota n. 774 del 25.01.1991, vincolò il rilascio della medesima Concessione Edilizia ad alcune condizioni.

Con **Concessione Edilizia in Sanatoria N.1061 del 18/09/1997**, relativa alla Pratica Edile N.113 TER/1990, il comune di Serracapriola, accertati i requisiti di legge, verificati i versamenti degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione, assentì i lavori in sanatoria effettuati dalla EUROMARCA S.r.l. (V. allegato n.52).

Ai sensi della Legge 5/11/1971 n. 1086 art. 7, presso L'Ufficio del Genio Civile di Foggia venne depositato il Certificato di Collaudo, sotto il N.736 del 30/12/1997 (V. alleg. 53). L'Ing. Fausto CAPANNOZZI, iscritto al n. 1138 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia, ritenne la

costruzione de qua “*conforme al progetto*” e meritevole di collaudo statico ai sensi della citata Legge 1086/71 (V. alleg. 53). Infine il Comune di Serracapriola, viste le Pratiche Edilizie n. 118/82 e 120/83, vista la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1061/1997, il giorno **22.01.1998** rilasciò a “***MESSINESI Mario, in qualità di rappr. legale della EUROMARCA s.r.l. con sede in Milano***” la “***AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA***” di tutte le unità immobiliari, comprese quelle pignorate oggetto della presente procedura esecutiva (**V. alleg.54**).

Di conseguenza, verificata la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito, **è possibile affermare la regolarità dei cespiti pignorati, sia sotto il profilo urbanistico ed edilizio, sia sotto il profilo dell’abitabilità e dell’agibilità.**

Identificazione catastale completa dei cespiti staggiti di cui al presente Lotto N.2.

Vi è esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali fondamentali per l'univoca individuazione dei suddetti cespiti.

Riporto di seguito i dati catastali aggiornati e completi dei cespiti costituenti il Lotto N.2

B. Appartamento al piano terra (inteso anche piano rialzato) avente accesso dal civico n.15 di Via Magenta dell'abitato di Serracapriola.

Distinto in **catasto fabbricati** del Comune censuario di Serracapriola al **Foglio 34, particella 1838, Sub 3**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Rendita €581,01, Via Magenta piano T (V. visura storica per immobile, visura per soggetto e planimetria catastale allegate, rispettivamente, sotto i nn.2, 32 e 12).

I. Box al piano seminterrato sito in abitato di Serracapriola, avente accesso carrabile da Via Milano s.c.

Distinto in **catasto fabbricati** del Comune censuario di Serracapriola al **Foglio 34, particella 1838, Sub 13**, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 22 mq., Rendita €67,04, Via

Milano piano S1 (V. visura storica per immobile, visura per soggetto e planimetria catastale allegate, rispettivamente, sotto i nn.9, 32 e 19).

Gli elencati cespiti pignorati figurano in catasto fabbricati del comune censuario di Serracapriola in ditta ????? con sede in Milano, Codice Fiscale ??????????, per l'intera proprietà (V., anche, visura catastale per soggetto allegata alla sotto il n. 32).

Elementi estimativi essenziali in formato tabellare dei cespiti componenti il lotto N.2.

In formato tabellare riporto, per ciascuno dei cespiti componenti il lotto N.2, entrambi ricadenti nel comune censuario di **Serracapriola**: 1) la superficie netta "**Sn**" approssimata all'unità, 2) il coefficiente " **β** " utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, 3) la superficie commerciale medesima "**Sc**" approssimata all'unità, 4) l'esposizione, 5) le condizioni di manutenzione.

Lotto N.2

Riferimento cespiti di cui al §. 2.a		Sn [mq.]	β	Sc [mq.]	Esposizione	Condizioni di manutenzione
B	Appartamento al P.T., distinto in catasto fabbricati al Foglio 34, particella 1838, Sub 3	Appartamento: 132	1,151	152	Via Magenta, Via Bari e Via Milano	Sufficienti
^^^^^^ ^^^^^^	^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^ ^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^	^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^ ^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^	^^^^^^ ^^^^^^	^^^^^^ ^^^^^^	^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^ ^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^	^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^ ^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^
I	Box al piano seminterrato, distinto in catasto fabbricati al Foglio 34, particella 1838, Sub 13	21	1,238	26	Prende aria e luce naturale su Via Bari, attraverso un finestrino	Mediocri

dove:

- *Sn* è la superficie netta approssimata all'unità;
- β è il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale;
- *Sc* è la superficie commerciale approssimata all'unità.

Stima dei cespiti costituenti il Lotto N.2

Diversi sono i parametri che intervengono nella valutazione di un bene.

L'oculata determinazione della loro incidenza riduce l'aleatorietà della stima, intesa come ricerca del valore di mercato.

Risulta utile ricordare che il valore per essere definito di mercato è necessario che rientri nei limiti imposti dalla ferrea e nota legge economica della domanda e dell'offerta.

In altri termini il valore stimato dovrà coincidere, nei limiti delle inevitabili approssimazioni, con la somma di danaro realizzabile nella libera contrattazione del bene cui il valore stesso si riferisce.

Per i fabbricati in disamina

i fattori intrinseci da me considerati ai fini di un'equa valutazione sono:

il grado di esposizione, la grandezza dei locali in rapporto all'uso cui sono destinati, la vetustà, l'estetica, il grado di rifiniture, la presenza degli impianti tecnologici, il grado di conservazione e non ultimo l'estensione effettiva.

I fattori estrinseci considerati sono invece:

la discreta salubrità dei luoghi, l'ubicazione rispetto al tessuto urbano del comune di Serracapriola, il grado di urbanizzazione della zona con la presenza dei servizi pubblici essenziali (acqua, fogna, strade, energia elettrica di rete ENEL, di impianto telefonico fisso di rete TELECOM e di gas metano di rete cittadina).

Il parametro tecnico assunto come elemento di valutazione è il metro quadro.

Alla luce di tutte le considerazioni innanzi svolte, tra i numerosi metodi estimativi adottabili per la ricerca dei valori di mercato, prendo in esame il metodo più consono cosiddetto a “*stima sintetica*”.

Essi valori sono stati, tra l’altro, desunti per comparazione di beni immobili aventi caratteristiche oggettive simili a quelli in disamina.

Dalle intense ricerche di mercato immobiliare da me esperite ed ogni altro accertamento ritenuto utile, fra cui notizie acquisite dai tecnici ed operatori immobiliari locali, sulla scorta della mia pluriennale esperienza estimativa, tenuto conto degli adeguamenti e delle correzioni della stima in relazione allo stato d’uso e manutenzione, lo stato di possesso ed altri parametri estimativi, sono emersi i seguenti **valori venali** dei cespiti costituenti il Lotto N.2, nelle condizioni in cui oggi si trovano, **riferiti all’attualità:**

Tabella di valutazione dei cespiti staggiti costituenti il

Lotto N.2

N.	<i>Lettera identificativa del cespite descritto al §. 2.a e relativi dati catastali</i>	Superficie Commerciale [mq.]	Valore Unitario riferito all'attualità [€/mq.]	Valore del cespite riferito all'attualità [Euro]	Valore del <u>lotto</u> riferito all'attualità [Euro]	Valore venale approssimato del lotto, riferito all'attualità [Euro]
2° Lotto	"B": Appartamento al P.T., distinto in catasto fabbricati al Foglio 34, particella 1838, Sub 3	152	700,00	106.400,00	119.920,00	120.000,00
	"F": Box al piano seminterrato, distinto in catasto fabbricati al Foglio 34, particella 1838, Sub 13	26	520,00	13.520,00		

La stima è stata effettuata tenuto conto che non sussistono oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale e nemmeno oneri per la bonifica da eventuali rifiuti a vista. Inoltre la stima tiene debitamente conto del fatto che non vi sono quote indivise e non gravano usufrutti, a tutto vantaggio della facilità dell'eventuale vendita all'asta.

Eventuali dotazioni condominiali

Non vi sono dotazioni condominiali: né di posti auto comuni, né giardino comune, ecc.-

Stato di possesso degli immobili costituenti il Lotto N.2 ed eventuali situazioni debitorie di tipo condominiali.

Riporto di seguito i possessi materiali dei singoli cespiti costituenti il Lotto N.2, nonché le eventuali situazioni debitorie di tipo condominiali in capo ai possessori materiali.

Con la premessa che il Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, delegato della debitrice ????? con sede in Milano, anche nella qualità di Amministratore del Condominio de quo, nel corso delle operazioni peritali mi faceva riportare, tra l'altro, la seguente dichiarazione da lui sottoscritta nel processo verbale N.5 del 02.07.2010, alle pagine 17 e 18: le unità immobiliari oggetto di pignoramento in capo alla ?????, non hanno debiti condominiali.

Inoltre, per accertare spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni, con nota raccomandata A.R. del 26.06.2010 (V. alleg. 56) chiedevo informazioni scritte all'Amministratore del Condominio di Via Magenta 15 di Serracapriola, nella persona del Geom. Giuseppe PRESUTTO. La suddetta nota raccomandata non veniva mai ritirata dal destinatario e mi tornava indietro il 03.08.2010 per compiuta giacenza. La medesima richiesta veniva nuovamente inoltrata con nota del 03.07.2010 (V. alleg. 60). A tutt'oggi non ho avuto alcuna risposta.

Seguono i possessi materiali ed altre dettagliate informazioni riguardanti i cespiti costituenti il Lotto N.2:

LOTTO N.2 composto dalle seguenti unità immobiliari:

B. Appartamento al piano terra (inteso anche piano rialzato) avente accesso dal civico n.15 di Via Magenta dell'abitato di Serracapriola, distinto in **catasto fabbricati al Foglio 34, particella 1838, Sub 3.**

Al momento del sopralluogo non era ammobiliato. Era libero da persone e cose. Il possesso materiale era detenuto dalla debitrice ?????, come riferitomi dal suo delegato Geom. Giuseppe PRESUTTO (V. allegato 81, pag. 5, processo verbale N. 2 del 30.04.10).

I. Box al piano seminterrato sito in abitato di Serracapriola, avente accesso carrabile da Via Milano s.c., distinto in **catasto fabbricati al Foglio 34, particella 1838, Sub 13.**

Al momento del sopralluogo era occupato dalla debitrice ????? come riferitomi dal suo delegato Geom. Giuseppe PRESUTTO (V. allegato 81, pag. 10, processo verbale N. 4 del 31.05.10). Al suo interno vi erano attrezzi da lavoro, suppellettili ed oggetti vari.

Eventuali situazioni debitorie di tipo condominiali riguardanti i cespiti di cui al lotto N.2.

Il delegato della debitrice ????? dichiarava, a pag. 12 del processo verbale N.4 del 31.05.2010 (V. alleg. 81), che la

richiamata debitrice non sarebbe morosa di quote condominiali. Per quanto mi riguarda, non sono in grado né di confermare né di smentire quanto riferito a verbale dal Geom. Giuseppe PRESUTTO. Posso solamente riferire che l'ispezione ipotecaria per denominazione del 14/07/2010 (V. alleg. 67), a nome del "Condominio di Via Magenta 15" con sede in Serracapriola, annoverava solamente la trascrizione a favore del 29/01/1998, Reg. Part. N. 593, Reg. Gen. n. 682, concernente il "REGOLAMENTO DI CONDOMINIO". Il giorno 14.07.2010 l'ispezione n. FG 97925/3 non annoverava nessuna formalità contro il Condominio di Via Magenta 15 di Serracapriola (V. alleg. 67).

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- I. Il certificato notarile (V. alleg. 57) non fa riferimento a domande giudiziali, eccezion fatta per l'ipoteca Volontaria N.1761 del 17.12.2005 ed il Pignoramento Immobiliare N. 8251 del 17.11.2009, entrambi a favore della Banca Nazionale del Lavoro, gravanti sui cespiti pignorati.
- II. Gli immobili pignorati risultano intestati alla debitrice ?????? con sede in Milano C.F. ?????????? per la piena proprietà dell'intero e che sugli stessi, a far tempo dal 17/11/1989 al

17/11/2009, **non gravano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**, come si evince dal certificato notarile accluso sotto il n.57

III. Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

IV. Mi si chiede di accertare altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, acc.). Orbene, con nota del 26.06.2010 trasmessa all'Amministratore del Condominio con raccomandata A.R. n.137198906284 di pari data (V. alleg. 56), mai ritirata dal destinatario, riconsegnatami il 03.08.2010 dall'Ufficio Postale per avvenuta giacenza, ritrasmessa il 03/07/2010 (V. alleg. 60) al medesimo Amministratore Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe (nel contempo delegato della debitrice ad assistere ai lavori peritali da me condotti), chiedevo una serie di notizie inerenti le spese condominiali concernenti i cespiti pignorati. In particolare, al punto 4 delle mie note, chiedevo se vi erano eventuali cause in corso. Purtroppo, l'Amministratore del Condominio Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, così qualificatosi nel corso del sopralluogo del 31.05.2010 (V. processo verbale N. 4 del 31.05.10, pag. 12, allegato sotto il n.81) non ha mai risposto alle suddette mie note accluse alla presente sotto i nn.56 e 60. Stessa cosa dicasi per la debitrice ????? la quale non ha mai risposto alla mia nota del 24/06/2010, trasmessa con

raccomandata A.R. di pari data n.137198906251, consegnata alla destinataria dalle Poste Italiane di Milano il 30.06.2010 (V. alleg. n. 49 con originale ricevuta di ritorno). In assenza di notizie certe il giorno 14.07.2010 effettuavo l'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Lucera, prot. n. FG 97921. Accertavo che, fino al giorno 13.07.2010, in capo al "**Condominio di Via Magenta 15**" dell'abitato di Serracapriola, sussisteva solamente la trascrizione a favore del 29.01.1998, Reg. part. N. 593, Reg. Gen. N. 682, concernente il "**REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**". La suddetta ispezione (V. alleg. 67) esclude, quindi, formalità contro il "**Condominio di Via Magenta 15**" di Serracapriola, fino al 13.07.10.

- V. Dal certificato Notarile del 08.02.2010, accluso alla presente sotto il n.57, desumo che, sui cespiti pignorati, **NON** grava alcun usufrutto. Le unità immobiliari staggite risultano intestate alla ditta ?????? con sede in Milano C.F. ?????????? **per la piena proprietà dell'intero** e che sulle stesse unità immobiliari, a far tempo dal 17.11.1989 al 17.11.2009, gravano solamente le formalità: a) Ipoteca Volontaria n. 1761 del 17/12/2005 a favore della Banca Nazionale del Lavoro; b) Pignoramento Immobiliare N. 8251 del 17/11/2009 a favore della Banca Nazionale del Lavoro.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- i. Nota di Iscrizione (IPOTECA VOLONTARIA) n. 10432 Registro Generale, n.1761 Registro Particolare del 17/12/2005 presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Lucera (ex Conservatoria dei RR.II. di Lucera), a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma, C.F. 00651990582, contro la debitrice ????? con sede in Milano, C.F. ?????????, come si evince dal certificato Notarile accluso sotto il n.57, cui rimando per maggiori dettagli. Da informazioni assunte il 29/07/2010 presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Lucera (ex Conservatoria dei RR. II. Di Lucera), riferisco che per la Cancellazione della predetta nota di iscrizione ipotecaria n.1761 Registro Particolare del 17/12/2005, si avrà un costo di tassa ipotecaria di **€.35,00** (Euro trentacinque/00), oltre alle spese del professionista all’uopo da incaricare;
- ii. Nota di trascrizione (PIGNORAMENTO) n. 11551 Registro Generale, n.8251 Registro Particolare del 17/11/2009 presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Lucera

(ex Conservatoria dei RR.II. di Lucera), a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma, C.F. 09339391006, contro la debitrice ????? con sede in Milano, C.F. ??????????. A giudicare dal certificato Notarile del 08/02/2010 a firma del Dr. Fulvio CARNICELLI (V. alleg. 57), a far tempo dal 17.11.1989 al 17.11.2009, l'unica trascrizione pregiudizievole gravante sui cespiti staggiti riguarda il pignoramento qui richiamato.

Da informazioni assunte il 29/07/2010 presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Lucera (ex Conservatoria dei RR. II. Di Lucera), riferisco che per la Cancellazione della predetta nota di trascrizione di pignoramento n.8251 Registro Particolare del 17/11/2009, si avrà un costo di imposta fissa di **€.262,00** (Euro duecentosessantadue/00), di cui €.168,00 di imposta ipotecaria, €. 59,00 di imposta di bollo ed €. 35,00 di tassa ipotecaria, oltre alle spese del professionista da incaricare all'uopo;

- iii. Le difformità delle tramezzature interne diverse dal progetto originario furono sanate dalla “*CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA*” n. 1061 rilasciata alla EUROMARCA S.r.l. il 18/09/1997 dal Comune di Serracapriola (V. alleg. 52). I cespiti staggiti godono dell'autorizzazione di abitabilità rilasciata il 22.01.1998 dal Comune di Serracapriola (V. alleg. 54).

- iv. Qualche difformità catastale di poco conto, tra l'altro non influente sulla esatta individuazione degli immobili pignorati, è stata eliminata dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, su mie esplicite richieste scritte (V. allegati 35 e 36).

Altre informazioni per l'acquirente

- a) **Non** è dato sapere l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie). Vani sono stati i numerosi tentativi per acquisire tali informazioni. A tutt'oggi, l'Amministratore del Condominio di Via Magenta 15 di Serracapriola, Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, nonché delegato della debitrice ?????, **non** ha risposto alle mie precipue domande riportate nella nota del 26.06.2010, trasmessagli sia con raccomandata A.R. n.137198906284 di pari data, mai ritirata dal destinatario e riconsegnatami il 03.08.2010 dall'Ufficio Postale per avvenuta giacenza (V. alleg. 56), sia il 03.07.10 mediante plico postale semplice con francobollo di Poste Italiane (V. alleg. 60).

In questa sede appare opportuno segnalare la dichiarazione resa nel processo verbale N. 4 del 31.05.2010, a pag. 12,

sottoscritta dal Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, anche in qualità di Amministratore del condominio de quo: *“la proprietaria dei cespiti pignorati non è morosa di quote condominiali.”*

L'ispezione ipotecaria del 14.07.2010 (V. allegato 67) **non** reca nessuna formalità contro il “*Condominio di Via Magenta 15*” di Serracapriola (FG), quantomeno fino al 13.07.2010.

b) **Non** è dato sapere se vi sono eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute. Vani sono stati i numerosi tentativi per acquisire tali informazioni.

A tutt'oggi, l'Amministratore del Condominio di Via Magenta 15 di Serracapriola, Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, nonché delegato della debitrice ?????, **non** ha risposto alle mie precipue domande riportate nella nota del 26.06.2010, trasmessagli sia con raccomandata A.R. n.137198906284 di pari data, mai ritirata dal destinatario e riconsegnatami 03.08.10 dall'Ufficio Postale per avvenuta giacenza (V. alleg. 56), sia il 03.07.10 mediante plico postale semplice con francobollo di Poste Italiane (V. alleg. 60).

In questa sede appare opportuno segnalare la dichiarazione resa nel processo verbale N. 4 del 31.05.2010, a pag. 12, sottoscritta dal Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, anche in qualità di Amministratore del condominio de quo: *“la proprietaria dei cespiti pignorati non è morosa di quote*

condominiali.”

L'ispezione ipotecaria del 14.07.2010 (V. allegato 67) **non** reca nessuna formalità contro il “*Condominio di Via Magenta 15*” di Serracapriola (FG).

- c) **Non** è dato sapere se vi sono eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia. Vani sono stati i numerosi tentativi per acquisire tali informazioni.

A tutt'oggi, l'Amministratore del Condominio di Via Magenta 15 di Serracapriola, Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, nonché delegato della debitrice ?????, **non** ha risposto alle mie precipue domande riportate nella nota del 26.06.2010, trasmessagli sia con raccomandata A.R. n.137198906284 di pari data, mai ritirata dal destinatario e riconsegnatami il 03.08.10 dall'Ufficio Postale per avvenuta giacenza (V. alleg. 56), sia il 03.07.10 mediante plico postale semplice con francobollo di Poste Italiane (V. alleg. 60).

In questa sede appare opportuno segnalare la dichiarazione resa nel processo verbale N. 4 del 31.05.2010, a pag. 12 (V. alleg. 81), sottoscritta dal Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, anche in qualità di Amministratore del condominio de quo: “*la proprietaria dei cespiti pignorati non è morosa di quote condominiali.*” .

L'ispezione ipotecaria del 14.07.2010 (V. allegato 67) **non**

reca nessuna formalità contro il “*Condominio di Via Magenta 15*” di Serracapriola (FG), quantomeno fino al 13.07.2010.

d) **Non** è dato sapere se vi sono eventuali cause in corso. Vani sono stati i numerosi tentativi per acquisire tali informazioni. A tutt’oggi, l’Amministratore del Condominio di Via Magenta 15 di Serracapriola, Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, nonché delegato della debitrice ?????, **non** ha risposto alle mie domande riportate nella nota del 26.06.2010, trasmessagli sia con raccomandata A.R. n.137198906284 di pari data, mai ritirata dal destinatario e riconsegnatami il 03.08.10 dall’Ufficio Postale per avvenuta giacenza (V. alleg. 56), sia il 03.07.10 mediante plico postale semplice con francobollo di Poste Italiane (V. alleg. 60). D’altra parte, secondo le dichiarazioni rese a verbale del Geom. Giuseppe PRESUTTO, i cespiti costituenti il lotto N.2 sono in possesso materiale della debitrice ?????.

L’ispezione ipotecaria del 14.07.2010 (V. allegato 67) **non** reca nessuna formalità contro il “*Condominio di Via Magenta 15*” di Serracapriola (FG).

CONCLUSIONI

Letti gli atti della procedura, acquisita altra utile documentazione presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Foggia (ex U.T.E.), presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serracapriola, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione distaccata di Lucera (ex Conservatoria dei RR. II. di Lucera), presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Serracapriola, presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Territoriale di San Severo (ex Ufficio del Registro di San Severo), presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia (ex Ufficio del Registro di Foggia), presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine (ex Ufficio del Registro di Udine), individuati ed ispezionati i beni immobili pignorati, espletati gli opportuni accertamenti peritali, effettuate intense e meticolose ricerche sul mercato immobiliare locale, stimati i beni immobili de quibus, avuto riguardo dei possessi materiali, propongo il seguente Lotto N.2 costituito dai cespiti staggiti ricadenti nell'abitato di **Serracapriola** (FG), con il relativo prezzo a base d'asta riferito all'attualità:

TRIBUNALE DI LUCERA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Chiarissimo Signor G.E. Dott. Michele DE PALMA

Oggetto: C.T.U. nella Procedura Esecutiva n. 227/2009 R.G.E.

promossa dalla

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

contro

?????

Fascicolo N.3

concernente la relazione di stima del Lotto N.3

Individuazione generale dei beni oggetto del pignoramento.

Sulla scorta delle indagini personalmente eseguite in situ ed attraverso le recenti visure catastali fornitemi dall’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, (ex U.T.E.), riporto di seguito le generalità sul complesso edilizio e l’esatta individuazione delle **unità immobiliari pignorate di cui al lotto N.3 con i relativi univoci elementi catastali, ricadenti in abitato di Serracapriola (FG)**, facenti parte di un unico complesso edilizio, in ditta “**?????**” con sede in Milano, Codice Fiscale ?????????? (V. allegati nn.31 e 32).

Generalità sul complesso edilizio

Il complesso edilizio sito in abitato di **Serracapriola** (Foggia), contenente tutti i cespiti staggiati, risalente all'anno di costruzione 1991, quindi vetusto 19 anni, comprende:

- Un piano seminterrato con complessivi n.8 boxes autonomi destinati al ricovero degli autoveicoli, di cui n. 5 boxes pignorati, oltre al locale idrico condominiale e spazi di manovra. I boxes di varie ampiezze ricevono sia accesso carrabile dalla rampa condominiale di Via Milano, sia accesso pedonale attraverso la scalinata condominiale ed attraverso il vano ascensore condominiale. Le pareti e le volte dei boxes sono intonacate a civile. Le pavimentazioni dei boxes sono costituite da riquadri commerciali 25x25cm. La corsia centrale di manovra, avente pavimentazione in battuto di cemento, vanta una larghezza di 4,8 metri. Ciascun box è munito di allaccio idrico e fognario, di lavandino, di punto luce e presa di corrente con canalizzazioni sottotraccia, di serranda in ferro di tipo basculante. Solo alcuni boxes vantano vani finestra in sommità per l'areazione ed il passaggio della luce naturale.

- Due appartamenti al piano terra (inteso anche piano rialzato) entrambi pignorati, tre appartamenti al primo piano non oggetto della presente procedura esecutiva, due appartamenti al secondo piano entrambi pignorati ed un sottotetto (mansarda) anch'esso pignorato, quest'ultimo destinato a locale uso deposito e/o locale

di sgombero. I vari livelli sono serviti sia dalla scalinata condominiale, sia dall'ascensore condominiale, dal piano seminterrato al terzo ed ultimo piano. Il vano scala trae accesso dall'androne comune segnato dal civico n.15 di Via Magenta. Dal secondo al terzo ed ultimo piano l'ascensore è materialmente di uso esclusivo al servizio del locale di sgombero.

L'intera compagine edilizia è delimitata: ad Ovest dalla pubblica Via Magenta, a Nord dalla pubblica Via Bari, ad Est dalla pubblica Via Milano, a Sud con spazio interno.

Gli appartamenti pignorati al piano terra (inteso anche piano rialzato) traggono accesso dall'androne comune di Via Magenta segnato dal civico n.15. Gli appartamenti pignorati al secondo piano del medesimo complesso edilizio sono serviti sia dal vano ascensore condominiale, sia dalle rampe di scalinata condominiale con partenza dall'androne comune di Via Magenta n.15.

Il locale pignorato sottotetto (mansarda) al terzo piano, trae accesso sia dalle rampe di scalinata condominiale con partenza dall'androne comune di Via Magenta n.15, sia dal vano ascensore condominiale fino al 2° piano, con uso esclusivo dal secondo piano in poi e fermata esclusiva al terzo piano.

Tutti i boxes al piano seminterrato, compresi quelli staggiati, sono muniti di serrande metalliche tipo basculanti. Traggono accesso carrabile dalla corsia condominiale con rampa sfociante su Via Milano senza numero civico.

La compagine edilizia de qua poggia su una fondazione costituita da “travi rovesce” in cemento armato, come si evince dal certificato di collaudo statico accluso alla relazione generale sotto il n. 53. Il complesso immobiliare vanta strutture portanti in elevazione (travi e pilastri) in cemento armato, solai in latero-cemento e murature di compagno in laterizi forati rivestite prevalentemente con mattoncini faccia a vista bucciardati color nocciola e, parzialmente, in pietra listata. I tramezzi interni sono costituiti da laterizi forati da 8 cm.. Le pareti e le volte sono intonacate a civili. Gli infissi esterni sono tutti in alluminio anticorodal verniciati color rosso, a taglio termico.

La scalinata condominiale presenta vistose infiltrazioni di acque meteoriche sotto i vani finestre. La pavimentazione dell’atrio vano scala, il rivestimento dei i gradini, dei sottogradini e dei battiscopa sono in granito. Le parti comuni dispongono di impianto elettrico sottotraccia, con pulsantiera condominiale e videocitofono installati sul lato del vano porta condominiale di Via Magenta n.15. Il vano scala è ben arieggiato ed illuminato a giorno in virtù dei vani finestre muniti di infissi in alluminio verniciati color rosso, a taglio termico. Il complesso edilizio dispone, a domanda, di allaccio alla rete elettrica ENEL, alla rete telefonica fissa TELECOM, alle rete idrica, alla rete fognaria cittadina, nonché alla rete del gas metano di città.

Da un esame a vista, nei limiti del possibile, compatibilmente con l’incarico conferitomi ed i tempi concessimi per rispondere ai

quesiti, riferisco che gli impianti costruiti nel 1991 erano rispondenti alle norme tecniche dell'epoca, tant'è che il Comune di Serracapriola rilasciò il certificato di abitabilità (V. alleg. 54). Nei limiti del possibile, salvo occulti difetti di costruzione o parti di impianti impossibili da ispezionare e/o di difficile ispezione, senza effettuare costose indagini che normalmente esulano dalla relazione estimativa, ritengo che gli impianti siano, in linea di massima, rispondenti anche all'attuale vigente normativa.

Le condizioni di rifiniture ed il grado di conservazione delle pareti **esterne** sono discrete per buona parte delle superfici rivestite con mattoncini e pietre listate. E', invece, piuttosto scadente il grado di conservazione di quasi tutte le superfici **esterne** intonacate (marcapiani, velette balconi, intradossi mensole balconi e cornicione di coronamento – V. allegato 37, foto n.144-), le quali richiedono un adeguato intervento di miglioramento mediante lo spicconamento dell'intonaco ammalorato, la pulitura dei tondini di acciaio, il trattamento di quest'ultimi con idonei prodotti chimici antiruggine e malte protettive, il rifacimento degli intonaci e la successiva tinteggiatura. Occorre intervenire anche per eliminare le cause delle infiltrazioni di acque piovane.

Non vi sono dotazioni condominiali: né di posti auto comuni, né giardino.

Per la gestione del condominio de quo rimando al “*VERBALE DI DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E RELATIVE TABELLE MILLESIMALI*” ricevuto il 16.01.1998 dal Notaio CASSANO Dott. Enrico fu Lorenzo, Notaio alla residenza di Torremaggiore ed iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Foggia e Lucera, Repertorio N.210878, Raccolta N. 31864, Trascritto a Lucera il 29.01.98 al n.682 Reg. Gen., al n. 593 Reg. Part., rilasciatomi in copia dal Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe nella qualità di delegato della debitrice ?????, successivamente qualificatosi anche Amministratore del condominio de quo (V. processi verbali nn.1 e 4, rispettivamente del 22.03.2010 e 31.05.2010 acclusi alla relazione generale sotto il n.81), allegato alla relazione generale sotto il n.55.

Per una immediata illustrazione del descritto complesso edilizio rimando al rilievo fotografico commentato, accluso alla relazione generale sotto il n.37.

Per una precisa ubicazione planimetrica del suddetto fabbricato rimando alla planimetria catastale dei luoghi, in scala 1: 1000, acclusa alla relazione generale sotto il n.31.

Identificazione dei beni immobili oggetto di stima

Segue l'esatta elencazione ed individuazione dei beni immobili pignorati componenti il **lotto N.3**, con i relativi aggiornati dati catastali, facenti parte del medesimo complesso edilizio innanzi descritto sito in abitato di **Serracapriola** (FG), con l'indicazione degli univoci dati catastali e la **descrizione analitica** di ciascun cespite:

C. Appartamento situato al secondo piano di Via Magenta civico n. 15 di Serracapriola, avente accesso dal pianerottolo della scalinata condominiale, immediatamente di fronte per chi esce dal vano ascensore. (V. alleg. 37, foto nn. 77 e 78).

Confinante: in orizzontale, in senso orario, con Via Magenta, con vano scala condominiale, con altro appartamento in ditta ?????, con Via Milano e con spazio interno.

In **catasto fabbricati** del Comune censuario di Serracapriola viene distinto al **Foglio 34, particella 1838, Sub 7**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita €322,79, Via Magenta piano 2 (V. allegato n.3).

Descrizione analitica dell'appartamento innanzi identificato con la lettera "C":

Di altezza netta metri 2,90, l'appartamento de quo è composto

da un ingresso, un corridoio disimpegno, tre camere, un vano cucina, un vano bagno ed un ripostiglio, per una superficie lorda in pianta di mq.102, una superficie netta di 87 mq., oltre ai balconi ed un terrazzo a livello di complessivi netti 44 mq., per una superficie complessiva commerciale di mq.(102 + 0,25x44) = 113 mq., in possesso materiale della Signora ITALIANO Anna Maria che vi risiede con la propria famiglia. Le pareti del vano bagno e quelle del cucinino sono rivestite con piastrelle ceramiche a tutta altezza. Nel vano bagno sono installati i sanitari essenziali, in porcellana, quali: tazza per W.C., bidet, box doccia, e lavabo a colonna. La pavimentazione è tutta costituita da riquadri ceramici di colore chiaro. Le restanti pareti e la volta piana sono intonacate a civile. La volta è tinteggiata bianca. Le pareti sono spatolate di colori vari. L'abitazione de qua è munita di impianto elettrico, impianto con dispositivo video-citofono, di impianto telefonico fisso, di impianto di ricezione televisiva tradizionale, di impianto idrico e fognario tutti sottotraccia, al momento tutti apparentemente in normali condizioni di esercizio. Da un esame a vista, nei limiti del possibile, compatibilmente con l'incarico conferitomi ed i tempi concessimi per rispondere ai quesiti di svariate competenze, riferisco che gli impianti costruiti nel 1991 erano rispondenti alle norme tecniche dell'epoca, tant'è che il Comune di Serracapriola rilasciò il certificato di abitabilità (V. alleg. 54).

Nei limiti del possibile, salvo occulti difetti di costruzione o parti di impianti impossibili da ispezionare e/o di difficile ispezione, senza effettuare costose indagini che normalmente esulano dalla relazione estimativa, ritengo che gli impianti siano, in linea di massima, rispondenti anche all'attuale vigente normativa. Dispone di infissi in alluminio verniciati color rosso, a taglio termico. Le porte interne sono in legno tamburate in noce di comune fattura. La porta padronale (V. alleg. 37, foto nn. 77 e 78) è di tipo blindata munita di occholino di spia. Dispone di impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da autonoma caldaia a gas metano di città. Nonostante la vetustà di anni 19, l'appartamento in disamina si presentava in buone condizioni di conservazione. Al momento del sopralluogo del 30.04.10 l'immobile in disamina era ammobiliato. Il Geom. Giuseppe PRESUTTO, nella qualità di delegato della ?????, dichiarava, a verbale, che l'appartamento de quo era in possesso materiale della Signora ITALIANO Anna Maria che vi risiede con la propria famiglia.

L'appartamento in disamina fa parte del complesso edilizio regolato dal "*VERBALE DI DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E RELATIVE TABELLE MILLESIMALI*" ricevuto il 16.01.1998 dal Notaio CASSANO Dott. Enrico fu Lorenzo, Trascritto a Lucera il 29.01.98 al n.682 Reg. Gen., al n. 593 Reg. Part., rilasciatomi in copia dal Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe nelle qualità innanzi precisate, allegato sotto

il n.55, cui rimando per gli opportuni approfondimenti.

Per una immediata illustrazione dei luoghi rimando al rilievo fotografico commentato accluso sotto il n.37, dalla foto n.77 alla foto n.93.

Per una dettagliata descrizione planimetrica rimando alla planimetria catastale in scala 1: 200 allegata sotto il n.13, alla planimetria da me redatta in scala 1: 100 allegata sotto il n. 23 ed all'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei sub delle singole unità immobiliari accluso sotto il n. 34.

F. **Box al piano seminterrato** sito in abitato di Serracapriola, avente sia accesso carrabile attraverso la rampa condominiale di Via Milano s.c., sia accesso pedonale dalla scalinata condominiale ed anche attraverso l'ascensore con fermata al piano seminterrato. Situato subito di fronte per chi scende dalla rampa carrabile di Via Milano, il primo ad incominciare da sinistra (V. alleg. 37, foto n. 60).

Confinante: in orizzontale, in senso orario, con Proprietà Capuzzi, terrapieno di Via Magenta, con altro box in ditta ????? e con corsia di manovra comune.

In **catasto fabbricati** del Comune censuario di Serracapriola viene distinto al **Foglio 34, particella 1838, Sub 10**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 35 mq., Rendita €90,38, Via Milano piano S1 (V. allegato n.6).

Descrizione analitica del box innanzi identificato con la lettera “F”:

Di altezza netta H=323 cm., di pianta rettangolare, il box in disamina sviluppa una superficie lorda di mq. 37 ed una superficie netta di m.(4,69 x 7,34) \approx 34 mq.- Le pareti e la volta sono intonacate a civile. La pavimentazione è costituita da riquadri commerciali 25x25cm. E' munito di allaccio idrico e fognario, dispone di lavandino, di punto luce e presa di corrente con canalizzazioni sottotraccia. Il vano porta dispone di serranda metallica di tipo basculante. E' evidente la vetustà di anni 19. Il grado di rifiniture e di conservazione viene giudicato mediocre. Al momento del sopralluogo dell'11.05.2010 il Geom. Giuseppe PRESUTTO, nella qualità di delegato della debitrice ?????, dichiarava, a verbale, che il box de quo era in possesso materiale della Signora ITALIANO Anna Maria. Il box in disamina fa parte del complesso edilizio regolato dal “*VERBALE DI DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E RELATIVE TABELLE MILLESIMALI*” ricevuto il 16.01.1998 dal Notaio CASSANO Dott. Enrico fu Lorenzo, Trascritto a Lucera il 29.01.98 al n.682 Reg. Gen., al n. 593 Reg. Part., rilasciatomi in copia dal Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe nelle qualità innanzi precisate, allegato sotto il n.55, cui rimando per gli opportuni approfondimenti.

Per una immediata illustrazione dei luoghi rimando al rilievo

fotografico commentato accluso sotto il n.37, dalla foto n.60 alla foto n.69.

Per una dettagliata descrizione planimetrica rimando alla planimetria catastale in scala 1: 200 allegata sotto il n.16, alla planimetria da me redatta in scala 1: 100 allegata sotto il n. 26 ed all'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei sub delle singole unità immobiliari accluso sotto il n. 34.

Elenco delle pratiche edilizie relative all'intero complesso edilizio.

Cronistoria dei titoli concessori ed atti vari.

Con atto di compravendita del 08.09.1983 per Notar Renato DI BIASE, repertorio n.7417, raccolta n. 4590, registrato a San Severo il 26.9.83 al n.4298, trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 24/9/1983 ai nn. 7275/396368, **PRESUTTO Giuseppe** nato a Serracapriola il 18/01/1953 vendeva alla “**EUROMARCA S.r.l.**” il suolo sul quale fu costruito l'intero complesso edilizio contenente le unità immobiliari pignorate innanzi descritte.

Previo il rilascio da parte del Comune di Serracapriola della **Concessione per l'Esecuzione dei Lavori Edili N.241 del 28/5/1983**, relativa alla pratica edilizia N.118/82, intestata a **PRESUTTO Giuseppe**, sul suolo distinto all'epoca in catasto al foglio 34, particella 1337, venne realizzato, in un primo momento, un piano seminterrato ed un piano terra (V. allegato n. 50).

Successivamente, previo il rilascio della **Concessione per l'Esecuzione dei Lavori Edili N.251 del 2/2/1984**, relativa alla pratica edilizia N.120/1983, intestata alla Società a r.l. “**EUROMARCA**” con sede in Milano, vennero realizzati un primo piano, un secondo piano e sovrastante soffitta (V. alleg. 51).

Con delibera consiliare n. 50 del 20/2/1985 integrata con atto di G.M. n.295 del 13.6.1985, il Geom. Luigi FERRERO

venne incaricato dall'Amministrazione comunale di Serracapriola, per accertare gli abusi edilizi commessi dall'EUROMARCA S.r.l. durante la costruzione del fabbricato in disamina, quest'ultimo delimitato dalle Via Magenta, Via Bari e Via Milano.

Con relazione scritta del 15/11/1985 il Geom. FERRERO evidenziò una serie di difformità costruttive.

In data 16/7/90, prot. n.5702, l'EUROMARCA S.r.l. chiese al comune di Serracapriola il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 13 Legge 47/85.

In riferimento alla predetta domanda di C.E. in sanatoria del 16/7/90, il comune di Serracapriola, con nota n. 774 del 25.01.1991, vincolò il rilascio della medesima Concessione Edilizia ad alcune condizioni.

Con **Concessione Edilizia in Sanatoria N.1061 del 18/09/1997**, relativa alla Pratica Edile N.113 TER/1990, il comune di Serracapriola, accertati i requisiti di legge, verificati i versamenti degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione, assentì i lavori in sanatoria effettuati dalla EUROMARCA S.r.l. (V. allegato n.52).

Ai sensi della Legge 5/11/1971 n. 1086 art. 7, presso L'Ufficio del Genio Civile di Foggia venne depositato il Certificato di Collaudo, sotto il N.736 del 30/12/1997 (V. alleg. 53). L'Ing. Fausto CAPANNOZZI, iscritto al n. 1138 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia, ritenne la

costruzione de qua “*conforme al progetto*” e meritevole di collaudo statico ai sensi della citata Legge 1086/71 (V. alleg. 53). Infine il Comune di Serracapriola, viste le Pratiche Edilizie n. 118/82 e 120/83, vista la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1061/1997, il giorno **22.01.1998** rilasciò a “***MESSINESI Mario, in qualità di rappr. legale della EUROMARCA s.r.l. con sede in Milano***” la “***AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA***” di tutte le unità immobiliari, comprese quelle pignorate oggetto della presente procedura esecutiva (V. alleg.54).

Di conseguenza, verificata la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito, **è possibile affermare la regolarità dei cespiti pignorati, sia sotto il profilo urbanistico ed edilizio, sia sotto il profilo dell’abitabilità e dell’agibilità.**

Identificazione catastale completa dei cespiti staggiti di cui al presente Lotto N.3.

Vi è esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali fondamentali per l'univoca individuazione dei suddetti cespiti.

Riporto di seguito i dati catastali aggiornati e completi dei cespiti costituenti il Lotto N. 3

C. Appartamento al secondo piano di Via Magenta civico n. 15 dell'abitato di Serracapriola.

Distinto in **catasto fabbricati** del Comune censuario di Serracapriola al **Foglio 34, particella 1838, Sub 7**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita €322,79, Via Magenta piano 2 (V. visura storica per immobile, visura per soggetto e planimetria catastale allegate, rispettivamente, sotto i nn.3, 32 e 13).

F. Box al piano seminterrato sito in abitato di Serracapriola avente accesso carrabile da Via Milano s.c.

Distinto in **catasto fabbricati** del Comune censuario di Serracapriola al **Foglio 34, particella 1838, Sub 10**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 35 mq., Rendita €90,38, Via Milano piano S1 (V. visura storica per immobile, visura per

soggetto e planimetria catastale allegate, rispettivamente, sotto i nn.6, 32 e 16). (V. allegato n.6).

Gli elencati cespiti pignorati figurano in catasto fabbricati del comune censuario di Serracapriola in ditta ????? con sede in Milano, Codice Fiscale ??????????, per l'intera proprietà (V., anche, visura catastale per soggetto allegata alla sotto il n. 32).

Elementi estimativi essenziali in formato tabellare dei cespiti componenti il lotto N.3.

In formato tabellare riporto, per ciascuno dei cespiti componenti il lotto N.3, entrambi ricadenti nel comune censuario di **Serracapriola**: 1) la superficie netta “*Sn*” approssimata all'unità, 2) il coefficiente “*β*” utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, 3) la superficie commerciale medesima “*Sc*” approssimata all'unità, 4) l'esposizione, 5) le condizioni di manutenzione.

Risulta utile ricordare che il valore per essere definito di mercato è necessario che rientri nei limiti imposti dalla ferrea e nota legge economica della domanda e dell'offerta.

In altri termini il valore stimato dovrà coincidere, nei limiti delle inevitabili approssimazioni, con la somma di danaro realizzabile nella libera contrattazione del bene cui il valore stesso si riferisce.

Per i fabbricati in disamina

i fattori intrinseci da me considerati ai fini di un'equa valutazione sono:

il grado di esposizione, la grandezza dei locali in rapporto all'uso cui sono destinati, la vetustà, l'estetica, il grado di rifiniture, la presenza degli impianti tecnologici, il grado di conservazione e non ultimo l'estensione effettiva.

I fattori estrinseci considerati sono invece:

la discreta salubrità dei luoghi, l'ubicazione rispetto al tessuto urbano del comune di Serracapriola, il grado di urbanizzazione della zona con la presenza dei servizi pubblici essenziali (acqua, fogna, strade, energia elettrica di rete ENEL, di impianto telefonico fisso di rete TELECOM e di gas metano di rete cittadina).

Il parametro tecnico assunto come elemento di valutazione è il metro quadro.

Alla luce di tutte le considerazioni innanzi svolte, tra i numerosi metodi estimativi adottabili per la ricerca dei valori di mercato, prendo in esame il metodo più consono cosiddetto a “*stima sintetica*”.

Essi valori sono stati, tra l’altro, desunti per comparazione di beni immobili aventi caratteristiche oggettive simili a quelli in disamina.

Dalle intense ricerche di mercato immobiliare da me esperite ed ogni altro accertamento ritenuto utile, fra cui notizie acquisite dai tecnici ed operatori immobiliari locali, sulla scorta della mia pluriennale esperienza estimativa, tenuto conto degli adeguamenti e delle correzioni della stima in relazione allo stato d’uso e manutenzione, lo stato di possesso ed altri parametri estimativi, sono emersi i seguenti **valori venali** dei cespiti costituenti il Lotto N.3, nelle condizioni in cui oggi si trovano, **referiti all’attualità:**

Tabella di valutazione dei cespiti staggiti costituenti il

Lotto N.3

N.	<i>Lettera identificativa del cespite descritto al §. 2.a e relativi dati catastali</i>	Superficie Commerciale [mq.]	Valore Unitario riferito all'attualità [€/mq.]	Valore del cespite riferito all'attualità [Euro]	Valore del <u>lotto</u> riferito all'attualità [Euro]	Valore venale approssimato del lotto, riferito all'attualità [Euro]
3° Lotto	“C”: Appartamento al 2° P., distinto in catasto fabbricati al Foglio 34, particella 1838, Sub 7	113	800,00	90.400,00	108.900,00	109.000,00
	“F”: Box al piano seminterrato, distinto in catasto fabbricati al Foglio 34, particella 1838, Sub 10	37	500,00	18.500,00		

La stima è stata effettuata tenuto conto che non sussistono oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale e nemmeno oneri per la bonifica da eventuali rifiuti a vista. Inoltre la stima tiene debitamente conto del fatto che non vi sono quote indivise e non gravano usufrutti, a tutto vantaggio della facilità dell'eventuale vendita all'asta.

Eventuali dotazioni condominiali

Non vi sono dotazioni condominiali: né di posti auto comuni, né giardino comune, ecc.-

Stato di possesso degli immobili costituenti il Lotto N.3 ed eventuali situazioni debitorie di tipo condominiali.

Riporto di seguito i possessi materiali dei singoli cespiti costituenti il Lotto N.3, nonché le eventuali situazioni debitorie di tipo condominiali in capo ai possessori materiali.

Con la premessa che il Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, delegato della debitrice ????? con sede in Milano, anche nella qualità di Amministratore del Condominio de quo, nel corso delle operazioni peritali mi faceva riportare, tra l'altro, la seguente dichiarazione da lui sottoscritta nel processo verbale N.5 del 02.07.2010, alle pagine 17 e 18: le unità immobiliari oggetto di pignoramento in capo alla ?????, compresi i cespiti in possesso materiale di ITALIANO Annamaria, non hanno debiti condominiali.

Inoltre, per accertare spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni, con nota raccomandata A.R. del 26.06.2010 (V. alleg. 56) chiedevo informazioni scritte all'Amministratore del Condominio di Via Magenta 15 di Serracapriola, nella persona del Geom. Giuseppe PRESUTTO. La suddetta nota raccomandata non veniva mai ritirata dal destinatario e mi tornava indietro il 03.08.2010 per compiuta giacenza. La medesima richiesta veniva nuovamente inoltrata con nota del 03.07.2010 (V. alleg. 60). A tutt'oggi non ho avuto alcuna risposta.

Seguono i possessi materiali ed altre dettagliate informazioni riguardanti i cespiti costituenti il Lotto N.3:

LOTTO N.3 composto dalle seguenti unità immobiliari:

C. Appartamento al secondo piano di Via Magenta civico n. 15 dell'abitato di Serracapriola, distinto in **catasto fabbricati** al **Foglio 34, particella 1838, Sub 7.**

Al momento del sopralluogo era ammobiliato ed occupato dalla Signora ITALIANO Annamaria, che vi risiedeva “*con la propria famiglia*”, come riferitomi dal Geom. Giuseppe PRESUTTO delegato della debitrice ????? (V. allegato 81, pag. 9, processo verbale N. 4 del 31.05.10). Successive indagini svolte presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Serracapriola, resesi necessarie per rispondere ai quesiti, mi consentono di riferire che il terzo occupante Signora ITALIANO Annamaria è nata a Serracapriola (FG) il 02.01.1958, è coniugata dall'11/04/1981 con PRESUTTO Giuseppe, è residente nel Comune di Serracapriola dalla nascita e, effettivamente, risulta abitante in Via Magenta (V. alleg. n. 64). Lo stato di famiglia della Signora ITALIANO Annamaria è composto da se stessa e da PRESUTTO Antonio Pio nato a Larino (CB) il 01.11.1991, celibe (V. alleg. 65). Il delegato della debitrice ????? Geom. Giuseppe PRESUTTO, nato a Serracapriola (FG) il 18/01/1953, coniugato

dall'11/04/1981 con ITALIANO Annamaria, è residente nel Comune di Serracapriola dal 13.06.2007 ma non appartiene al nucleo familiare di ITALIANO Annamaria (V. allegg. 65 e 66). Dalle informazioni assunte presso le Agenzie delle Entrate (ex Uffici del Registro), Uffici Territoriali di San Severo, Foggia e Udine riferisco che non vi sono regolari contratti di affitto a nome di ITALIANO Annamaria (V. allegati 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 79 ed 80). Alla mia specifica richiesta a mezzo raccomandata A.R. del 20/07/2010, reiterata a mezzo fax del 25/08/2010 (V. alleg. 75), solamente l'Agenzia delle Entrate di Milano (ex Ufficio del Registro di Milano) non ha dato risposta, a tutt'oggi, sull'esistenza di eventuali contratti di affitto a nome di ITALIANO Annamaria. La debitrice ????? da me ufficialmente interpellata a mezzo raccomandata A.R. del 24/06/2010 (V. allegato 49) non ha, a tutt'oggi, risposto se vi è un regolare contratto di affitto concernente l'appartamento de quo costituente il lotto n.3. Il terzo occupante Signora ITALIANO Annamaria da me interpellato con nota del 03.07.2010 (V. allegato 63) non ha, a tutt'oggi, risposto se vi è un regolare contratto di affitto concernente l'appartamento de quo costituente il lotto n.3. La stessa nota del 03.07.2010 veniva inviata alla signora ITALIANO Annamaria con raccomandata A.R. di pari data (V. alleg. 62). La suddetta raccomandata, mai ritirata dalla destinataria, mi tornava indietro il 12.08.2010 per compiuta

giacenza.

Eventuali situazioni debitorie di tipo condominiali riguardanti l'appartamento facente parte del lotto N.3.

Non è dato sapere se sussistono debiti condominiali da parte del condomino ITALIANO Annamaria. Quest'ultima, da me interpellata sul punto con nota del 03.07.2010 (V. allegato 63) non ha, a tutt'oggi, risposto se vi è una situazione debitoria di tipo condominiale concernente l'appartamento de quo costituente il lotto n.3. La stessa nota del 03.07.2010 veniva inviata alla signora ITALIANO Annamaria con raccomandata A.R. di pari data (V. alleg. 62). La suddetta raccomandata, mai ritirata dalla destinataria, mi tornava indietro il 12.08.2010 per compiuta giacenza.

Il delegato della debitrice ????? dichiarava, a pag. 12 del processo verbale N.4 del 31.05.2010 (V. alleg. 81), che la richiamata debitrice ????? non sarebbe morosa di quote condominiali. Per quanto mi riguarda, non sono in grado né di confermare né di smentire quanto riferito a verbale dal Geom. Giuseppe PRESUTTO. Posso solamente riferire che l'ispezione ipotecaria per denominazione del 14/07/2010 (V. alleg. 67), a nome del "*Condominio di Via Magenta 15*" con sede in Serracapriola, annoverava solamente la trascrizione a favore del 29/01/1998, Reg. Part. N. 593, Reg. Gen. n. 682, concernente il "*REGOLAMENTO DI CONDOMINIO*". Il giorno 14.07.2010 l'ispezione n. FG 97925/3 non

annoverava nessuna formalità contro il Condominio di Via Magenta 15 di Serracapriola (V. alleg. 67). Altro non sono in grado di aggiungere.

F. Box al piano seminterrato sito in abitato di Serracapriola avente accesso carrabile da Via Milano s.c., distinto in **catasto fabbricati al Foglio 34, particella 1838, Sub 10;**

Al momento del sopralluogo era occupato dalla Signora ITALIANO Annamaria come riferitomi dal Geom. Giuseppe PRESUTTO nella qualità di delegato della ????? - Al suo interno vi erano scaffali e masserizie varie. Per le generalità e lo stato di famiglia del terzo occupante rimando al punto precedente.

Per quanto concerne la mancanza di un regolare contratto di affitto e, per quanto riguarda eventuali situazioni debitorie di tipo condominiali afferenti il box de quo, vale tutto quanto innanzi riferito per l'appartamento ut supra costituente il lotto n.3.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- I. Il certificato notarile (V. alleg. 57) non fa riferimento a domande giudiziali, eccezion fatta per l'ipoteca Volontaria N.1761 del 17.12.2005 ed il Pignoramento Immobiliare N. 8251 del 17.11.2009, entrambi a favore della Banca Nazionale del Lavoro, gravanti sui cespiti pignorati.
- II. Gli immobili pignorati risultano intestati alla debitrice ????? con sede in Milano C.F. ?????????? per la piena proprietà dell'intero e che sugli stessi, a far tempo dal 17/11/1989 al 17/11/2009, **non gravano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**, come si evince dal certificato notarile accluso sotto il n.57
- III. Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- IV. Mi si chiede di accertare altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, acc.). Orbene, con nota del 26.06.2010 trasmessa all'Amministratore del Condominio con raccomandata A.R. n.137198906284 di pari data (V. alleg. 56), mai ritirata dal destinatario,

riconsegnatami il 03.08.2010 dall'Ufficio Postale per avvenuta giacenza, ritrasmessa il 03/07/2010 (V. alleg. 60) al medesimo Amministratore Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe (nel contempo delegato della debitrice ad assistere ai lavori peritali da me condotti), chiedevo una serie di notizie inerenti le spese condominiali concernenti i cespiti pignorati. In particolare, al punto 4 delle mie note, chiedevo se vi erano eventuali cause in corso. Purtroppo, l'Amministratore del Condominio Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, così qualificatosi nel corso del sopralluogo del 31.05.2010 (V. processo verbale N. 4 del 31.05.10, pag. 12, allegato sotto il n.81) non ha mai risposto alle suddette mie note accluse sotto i nn.56 e 60. Stessa cosa dicasi per la debitrice ????? la quale non ha mai risposto alla mia nota del 24/06/2010, trasmessa con raccomandata A.R. di pari data n.137198906251, consegnata alla destinataria dalle Poste Italiane di Milano il 30.06.2010 (V. alleg. n. 49 con originale ricevuta di ritorno). Anche il terzo occupante, Signora ITALIANO Annamaria, moglie di PRESUTTO Giuseppe, non ha mai risposto alle domande da me formulate nella nota del 03.07.2010 trasmessale, sia con raccomandata A.R. di pari data n. 139869557267 (V. allegato n.62), mai ritirata dalla destinataria, riconsegnatami il 12.08.2010 dall'Ufficio Postale per avvenuta giacenza, sia con posta ordinaria (V. allegato 63). In assenza di notizie certe il giorno 14.07.2010 effettuavo l'ispezione ipotecaria presso

l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Lucera, prot. n. FG 97921. Accertavo che, fino al giorno 13.07.2010, in capo al "*Condominio di Via Magenta 15*" dell'abitato di Serracapriola, sussisteva solamente la trascrizione a favore del 29.01.1998, Reg. part. N. 593, Reg. Gen. N. 682, concernente il "*REGOLAMENTO DI CONDOMINIO*". La suddetta ispezione (V. alleg. 67) esclude, quindi, formalità contro il "*Condominio di Via Magenta 15*" di Serracapriola, fino al 13.07.10.

- V. Dal certificato Notarile del 08.02.2010, accluso alla relazione generale sotto il n.57, desumo che, sui cespiti pignorati, **NON** grava alcun usufrutto. Le unità immobiliari staggite risultano intestate alla ditta ?????? con sede in Milano C.F. ?????????? **per la piena proprietà dell'intero** e che sulle stesse unità immobiliari, a far tempo dal 17.11.1989 al 17.11.2009, gravano solamente le formalità: a) Ipoteca Volontaria n. 1761 del 17/12/2005 a favore della Banca Nazionale del Lavoro; b) Pignoramento Immobiliare N. 8251 del 17/11/2009 a favore della Banca Nazionale del Lavoro.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- i. Nota di Iscrizione (IPOTECA VOLONTARIA) n. 10432 Registro Generale, n.1761 Registro Particolare del 17/12/2005 presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Lucera (ex Conservatoria dei RR.II. di Lucera), a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma, C.F. 00651990582, contro la debitrice ????? con sede in Milano, C.F. ?????????, come si evince dal certificato Notarile accluso sotto il n.57, cui rimando per maggiori dettagli. Da informazioni assunte il 29/07/2010 presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Lucera (ex Conservatoria dei RR. II. Di Lucera), riferisco che per la Cancellazione della predetta nota di iscrizione ipotecaria n.1761 Registro Particolare del 17/12/2005, si avrà un costo di tassa ipotecaria di **€.35,00** (Euro trentacinque/00), oltre alle spese del professionista all’uopo da incaricare;
- ii. Nota di trascrizione (PIGNORAMENTO) n. 11551 Registro Generale, n.8251 Registro Particolare del 17/11/2009 presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia,

Servizio Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Lucera (ex Conservatoria dei RR.II. di Lucera), a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma, C.F. 09339391006, contro la debitrice ????? con sede in Milano, C.F. ??????????. A giudicare dal certificato Notarile del 08/02/2010 a firma del Dr. Fulvio CARNICELLI (V. alleg. 57), a far tempo dal 17.11.1989 al 17.11.2009, l'unica trascrizione pregiudizievole gravante sui cespiti staggitì riguarda il pignoramento qui richiamato.

Da informazioni assunte il 29/07/2010 presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Lucera (ex Conservatoria dei RR. II. Di Lucera), riferisco che per la Cancellazione della predetta nota di trascrizione di pignoramento n.8251 Registro Particolare del 17/11/2009, si avrà un costo di imposta fissa di **€.262,00** (Euro duecentosessantadue/00), di cui €.168,00 di imposta ipotecaria, €. 59,00 di imposta di bollo ed €. 35,00 di tassa ipotecaria, oltre alle spese del professionista da incaricare all'uopo;

- iii. Le difformità delle tramezzature interne diverse dal progetto originario furono sanate dalla "*CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA*" n. 1061 rilasciata alla EUROMARCA S.r.l. il 18/09/1997 dal Comune di Serracapriola (V. alleg. 52). I cespiti staggitì godono dell'autorizzazione di abitabilità

rilasciata il 22.01.1998 dal Comune di Serracapriola (V. alleg. 54).

- iv. Qualche difformità catastale di poco conto, tra l'altro non influente sulla esatta individuazione degli immobili pignorati, è stata eliminata dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, su mie esplicite richieste scritte (V. allegati 35 e 36).

Altre informazioni per l'acquirente

- a) **Non** è dato sapere l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie). Vani sono stati i numerosi tentativi per acquisire tali informazioni. A tutt'oggi, l'Amministratore del Condominio di Via Magenta 15 di Serracapriola, Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, marito di ITALIANO Annamaria terzo occupante dei cespiti staggiti di cui al presente Lotto N.3, nonché delegato della debitrice ?????, **non** ha risposto alle mie precipue domande riportate nella nota del 26.06.2010, trasmessagli sia con raccomandata A.R. n.137198906284 di pari data, mai ritirata dal destinatario e riconsegnatami il 03.08.2010 dall'Ufficio Postale per avvenuta giacenza (V. alleg. 56), sia il 03.07.10 mediante plico postale semplice con francobollo di Poste Italiane (V. alleg. 60). Non riesco ad ottenere notizie sulle spese condominiali nemmeno dal terzo occupante ITALIANO Annamaria moglie di PRESUTTO Giuseppe, la quale, a

tutt'oggi, **non** ha mai risposto alle domande riportate nella mia nota del 03.07.2010, trasmessale in pari data sia con raccomandata A.R. n.139869557267, mai ritirata dalla destinataria e riconsegnatami il 12.08.2010 dall'Ufficio Postale per avvenuta giacenza (V. alleg. 62), sia (V. alleg. 63) a mezzo Poste Italiane (corrispondenza semplice).

In questa sede appare opportuno segnalare la dichiarazione resa nel processo verbale N. 4 del 31.05.2010, a pag. 12, sottoscritta dal Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, anche in qualità di Amministratore del condominio de quo: *“la proprietaria dei cespiti pignorati non è morosa di quote condominiali.”*

L'ispezione ipotecaria del 14.07.2010 (V. allegato 67) **non** reca nessuna formalità contro il “*Condominio di Via Magenta 15*” di Serracapriola (FG), quantomeno fino al 13.07.2010.

b) **Non** è dato sapere se vi sono eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute. Vani sono stati i numerosi tentativi per acquisire tali informazioni.

A tutt'oggi, l'Amministratore del Condominio di Via Magenta 15 di Serracapriola, Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, marito di ITALIANO Annamaria terzo occupante dei cespiti staggiati di cui al presente Lotto N.3, nonché delegato della debitrice ?????, **non** ha risposto alle mie precipue domande riportate nella nota del 26.06.2010, trasmessagli sia con

raccomandata A.R. n.137198906284 di pari data, mai ritirata dal destinatario e riconsegnatami 03.08.10 dall'Ufficio Postale per avvenuta giacenza (V. alleg. 56), sia il 03.07.10 mediante plico postale semplice con francobollo di Poste Italiane (V. alleg. 60). Non riesco ad ottenere notizie sulle spese condominiali nemmeno dal terzo occupante ITALIANO Annamaria moglie di PRESUTTO Giuseppe, la quale, a tutt'oggi, **non** ha mai risposto alle precipe domande riportate nella mia nota del 03.07.2010, trasmessa in pari data sia con raccomandata A.R. n.139869557267, mai ritirata dalla destinataria e riconsegnatami il 12.08.10 dall'Ufficio Postale per avvenuta giacenza (V. alleg. 62), sia (V. alleg. 63) a mezzo Poste Italiane (corrispondenza semplice).

In questa sede appare opportuno segnalare la dichiarazione resa nel processo verbale N. 4 del 31.05.2010, a pag. 12, sottoscritta dal Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, anche in qualità di Amministratore del condominio de quo: *“la proprietaria dei cespiti pignorati non è morosa di quote condominiali.”*

L'ispezione ipotecaria del 14.07.2010 (V. allegato 67) **non** reca nessuna formalità contro il “*Condominio di Via Magenta 15*” di Serracapriola (FG).

- c) **Non** è dato sapere se vi sono eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia. Vani sono stati i numerosi tentativi per

acquisire tali informazioni.

A tutt'oggi, l'Amministratore del Condominio di Via Magenta 15 di Serracapriola, Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, marito di ITALIANO Annamaria terzo occupante dei cespiti staggiati di cui al presente Lotto N.3, nonché delegato della debitrice ?????, **non** ha risposto alle mie precipue domande riportate nella nota del 26.06.2010, trasmessagli sia con raccomandata A.R. n.137198906284 di pari data, mai ritirata dal destinatario e riconsegnatami il 03.08.10 dall'Ufficio Postale per avvenuta giacenza (V. alleg. 56), sia il 03.07.10 mediante plico postale semplice con francobollo di Poste Italiane (V. alleg. 60). Non riesco ad ottenere notizie sulle spese condominiali nemmeno dal terzo occupante ITALIANO Annamaria moglie di PRESUTTO Giuseppe, la quale, a tutt'oggi, **non** ha mai risposto alle domande riportate nella mia nota del 03.07.2010, trasmessale in pari data sia con raccomandata A.R. n.139869557267, mai ritirata dalla destinataria e riconsegnatami il 12.08.10 dall'Ufficio Postale per avvenuta giacenza (V. alleg. 62), sia (V. alleg. 63) a mezzo Poste Italiane (corrispondenza semplice).

In questa sede appare opportuno segnalare la dichiarazione resa nel processo verbale N. 4 del 31.05.2010, a pag. 12 (V. alleg. 81), sottoscritta dal Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, anche in qualità di Amministratore del condominio

de quo: “*la proprietaria dei cespiti pignorati non è morosa di quote condominiali.*” .

L’ispezione ipotecaria del 14.07.2010 (V. allegato 67) **non** reca nessuna formalità contro il “*Condominio di Via Magenta 15*” di Serracapriola (FG), quantomeno fino al 13.07.2010.

d) **Non** è dato sapere se vi sono eventuali cause in corso. Vani sono stati i numerosi tentativi per acquisire tali informazioni. A tutt’oggi, l’Amministratore del Condominio di Via Magenta 15 di Serracapriola, Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, marito di ITALIANO Annamaria terzo occupante i cespiti pignorati di cui al presente Lotto N.3, nonché delegato della debitrice ?????, **non** ha risposto alle mie domande riportate nella nota del 26.06.2010, trasmessagli sia con raccomandata A.R. n.137198906284 di pari data, mai ritirata dal destinatario e riconsegnatami il 03.08.10 dall’Ufficio Postale per avvenuta giacenza (V. alleg. 56), sia il 03.07.10 mediante plico postale semplice con francobollo di Poste Italiane (V. alleg. 60). Non riesco ad ottenere notizie sulle eventuali cause in corso nemmeno dal terzo occupante ITALIANO Annamaria moglie di PRESUTTO Giuseppe, la quale, a tutt’oggi, **non** ha mai risposto alle domande riportate nella mia nota del 03.07.2010, trasmessale in pari data sia con raccomandata A.R. n.139869557267, mai ritirata dalla destinataria e riconsegnatami il 12.08.10 dall’Ufficio Postale per avvenuta

giacenza (V. alleg. 62), sia (V. alleg. 63) a mezzo Poste Italiane (corrispondenza semplice). Nemmeno la debitrice ????? rispondeva alla mia domanda sullo “*stato delle cause eventualmente in corso per il rilascio*”, formulatale con nota del 24.06.2010 trasmessa con raccomandata A.R. n.137198906251 di pari data (V. alleg. 49), recapitata a fine giugno/2010.

L’ispezione ipotecaria del 14.07.2010 (V. allegato 67) **non** reca nessuna formalità contro il “*Condominio di Via Magenta 15*” di Serracapriola (FG).

^^^

CONCLUSIONI

Letti gli atti della procedura, acquisita altra utile documentazione presso l'Agazia del Territorio, Ufficio provinciale di Foggia (ex U.T.E.), presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serracapriola, presso l'Agazia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione distaccata di Lucera (ex Conservatoria dei RR. II. di Lucera), presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Serracapriola, presso l'Agazia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Territoriale di San Severo (ex Ufficio del Registro di San Severo), presso l'Agazia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia (ex Ufficio del Registro di Foggia), presso l'Agazia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine (ex Ufficio del Registro di Udine), individuati ed ispezionati i beni immobili pignorati, espletati gli opportuni accertamenti peritali, effettuate intense e meticolose ricerche sul mercato immobiliare locale, stimati i beni immobili de quibus, avuto riguardo dei possessi materiali, propongo il seguente Lotto N.3 costituito dai cespiti staggiti ricadenti nell'abitato di **Serracapriola** (FG), con il relativo prezzo a base d'asta riferito all'attualità:

TRIBUNALE DI LUCERA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Chiarissimo Signor G.E. Dott. Michele DE PALMA

Oggetto: C.T.U. nella Procedura Esecutiva n. 227/2009 R.G.E.

promossa dalla

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

contro

?????

Fascicolo N.4

concernente la relazione di stima del Lotto N.4

Individuazione generale dei beni oggetto del pignoramento.

Sulla scorta delle indagini personalmente eseguite in situ ed attraverso le recenti visure catastali fornitemi dall’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, (ex U.T.E.), riporto di seguito le generalità sul complesso edilizio e l’esatta individuazione delle **unità immobiliari pignorate di cui al lotto N.4 con i relativi univoci elementi catastali, ricadenti in abitato di Serracapriola (FG)**, facenti parte di un unico complesso edilizio, in ditta “**?????**” con sede in Milano, Codice Fiscale ?????????? (V. allegati nn.31 e 32).

Generalità sul complesso edilizio

Il complesso edilizio sito in abitato di **Serracapriola** (Foggia), contenente tutti i cespiti staggiati, risalente all'anno di costruzione 1991, quindi vetusto 19 anni, comprende:

- Un piano seminterrato con complessivi n.8 boxes autonomi destinati al ricovero degli autoveicoli, di cui n. 5 boxes pignorati, oltre al locale idrico condominiale e spazi di manovra. I boxes di varie ampiezze ricevono sia accesso carrabile dalla rampa condominiale di Via Milano, sia accesso pedonale attraverso la scalinata condominiale ed attraverso il vano ascensore condominiale. Le pareti e le volte dei boxes sono intonacate a civile. Le pavimentazioni dei boxes sono costituite da riquadri commerciali 25x25cm. La corsia centrale di manovra, avente pavimentazione in battuto di cemento, vanta una larghezza di 4,8 metri. Ciascun box è munito di allaccio idrico e fognario, di lavandino, di punto luce e presa di corrente con canalizzazioni sottotraccia, di serranda in ferro di tipo basculante. Solo alcuni boxes vantano vani finestra in sommità per l'areazione ed il passaggio della luce naturale.

- Due appartamenti al piano terra (inteso anche piano rialzato) entrambi pignorati, tre appartamenti al primo piano non oggetto della presente procedura esecutiva, due appartamenti al secondo piano entrambi pignorati ed un sottotetto (mansarda) anch'esso pignorato, quest'ultimo destinato a locale uso deposito e/o locale

di sgombero. I vari livelli sono serviti sia dalla scalinata condominiale, sia dall'ascensore condominiale, dal piano seminterrato al terzo ed ultimo piano. Il vano scala trae accesso dall'androne comune segnato dal civico n.15 di Via Magenta. Dal secondo al terzo ed ultimo piano l'ascensore è materialmente di uso esclusivo al servizio del locale di sgombero.

L'intera compagine edilizia è delimitata: ad Ovest dalla pubblica Via Magenta, a Nord dalla pubblica Via Bari, ad Est dalla pubblica Via Milano, a Sud con spazio interno.

Gli appartamenti pignorati al piano terra (inteso anche piano rialzato) traggono accesso dall'androne comune di Via Magenta segnato dal civico n.15. Gli appartamenti pignorati al secondo piano del medesimo complesso edilizio sono serviti sia dal vano ascensore condominiale, sia dalle rampe di scalinata condominiale con partenza dall'androne comune di Via Magenta n.15.

Il locale pignorato sottotetto (mansarda) al terzo piano, trae accesso sia dalle rampe di scalinata condominiale con partenza dall'androne comune di Via Magenta n.15, sia dal vano ascensore condominiale fino al 2° piano, con uso esclusivo dal secondo piano in poi e fermata esclusiva al terzo piano.

Tutti i boxes al piano seminterrato, compresi quelli staggiati, sono muniti di serrande metalliche tipo basculanti. Traggono accesso carrabile dalla corsia condominiale con rampa sfociante su Via Milano senza numero civico.

La compagine edilizia de qua poggia su una fondazione costituita da “*travi rovesce*” in cemento armato, come si evince dal certificato di collaudo statico accluso alla relazione generale sotto il n. 53. Il complesso immobiliare vanta strutture portanti in elevazione (travi e pilastri) in cemento armato, solai in latero-cemento e murature di tompagno in laterizi forati rivestite prevalentemente con mattoncini faccia a vista bucciardati color nocciola e, parzialmente, in pietra listata. I tramezzi interni sono costituiti da laterizi forati da 8 cm.. Le pareti e le volte sono intonacate a civili. Gli infissi esterni sono tutti in alluminio anticorodal verniciati color rosso, a taglio termico.

La scalinata condominiale presenta vistose infiltrazioni di acque meteoriche sotto i vani finestre. La pavimentazione dell’atrio vano scala, il rivestimento dei i gradini, dei sottogradini e dei battiscopa sono in granito. Le parti comuni dispongono di impianto elettrico sottotraccia, con pulsantiera condominiale e videocitofono installati sul lato del vano porta condominiale di Via Magenta n.15. Il vano scala è ben arieggiato ed illuminato a giorno in virtù dei vani finestre muniti di infissi in alluminio verniciati color rosso, a taglio termico. Il complesso edilizio dispone, a domanda, di allaccio alla rete elettrica ENEL, alla rete telefonica fissa TELECOM, alle rete idrica, alla rete fognaria cittadina, nonché alla rete del gas metano di città.

Da un esame a vista, nei limiti del possibile, compatibilmente con l’incarico conferitomi ed i tempi concessimi per rispondere ai

quesiti, riferisco che gli impianti costruiti nel 1991 erano rispondenti alle norme tecniche dell'epoca, tant'è che il Comune di Serracapriola rilasciò il certificato di abitabilità (V. alleg. 54). Nei limiti del possibile, salvo occulti difetti di costruzione o parti di impianti impossibili da ispezionare e/o di difficile ispezione, senza effettuare costose indagini che normalmente esulano dalla relazione estimativa, ritengo che gli impianti siano, in linea di massima, rispondenti anche all'attuale vigente normativa.

Le condizioni di rifiniture ed il grado di conservazione delle pareti **esterne** sono discrete per buona parte delle superfici rivestite con mattoncini e pietre listate. E', invece, piuttosto scadente il grado di conservazione di quasi tutte le superfici **esterne** intonacate (marcapiani, velette balconi, intradossi mensole balconi e cornicione di coronamento – V. allegato 37, foto n.144-), le quali richiedono un adeguato intervento di miglioramento mediante lo spicconamento dell'intonaco ammalorato, la pulitura dei tondini di acciaio, il trattamento di quest'ultimi con idonei prodotti chimici antiruggine e malte protettive, il rifacimento degli intonaci e la successiva tinteggiatura. Occorre intervenire anche per eliminare le cause delle infiltrazioni di acque piovane.

Non vi sono dotazioni condominiali: né di posti auto comuni, né giardino.

Per la gestione del condominio de quo rimando al “*VERBALE DI DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E RELATIVE TABELLE MILLESIMALI*” ricevuto il 16.01.1998 dal Notaio CASSANO Dott. Enrico fu Lorenzo, Notaio alla residenza di Torremaggiore ed iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Foggia e Lucera, Repertorio N.210878, Raccolta N. 31864, Trascritto a Lucera il 29.01.98 al n.682 Reg. Gen., al n. 593 Reg. Part., rilasciatomi in copia dal Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe nella qualità di delegato della debitrice ?????, successivamente qualificatosi anche Amministratore del condominio de quo (V. processi verbali nn.1 e 4, rispettivamente del 22.03.2010 e 31.05.2010 acclusi alla relazione generale sotto il n.81), allegato alla relazione generale sotto il n.55.

Per una immediata illustrazione del descritto complesso edilizio rimando al rilievo fotografico commentato, accluso alla relazione generale sotto il n.37.

Per una precisa ubicazione planimetrica del suddetto fabbricato rimando alla planimetria catastale dei luoghi, in scala 1: 1000, acclusa alla relazione generale sotto il n.31.

Identificazione dei beni immobili oggetto di stima

Segue l'esatta elencazione ed individuazione dei beni immobili pignorati componenti il **lotto N.4**, con i relativi aggiornati dati catastali, facenti parte del medesimo complesso edilizio innanzi descritto sito in abitato di **Serracapriola** (FG), con l'indicazione degli univoci dati catastali e la **descrizione analitica** di ciascun cespite:

D. Appartamento situato al secondo piano di Via Magenta civico n. 15 di Serracapriola, avente accesso dal pianerottolo condominiale, con porta padronale di fronte salendo attraverso la rampa di scala. (V. alleg. 37, foto nn. 111 e 112).

Confinante: in orizzontale, in senso orario, con vano scala condominiale, con Via Magenta, con Via Bari, con Via Milano e con altro appartamento in ditta ??????-

In **catasto fabbricati** del Comune censuario di Serracapriola viene distinto al **Foglio 34, particella 1838, Sub 8**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita €355,06, Via Magenta piano 2 (V. allegato n.4).

Descrizione analitica dell'appartamento innanzi identificato con la lettera "D":

Di altezza netta metri 2,90, l'appartamento de quo è composto

da un ingresso, due disimpegni, un soggiorno, due camere, un tinello, un cucinino, un vano bagno padronale ed uno di servizio, per una superficie lorda in pianta di mq.106, una superficie netta di 92 mq., oltre ai balconi ed un terrazzo a livello di complessivi netti 52 mq., per una superficie complessiva commerciale di mq.(106 +0,25x52) = 119 mq., in possesso materiale del Signor MESSINESI Mario nato a Serracapriola il 05.02.1946 residente a Milano (V. allegato 45). Le pareti dei vani bagni e quelle del cucinino sono rivestite con piastrelle ceramiche a tutta altezza. Nel vano bagno padronale sono installati i sanitari essenziali, in porcellana, quali: tazza per W.C., bidet, vasca da bagno, e lavabo a colonna. Nel vano bagno di servizio sono installati solamente la tazza per W.C. ed il lavabo a colonna. La pavimentazione è tutta costituita da riquadri ceramici di colore chiaro. Le restanti pareti e la volta piana sono intonacate a civile. La volta è tinteggiata bianca. Le pareti sono tinteggiate chiare. L'abitazione de qua è munita di impianto elettrico, impianto con dispositivo videocitofono, di impianto telefonico fisso, di impianto di ricezione televisiva tradizionale, di impianto idrico e fognario tutti sottotraccia, al momento tutti apparentemente in normali condizioni di esercizio. Da un esame a vista, nei limiti del possibile, compatibilmente con l'incarico conferitomi ed i tempi concessimi per rispondere ai quesiti di svariate competenze, riferisco che gli impianti costruiti nel 1991 erano

rispondenti alle norme tecniche dell'epoca, tant'è che il Comune di Serracapriola rilasciò il certificato di abitabilità (V. alleg. 54). Nei limiti del possibile, salvo occulti difetti di costruzione o parti di impianti impossibili da ispezionare e/o di difficile ispezione, senza effettuare costose indagini che normalmente esulano dalla relazione estimativa, ritengo che gli impianti siano, in linea di massima, rispondenti anche all'attuale vigente normativa. Dispone di infissi in alluminio verniciati color rosso, a taglio termico. Le porte interne sono in stile inglese con vetri-specchio di comune fattura. Al momento del sopralluogo una porta era smontata e poggiata a terra. Un'altra porta era priva di mostre laterali (V. alleg. 37 foto n. 133) La porta padronale (V. alleg. 37, foto nn. 111, 112 e 113) è di tipo blindata munita di occhiolino di spia. Dispone di impianto di riscaldamento a radiatori alimentati da autonoma caldaia a gas. Al momento del sopralluogo del 02.07.10 la caldaia installata nel cucinino non era collegata alla rete di gas metano di città, bensì era collegata alla bombola di gas situata esternamente sul terrazzo a livello visibile nelle foto nn.142 e 143. Si percepisce ad occhio nudo la vetustà di anni 19 dell'appartamento in disamina, privo di qualsiasi intervento di manutenzione ordinaria. Nel tinello si denotano infiltrazioni di acque meteoriche, con rigonfiamento dell'intonaco, in corrispondenza del vano porta che immette sul terrazzo a livello (V. alleg. 37 foto nn. 127, 129, 131 e

132). Sempre nel tinello accertavo il rigonfiamento dell'intonaco in corrispondenza dell'attacco del radiatore (V. foto nn. 128 e 130). Nel cucinino accertavo fenomeni di condensa sull'intradosso del solaio, nell'angolo sopra il cassettoni copri rullo del vano finestra. Nel cucinino accertavo anche un esiguo distacco fra il solaio e la parete di tomagno (V. foto n.125). Nel vano soggiorno accertavo l'esistenza di una lesione nella muratura in corrispondenza del cassettoni copri rullo, nell'angolo diedro formato dalla parete di tomagno col solaio (V. alleg. 37, foto n. 117). In sintesi l'appartamento in disamina si presentava in mediocri condizioni di conservazione. Scarseggia qualsiasi intervento di manutenzione ordinaria. Al momento del sopralluogo del 02.07.2010 l'immobile de quo era ammobiliato. L'ispezione dei luoghi è avvenuta alla presenza di una persona delegata dal Signor MESSINESI Mario. Quest'ultimo è l'attuale possessore materiale dell'appartamento pignorato in parola. L'appartamento in disamina fa parte del complesso edilizio regolato dal "*VERBALE DI DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E RELATIVE TABELLE MILLESIMALI*" ricevuto il 16.01.1998 dal Notaio CASSANO Dott. Enrico fu Lorenzo, Trascritto a Lucera il 29.01.98 al n.682 Reg. Gen., al n. 593 Reg. Part., rilasciatomi in copia dal Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe nelle qualità innanzi precisate, allegato sotto il n.55, cui rimando per gli opportuni approfondimenti.

Per una immediata illustrazione dei luoghi rimando al rilievo fotografico commentato accluso alla presente sotto il n.37, dalla foto n.111 alla foto n. 143.

Per una dettagliata descrizione planimetrica rimando alla planimetria catastale in scala 1: 200 allegata sotto il n.14, alla planimetria da me redatta in scala 1: 100 allegata sotto il n. 24 ed all'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei sub delle singole unità immobiliari accluso sotto il n. 34.

G. Box al piano seminterrato sito in abitato di Serracapriola, avente sia accesso carrabile attraverso la rampa condominiale di Via Milano s.c. e successiva corsia di manovra, sia accesso pedonale dalla scalinata condominiale ed anche attraverso l'ascensore con fermata al piano seminterrato. Situato di fronte per chi scende dalla rampa carrabile di Via Milano, il secondo ad incominciare da sinistra (V. alleg. 37, foto n. 70). **Confinante:** in orizzontale, in senso orario, con altro box in ditta ?????, con terrapieno di Via Magenta, con spazio condominiale e con corsia di manovra.

In **catasto fabbricati** del Comune censuario di Serracapriola viene distinto al **Foglio 34, particella 1838, Sub 11**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 35 mq., Rendita €90,38, Via Milano piano S1 (V. allegato n.7).

Descrizione analitica del box innanzi identificato con la lettera “G”:

Di altezza netta H=336 cm., di pianta rettangolare, il box in questione sviluppa una superficie lorda di mq. 38 ed una superficie netta di m.(4,80 x 7,32) \approx 35 mq.- Le pareti e la volta sono intonacate a civile. La pavimentazione è costituita da riquadri commerciali 25x25cm. E' munito di allaccio idrico e fognario, dispone di lavandino, di punto luce e presa di corrente con canalizzazioni sottotraccia ed a vista. Il vano porta dispone di serranda metallica tipo basculante. E' evidente la vetustà di anni 19. Il grado di rifiniture e di conservazione viene giudicato mediocre. Al momento del sopralluogo dell'11.05.2010 il Geom. Giuseppe PRESUTTO, nella qualità di delegato della debitrice ?????, dichiarava, a verbale, che il box de quo era in possesso materiale della debitrice ?????- Il box in disamina fa parte del complesso edilizio regolato dal “*VERBALE DI DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E RELATIVE TABELLE MILLESIMALI*” ricevuto il 16.01.1998 dal Notaio CASSANO Dott. Enrico fu Lorenzo, Trascritto a Lucera il 29.01.98 al n.682 Reg. Gen., al n. 593 Reg. Part., rilasciatomi in copia dal Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe nelle qualità innanzi precisate, allegato sotto il n.55, cui rimando per gli opportuni approfondimenti.

Per una immediata illustrazione dei luoghi rimando al rilievo

fotografico commentato accluso alla presente sotto il n.37, dalla foto n.70 alla foto n.76.

Per una dettagliata descrizione planimetrica rimando alla planimetria catastale in scala 1: 200 allegata sotto il n.17, alla planimetria da me redatta in scala 1: 100 allegata sotto il n. 27 ed all'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei sub delle singole unità immobiliari accluso sotto il n. 34.

^^^

Elenco delle pratiche edilizie relative all'intero complesso edilizio.

Cronistoria dei titoli concessori ed atti vari.

Con atto di compravendita del 08.09.1983 per Notar Renato DI BIASE, repertorio n.7417, raccolta n. 4590, registrato a San Severo il 26.9.83 al n.4298, trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 24/9/1983 ai nn. 7275/396368, **PRESUTTO Giuseppe** nato a Serracapriola il 18/01/1953 vendeva alla “**EUROMARCA S.r.l.**” il suolo sul quale fu costruito l'intero complesso edilizio contenente le unità immobiliari pignorate innanzi descritte.

Previo il rilascio da parte del Comune di Serracapriola della **Concessione per l'Esecuzione dei Lavori Edili N.241 del 28/5/1983**, relativa alla pratica edilizia N.118/82, intestata a **PRESUTTO Giuseppe**, sul suolo distinto all'epoca in catasto al foglio 34, particella 1337, venne realizzato, in un primo momento, un piano seminterrato ed un piano terra (V. allegato n. 50).

Successivamente, previo il rilascio della **Concessione per l'Esecuzione dei Lavori Edili N.251 del 2/2/1984**, relativa alla pratica edilizia N.120/1983, intestata alla Società a r.l. “**EUROMARCA**” con sede in Milano, vennero realizzati un primo piano, un secondo piano e sovrastante soffitta (V. alleg. 51).

Con delibera consiliare n. 50 del 20/2/1985 integrata con atto di G.M. n.295 del 13.6.1985, il Geom. Luigi FERRERO

venne incaricato dall'Amministrazione comunale di Serracapriola, per accertare gli abusi edilizi commessi dall'EUROMARCA S.r.l. durante la costruzione del fabbricato in disamina, quest'ultimo delimitato dalle Via Magenta, Via Bari e Via Milano.

Con relazione scritta del 15/11/1985 il Geom. FERRERO evidenziò una serie di difformità costruttive.

In data 16/7/90, prot. n.5702, l'EUROMARCA S.r.l. chiese al comune di Serracapriola il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 13 Legge 47/85.

In riferimento alla predetta domanda di C.E. in sanatoria del 16/7/90, il comune di Serracapriola, con nota n. 774 del 25.01.1991, vincolò il rilascio della medesima Concessione Edilizia ad alcune condizioni.

Con **Concessione Edilizia in Sanatoria N.1061 del 18/09/1997**, relativa alla Pratica Edile N.113 TER/1990, il comune di Serracapriola, accertati i requisiti di legge, verificati i versamenti degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione, assentì i lavori in sanatoria effettuati dalla EUROMARCA S.r.l. (V. allegato n.52).

Ai sensi della Legge 5/11/1971 n. 1086 art. 7, presso L'Ufficio del Genio Civile di Foggia venne depositato il Certificato di Collaudo, sotto il N.736 del 30/12/1997 (V. alleg. 53). L'Ing. Fausto CAPANNOZZI, iscritto al n. 1138 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia, ritenne la

costruzione de qua “*conforme al progetto*” e meritevole di collaudo statico ai sensi della citata Legge 1086/71 (V. alleg. 53). Infine il Comune di Serracapriola, viste le Pratiche Edilizie n. 118/82 e 120/83, vista la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1061/1997, il giorno **22.01.1998** rilasciò a “***MESSINESI Mario, in qualità di rappr. legale della EUROMARCA s.r.l. con sede in Milano***” la “***AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA***” di tutte le unità immobiliari, comprese quelle pignorate oggetto della presente procedura esecutiva (V. alleg.54).

Di conseguenza, verificata la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito, **è possibile affermare la regolarità dei cespiti pignorati, sia sotto il profilo urbanistico ed edilizio, sia sotto il profilo dell’abitabilità e dell’agibilità.**

Identificazione catastale completa dei cespiti staggiti di cui al presente Lotto N.4.

Vi è esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali fondamentali per l'univoca individuazione dei suddetti cespiti.

Riporto di seguito i dati catastali aggiornati e completi dei cespiti costituenti il Lotto N.4.

D. Appartamento al secondo piano di Via Magenta civico n. 15 dell'abitato di Serracapriola.

Distinto in **catasto fabbricati** del Comune censuario di Serracapriola al **Foglio 34, particella 1838, Sub 8**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Rendita €355,06, Via Magenta piano 2 (V. visura storica per immobile, visura per soggetto e planimetria catastale allegate, rispettivamente, sotto i nn.4, 32 e 14). (V. allegato n.4).

G. Box al piano seminterrato sito in abitato di Serracapriola avente accesso carrabile da Via Milano s.c.

Distinto in **catasto fabbricati** del Comune censuario di Serracapriola al **Foglio 34, particella 1838, Sub 11**, Categoria

C/6, Classe 4, Consistenza 35 mq., Rendita €90,38, Via Milano piano S1 (V. visura storica per immobile, visura per soggetto e planimetria catastale allegate, rispettivamente, sotto i nn.7, 32 e 17).

Gli elencati cespiti pignorati figurano in catasto fabbricati del comune censuario di Serracapriola in ditta ????? con sede in Milano, Codice Fiscale ??????????, per l'intera proprietà (V., anche, visura catastale per soggetto allegata alla sotto il n. 32).

Elementi estimativi essenziali in formato tabellare dei cespiti componenti il lotto N.4.

In formato tabellare riporto, per ciascuno dei cespiti componenti il lotto N.4, entrambi ricadenti nel comune censuario di Serracapriola: 1) la superficie netta “*Sn*” approssimata all'unità, 2) il coefficiente “*β*” utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, 3) la superficie commerciale medesima “*Sc*” approssimata all'unità, 4) l'esposizione, 5) le condizioni di manutenzione.

Lotto N.4

Riferimento cespiti di cui al §. 2.a		Sn [mq.]	β	Sc [mq.]	Esposizione	Condizioni di manutenzione
D	Appartamento al 2° P., distinto in catasto fabbricati al Foglio 34, particella 1838, Sub 8	Appartamento: 92	1,152	106	Via Magenta, Via Bari e Via Milano	Mediocri
		Balc. e terrazzo: 52	0,25	<u>13</u>		
		Totale			119	
^^^^^^	^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^	^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^	^^^^^^	^^^^^^^^^^	^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^	^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^
^^^^^^	^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^	^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^	^^^^^^	^^^^^^^^^^	^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^	^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^
G	Box al piano seminterrato, distinto in catasto fabbricati al Foglio 34, particella 1838, Sub 11	35	1,086	38	Completamente interrato	Mediocri

dove:

- *Sn* è la superficie netta approssimata all'unità;
- *β* è il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale;
- *Sc* è la superficie commerciale approssimata all'unità.

Stima dei cespiti costituenti il Lotto N.4

Diversi sono i parametri che intervengono nella valutazione di un bene.

L'oculata determinazione della loro incidenza riduce l'aleatorietà della stima, intesa come ricerca del valore di mercato.

Risulta utile ricordare che il valore per essere definito di mercato è necessario che rientri nei limiti imposti dalla ferrea e nota legge economica della domanda e dell'offerta.

In altri termini il valore stimato dovrà coincidere, nei limiti delle inevitabili approssimazioni, con la somma di danaro realizzabile nella libera contrattazione del bene cui il valore stesso si riferisce.

Per i fabbricati in disamina

i fattori intrinseci da me considerati ai fini di un'equa valutazione sono:

il grado di esposizione, la grandezza dei locali in rapporto all'uso cui sono destinati, la vetustà, l'estetica, il grado di rifiniture, la presenza degli impianti tecnologici, il grado di conservazione e non ultimo l'estensione effettiva.

I fattori estrinseci considerati sono invece:

la discreta salubrità dei luoghi, l'ubicazione rispetto al tessuto urbano del comune di Serracapriola, il grado di urbanizzazione della zona con la presenza dei servizi pubblici essenziali (acqua, fogna, strade, energia elettrica di rete ENEL, di impianto telefonico fisso di rete TELECOM e di gas metano di rete cittadina).

Il parametro tecnico assunto come elemento di valutazione è il metro quadro.

Alla luce di tutte le considerazioni innanzi svolte, tra i numerosi metodi estimativi adottabili per la ricerca dei valori di mercato, prendo in esame il metodo più consono cosiddetto a “*stima sintetica*”.

Essi valori sono stati, tra l’altro, desunti per comparazione di beni immobili aventi caratteristiche oggettive simili a quelli in disamina.

Dalle intense ricerche di mercato immobiliare da me esperite ed ogni altro accertamento ritenuto utile, fra cui notizie acquisite dai tecnici ed operatori immobiliari locali, sulla scorta della mia pluriennale esperienza estimativa, tenuto conto degli adeguamenti e delle correzioni della stima in relazione allo stato d’uso e manutenzione, lo stato di possesso ed altri parametri estimativi, sono emersi i seguenti **valori venali** dei cespiti costituenti il Lotto N.4, nelle condizioni in cui oggi si trovano, **riferiti all’attualità:**

Tabella di valutazione dei cespiti staggiti costituenti il

Lotto N.4

N.	<i>Lettera identificativa del cespite descritto al §. 2.a e relativi dati catastali</i>	Superficie Commerciale [mq.]	Valore Unitario riferito all'attualità [€/mq.]	Valore del cespite riferito all'attualità [Euro]	Valore del <u>lotto</u> riferito all'attualità [Euro]	Valore venale approssimato del lotto, riferito all'attualità [Euro]
4° Lotto	“D”: Appartamento al 2° P., distinto in catasto fabbricati al Foglio 34, particella 1838, Sub 8	119	650,00	77.350,00	96.350,00	96.000,00
	“G”: Box al piano seminterrato, distinto in catasto fabbricati al Foglio 34, particella 1838, Sub 11	38	500,00	19.000,00		

La stima è stata effettuata tenuto conto che non sussistono oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale e nemmeno oneri per la bonifica da eventuali rifiuti a vista. Inoltre la stima tiene debitamente conto del fatto che non vi sono quote indivise e non gravano usufrutti, a tutto vantaggio della facilità dell'eventuale vendita all'asta.

Eventuali dotazioni condominiali

Non vi sono dotazioni condominiali: né di posti auto comuni, né giardino comune, ecc.-

Stato di possesso degli immobili costituenti il Lotto N.4 ed eventuali situazioni debitorie di tipo condominiali.

Riporto di seguito i possessi materiali dei singoli cespiti costituenti il Lotto N.4, nonché le eventuali situazioni debitorie di tipo condominiali in capo ai possessori materiali.

Con la premessa che il Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, delegato della debitrice ????? con sede in Milano, anche nella qualità di Amministratore del Condominio de quo, nel corso delle operazioni peritali mi faceva riportare le seguenti dichiarazioni da lui sottoscritte:

- a) Nel processo verbale N. 4 del 31.05.2010, alle pagg. 12-13, in base alla sua conoscenza: *“non esiste alcun contratto di affitto tra la ????? con i menzionati Signori MESSINESI – RUSSO i quali erano soci della vecchia società costruttrice dell’intero complesso edilizio, ovvero erano soci della vecchia Società EUROMARCA S.r.l.”-*
- b) nel processo verbale N.5 del 02.07.2010, alle pagine 17 e 18: le unità immobiliari oggetto di pignoramento in capo alla ?????, non hanno debiti condominiali.

Inoltre, per accertare spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni, con nota raccomandata A.R. del 26.06.2010 (V. alleg. 56) chiedevo informazioni scritte all’Amministratore del Condominio di Via Magenta 15 di Serracapriola, nella persona del

Geom. Giuseppe PRESUTTO. La suddetta nota raccomandata non veniva mai ritirata dal destinatario e mi tornava indietro il 03.08.2010 per compiuta giacenza. La medesima richiesta veniva nuovamente inoltrata con nota del 03.07.2010 (V. alleg. 60). A tutt'oggi non ho avuto alcuna risposta.

Seguono i possessi materiali ed altre dettagliate informazioni riguardanti i cespiti costituenti il Lotto N.4:

LOTTO N.4 composto dalle seguenti unità immobiliari:

D. **Appartamento al secondo piano** di Via Magenta civico n. 15 dell'abitato di Serracapriola, distinto in **catasto fabbricati** al **Foglio 34, particella 1838, Sub 8.**

Al momento del sopralluogo era ammobiliato ed occupato dal Signor MESSINESI Mario nato a Serracapriola il 05/02/1946 e residente a Milano alla Via Luigi Canonica 45, come riferitomi dalla Signora GIANNUBILO Maria Rosaria al sopralluogo del 02.07.2010 la quale, munita di chiave, ha consentito l'accesso e l'ispezione dei luoghi. (V. allegati nn. 45, 59 e processo verbale n. 5 del 02.07.10 pag. 13 e seguenti allegato sotto il n.81). Dalle informazioni assunte presso le Agenzie delle Entrate (ex Uffici del Registro), Uffici Territoriali di San Severo, Foggia e Udine riferisco che non vi sono regolari contratti di affitto a nome di MESSINESI Mario

(V. allegati 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 79 ed 80). Alla mia specifica richiesta a mezzo raccomandata A.R. del 20/07/2010, reiterata a mezzo fax del 25/08/2010 (V. alleg. 75), solamente l'Agenzia delle Entrate di Milano (ex Ufficio del Registro di Milano) non ha dato risposta, a tutt'oggi, sull'esistenza di eventuali contratti di affitto a nome di MESSINESI Mario. La debitrice ????? ed il terzo occupante Sig. MESSINESI Mario da me ufficialmente interpellati a mezzo raccomandate AA.RR., rispettivamente, del 24/06/2010 e 03.07.2010 (V. allegati 49 e 61) non hanno, a tutt'oggi, risposto se vi è un regolare contratto di affitto concernente l'appartamento de quo costituente il lotto n.4.

Eventuali situazioni debitorie di tipo condominiali riguardanti l'appartamento facente parte del lotto N.4.

Il delegato della debitrice ????? dichiarava, a pag. 12 del processo verbale N.4 del 31.05.2010 (V. alleg. 81), anche in qualità di Amministratore del condominio in disamina, che il Sig. MESSINESI non ha mai pagato le quote condominiali. Quest'ultimo, da me ufficialmente interpellato sul punto a mezzo raccomandata A.R. del 03.07.2010 (V. alleg. 61), non ha dato, a tutt'oggi, nessuna spiegazione. Altro non sono in grado di aggiungere.

G. Box al piano seminterrato sito in abitato di Serracapriola avente accesso carrabile da Via Milano s.c., distinto in **catasto fabbricati al Foglio 34, particella 1838, Sub 11.**

Al momento del sopralluogo era occupato dalla debitrice ????? come riferitomi dal suo delegato Geom. Giuseppe PRESUTTO (V. allegato 81, pag. 8, processo verbale N. 3 dell'11.05.10). Al suo interno era ricoverata un'automobile e vi erano attrezzi da lavoro per una piccola essenziale officina meccanica, tra cui un piccolo banco di lavoro, una scaffalatura metallica, un compressore ed altri oggetti vari.

Eventuali situazioni debitorie di tipo condominiali riguardanti il box facente parte del lotto N.4.

Il delegato della debitrice ????? dichiarava, a pag. 12 del processo verbale N.4 del 31.05.2010 (V. alleg. 81), che la richiamata debitrice non sarebbe morosa di quote condominiali. Per quanto mi riguarda, non sono in grado né di confermare né di smentire quanto riferito a verbale dal Geom. Giuseppe PRESUTTO. Posso solamente riferire che l'ispezione ipotecaria per denominazione del 14/07/2010 (V. alleg. 67), a nome del "*Condominio di Via Magenta 15*" con sede in Serracapriola, annoverava solamente la trascrizione a favore del 29/01/1998, Reg. Part. N. 593, Reg. Gen. n. 682, concernente il "*REGOLAMENTO DI CONDOMINIO*". Il giorno 14.07.2010 l'ispezione n. FG 97925/3 non annoverava nessuna formalità contro il Condominio di Via Magenta 15 di Serracapriola (V. alleg. 67).

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- I. Il certificato notarile (V. alleg. 57) non fa riferimento a domande giudiziali, eccezion fatta per l'ipoteca Volontaria N.1761 del 17.12.2005 ed il Pignoramento Immobiliare N. 8251 del 17.11.2009, entrambi a favore della Banca Nazionale del Lavoro, gravanti sui cespiti pignorati.
- II. Gli immobili pignorati risultano intestati alla debitrice ????? con sede in Milano C.F. ?????????? per la piena proprietà dell'intero e che sugli stessi, a far tempo dal 17/11/1989 al 17/11/2009, **non gravano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**, come si evince dal certificato notarile accluso sotto il n.57
- III. Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- IV. Mi si chiede di accertare altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, acc.). Orbene, con nota del 26.06.2010 trasmessa all'Amministratore del Condominio con raccomandata A.R. n.137198906284 di pari data (V. alleg. 56), mai ritirata dal destinatario,

riconsegnatami il 03.08.2010 dall'Ufficio Postale per avvenuta giacenza, ritrasmessa il 03/07/2010 (V. alleg. 60) al medesimo Amministratore Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe (nel contempo delegato della debitrice ad assistere ai lavori peritali da me condotti), chiedevo una serie di notizie inerenti le spese condominiali concernenti i cespiti pignorati. In particolare, al punto 4 delle mie note, chiedevo se vi erano eventuali cause in corso. Purtroppo, l'Amministratore del Condominio Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, così qualificatosi nel corso del sopralluogo del 31.05.2010 (V. processo verbale N. 4 del 31.05.10, pag. 12, allegato sotto il n.81) non ha mai risposto alle suddette mie note accluse alla presente sotto i nn.56 e 60. Stessa cosa dicasi per la debitrice ????? la quale non ha mai risposto alla mia nota del 24/06/2010, trasmessa con raccomandata A.R. di pari data n.137198906251, consegnata alla destinataria dalle Poste Italiane di Milano il 30.06.2010 (V. alleg. n. 49 con originale ricevuta di ritorno). Nemmeno il terzo occupante Signor MESSINESI Mario ha risposto alle domande poste nella mia nota del 03.07.2010, trasmessagli con raccomandata A.R. di pari data n. 139869557278, recapitatagli il 14.07.2010 (V. alleg. 61). In assenza di notizie certe il giorno 14.07.2010 effettuavo l'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Lucera, prot. n. FG 97921. Accertavo che, fino al giorno 13.07.2010,

in capo al “*Condominio di Via Magenta 15*” dell’abitato di Serracapriola, sussisteva solamente la trascrizione a favore del 29.01.1998, Reg. part. N. 593, Reg. Gen. N. 682, concernente il “*REGOLAMENTO DI CONDOMINIO*”. La suddetta ispezione (V. alleg. 67) esclude, quindi, formalità contro il “*Condominio di Via Magenta 15*” di Serracapriola, fino al 13.07.10.

- V. Dal certificato Notarile del 08.02.2010, accluso alla presente sotto il n.57, desumo che, sui cespiti pignorati, **NON** grava alcun usufrutto. Le unità immobiliari staggite risultano intestate alla ditta ????? con sede in Milano C.F. ?????????? **per la piena proprietà dell’intero** e che sulle stesse unità immobiliari, a far tempo dal 17.11.1989 al 17.11.2009, gravano solamente le formalità: a) Ipoteca Volontaria n. 1761 del 17/12/2005 a favore della Banca Nazionale del Lavoro; b) Pignoramento Immobiliare N. 8251 del 17/11/2009 a favore della Banca Nazionale del Lavoro.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- i. Nota di Iscrizione (IPOTECA VOLONTARIA) n. 10432 Registro Generale, n.1761 Registro Particolare del 17/12/2005 presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Lucera (ex Conservatoria dei RR.II. di Lucera), a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma, C.F. 00651990582, contro la debitrice ????? con sede in Milano, C.F. ?????????, come si evince dal certificato Notarile accluso sotto il n.57, cui rimando per maggiori dettagli. Da informazioni assunte il 29/07/2010 presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Lucera (ex Conservatoria dei RR. II. Di Lucera), riferisco che per la Cancellazione della predetta nota di iscrizione ipotecaria n.1761 Registro Particolare del 17/12/2005, si avrà un costo di tassa ipotecaria di **€.35,00** (Euro trentacinque/00), oltre alle spese del professionista all’uopo da incaricare;
- ii. Nota di trascrizione (PIGNORAMENTO) n. 11551 Registro Generale, n.8251 Registro Particolare del 17/11/2009 presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia,

Servizio Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Lucera (ex Conservatoria dei RR.II. di Lucera), a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma, C.F. 09339391006, contro la debitrice ????? con sede in Milano, C.F. ??????????. A giudicare dal certificato Notarile del 08/02/2010 a firma del Dr. Fulvio CARNICELLI (V. alleg. 57), a far tempo dal 17.11.1989 al 17.11.2009, l'unica trascrizione pregiudizievole gravante sui cespiti staggitì riguarda il pignoramento qui richiamato.

Da informazioni assunte il 29/07/2010 presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Lucera (ex Conservatoria dei RR. II. Di Lucera), riferisco che per la Cancellazione della predetta nota di trascrizione di pignoramento n.8251 Registro Particolare del 17/11/2009, si avrà un costo di imposta fissa di **€.262,00** (Euro duecentosessantadue/00), di cui €.168,00 di imposta ipotecaria, €. 59,00 di imposta di bollo ed €. 35,00 di tassa ipotecaria, oltre alle spese del professionista da incaricare all'uopo;

- iii. Le difformità delle tramezzature interne diverse dal progetto originario furono sanate dalla “*CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA*” n. 1061 rilasciata alla EUROMARCA S.r.l. il 18/09/1997 dal Comune di Serracapriola (V. alleg. 52). I cespiti staggitì godono dell'autorizzazione di abitabilità

rilasciata il 22.01.1998 dal Comune di Serracapriola (V. alleg. 54).

- iv. Qualche difformità catastale di poco conto, tra l'altro non influente sulla esatta individuazione degli immobili pignorati, è stata eliminata dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, su mie esplicite richieste scritte (V. allegati 35 e 36).

Altre informazioni per l'acquirente

- a) **Non** è dato sapere l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie). Vani sono stati i numerosi tentativi per acquisire tali informazioni. A tutt'oggi, l'Amministratore del Condominio di Via Magenta 15 di Serracapriola, Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, nonché delegato della debitrice ?????, **non** ha risposto alle mie precipue domande riportate nella nota del 26.06.2010, trasmessagli sia con raccomandata A.R. n.137198906284 di pari data, mai ritirata dal destinatario e riconsegnatami il 03.08.2010 dall'Ufficio Postale per avvenuta giacenza (V. alleg. 56), sia il 03.07.10 mediante plico postale semplice con francobollo di Poste Italiane (V. alleg. 60). Non riesco ad ottenere notizie sulle spese condominiali nemmeno dal terzo occupante MESSINESI Mario il quale, a tutt'oggi, **non** ha mai risposto alle domande riportate nella mia nota del 03.07.2010, trasmessagli con raccomandata A.R. n.139869557278 di pari

data, recapitatagli il 14.07.10 (V. alleg. 61).

In questa sede appare opportuno segnalare la dichiarazione resa nel processo verbale N. 4 del 31.05.2010, a pag. 12, sottoscritta dal Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, anche in qualità di Amministratore del condominio de quo: *“la proprietaria dei cespiti pignorati non è morosa di quote condominiali.”*

L'ispezione ipotecaria del 14.07.2010 (V. allegato 67) **non** reca nessuna formalità contro il “*Condominio di Via Magenta 15*” di Serracapriola (FG), quantomeno fino al 13.07.2010.

b) **Non** è dato sapere se vi sono eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute. Vani sono stati i numerosi tentativi per acquisire tali informazioni.

A tutt'oggi, l'Amministratore del Condominio di Via Magenta 15 di Serracapriola, Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, nonché delegato della debitrice ?????, **non** ha risposto alle mie precipue domande riportate nella nota del 26.06.2010, trasmessagli sia con raccomandata A.R. n.137198906284 di pari data, mai ritirata dal destinatario e riconsegnatami 03.08.10 dall'Ufficio Postale per avvenuta giacenza (V. alleg. 56), sia il 03.07.10 mediante plico postale semplice con francobollo di Poste Italiane (V. alleg. 60). Non riesco ad ottenere notizie sulle spese condominiali nemmeno dal terzo occupante MESSINESI Mario il quale, a tutt'oggi, **non** ha mai

risposto alle precipue domande riportate nella mia nota del 03.07.2010, trasmessagli con raccomandata A.R. n.139869557278 di pari data, recapitatagli il 14.07.10 (V. alleg. 61).

In questa sede appare opportuno segnalare la dichiarazione resa nel processo verbale N. 4 del 31.05.2010, a pag. 12, sottoscritta dal Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, anche in qualità di Amministratore del condominio de quo: *“la proprietaria dei cespiti pignorati non è morosa di quote condominiali.”*

L'ispezione ipotecaria del 14.07.2010 (V. allegato 67) **non** reca nessuna formalità contro il “*Condominio di Via Magenta 15*” di Serracapriola (FG).

c) **Non** è dato sapere se vi sono eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia. Vani sono stati i numerosi tentativi per acquisire tali informazioni.

A tutt'oggi, l'Amministratore del Condominio di Via Magenta 15 di Serracapriola, Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, nonché delegato della debitrice ?????, **non** ha risposto alle mie precipue domande riportate nella nota del 26.06.2010, trasmessagli sia con raccomandata A.R. n.137198906284 di pari data, mai ritirata dal destinatario e riconsegnatami il 03.08.10 dall'Ufficio Postale per avvenuta giacenza (V. alleg.

56), sia il 03.07.10 mediante plico postale semplice con francobollo di Poste Italiane (V. alleg. 60). Non riesco ad ottenere notizie sulle spese condominiali nemmeno dal terzo occupante MESSINESI Mario il quale, a tutt'oggi, **non** ha mai risposto alle domande riportate nella mia nota del 03.07.2010, trasmessagli con raccomandata A.R. n.139869557278 di pari data (V. alleg. 61), recapitatagli il 14.07.2010.

In questa sede appare opportuno segnalare la dichiarazione resa nel processo verbale N. 4 del 31.05.2010, a pag. 12 (V. alleg. 81), sottoscritta dal Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, anche in qualità di Amministratore del condominio de quo: *“la proprietaria dei cespiti pignorati non è morosa di quote condominiali.”* . Nel medesimo processo verbale N.4 del 31.5.10 , alla stessa pag. 12, il Sig. PRESUTTO Geom. Giuseppe dichiarava anche, sempre in qualità di Amministratore del condominio de quo, che il Sig. MESSINESI Mario, terzo occupante dell'appartamento al secondo piano facente parte del lotto n.4, non ha mai pagato le quote condominiali.

L'ispezione ipotecaria del 14.07.2010 (V. allegato 67) **non** reca nessuna formalità contro il *“Condominio di Via Magenta 15”* di Serracapriola (FG), quantomeno fino al 13.07.2010.

- d) **Non** è dato sapere se vi sono eventuali cause in corso. Vani sono stati i numerosi tentativi per acquisire tali informazioni. A tutt'oggi, l'Amministratore del Condominio di Via Magenta

15 di Serracapriola, Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, nonché delegato della debitrice ?????, **non** ha risposto alle mie domande riportate nella nota del 26.06.2010, trasmessagli sia con raccomandata A.R. n.137198906284 di pari data, mai ritirata dal destinatario e riconsegnatami il 03.08.10 dall'Ufficio Postale per avvenuta giacenza (V. alleg. 56), sia il 03.07.10 mediante plico postale semplice con francobollo di Poste Italiane (V. alleg. 60). Non riuscivo ad ottenere notizie sulle eventuali cause in corso nemmeno dal terzo occupante MESSINESI Mario il quale, a tutt'oggi, **non** ha mai risposto alle domande riportate nella mia nota del 03.07.2010, trasmessagli con raccomandata A.R. n.139869557278 di pari data (V. alleg. 61), recapitatagli il 14.07.10. Nemmeno la debitrice ????? rispondeva alla mia domanda sullo "*stato delle cause eventualmente in corso per il rilascio*", formulata con nota del 24.06.2010 trasmessa con raccomandata A.R. n.137198906251 di pari data (V. alleg. 49), recapitata a fine giugno/2010.

E' da segnalare in questa sede la dichiarazione resa a verbale N. 4 del 31.05.2010, alle pagg. 12-13, sottoscritta dal Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe nella qualità di delegato della debitrice ?????, ossia che a sua conoscenza: "*non esiste alcun contratto di affitto tra la ????? con i menzionati Signori MESSINESI – RUSSO i quali erano soci della vecchia società*

costruttrice dell'intero complesso edilizio, ovvero erano soci della vecchia Società EUROMARCA S.r.l.”-

L'ispezione ipotecaria del 14.07.2010 (V. allegato 67) **non** reca nessuna formalità contro il “*Condominio di Via Magenta 15*” di Serracapriola (FG).

^^^

CONCLUSIONI

Letti gli atti della procedura, acquisita altra utile documentazione presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Foggia (ex U.T.E.), presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Serracapriola, presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione distaccata di Lucera (ex Conservatoria dei RR. II. di Lucera), presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di Serracapriola, presso l’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Territoriale di San Severo (ex Ufficio del Registro di San Severo), presso l’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia (ex Ufficio del Registro di Foggia), presso l’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine (ex Ufficio del Registro di Udine), individuati ed ispezionati i beni immobili pignorati, espletati gli opportuni accertamenti peritali, effettuate intense e meticolose ricerche sul mercato immobiliare locale, stimati i beni immobili de quibus, avuto riguardo dei possessi materiali, propongo il seguente Lotto N.4 costituito dai cespiti staggiti ricadenti nell’abitato di **Serracapriola** (FG), con il relativo prezzo a base d’asta riferito all’attualità:

TRIBUNALE DI LUCERA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Chiarissimo Signor G.E. Dott. Michele DE PALMA

Oggetto: C.T.U. nella Procedura Esecutiva n. 227/2009 R.G.E.

promossa dalla

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

contro

?????

Fascicolo N.5

concernente la relazione di stima del Lotto N.5

Individuazione generale dei beni oggetto del pignoramento.

Sulla scorta delle indagini personalmente eseguite in situ ed attraverso le recenti visure catastali fornitemi dall’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, (ex U.T.E.), riporto di seguito le generalità sul complesso edilizio e l’esatta individuazione delle **unità immobiliari pignorate di cui al lotto N.5 con i relativi univoci elementi catastali, ricadenti in abitato di Serracapriola (FG)**, facenti parte di un unico complesso edilizio, in ditta “**?????**” con sede in Milano, Codice Fiscale ?????????? (V. allegati nn.31 e 32).

Generalità sul complesso edilizio

Il complesso edilizio sito in abitato di **Serracapriola** (Foggia), contenente tutti i cespiti staggiati, risalente all'anno di costruzione 1991, quindi vetusto 19 anni, comprende:

- Un piano seminterrato con complessivi n.8 boxes autonomi destinati al ricovero degli autoveicoli, di cui n. 5 boxes pignorati, oltre al locale idrico condominiale e spazi di manovra. I boxes di varie ampiezze ricevono sia accesso carrabile dalla rampa condominiale di Via Milano, sia accesso pedonale attraverso la scalinata condominiale ed attraverso il vano ascensore condominiale. Le pareti e le volte dei boxes sono intonacate a civile. Le pavimentazioni dei boxes sono costituite da riquadri commerciali 25x25cm. La corsia centrale di manovra, avente pavimentazione in battuto di cemento, vanta una larghezza di 4,8 metri. Ciascun box è munito di allaccio idrico e fognario, di lavandino, di punto luce e presa di corrente con canalizzazioni sottotraccia, di serranda in ferro di tipo basculante. Solo alcuni boxes vantano vani finestra in sommità per l'areazione ed il passaggio della luce naturale.

- Due appartamenti al piano terra (inteso anche piano rialzato) entrambi pignorati, tre appartamenti al primo piano non oggetto della presente procedura esecutiva, due appartamenti al secondo piano entrambi pignorati ed un sottotetto (mansarda) anch'esso pignorato, quest'ultimo destinato a locale uso deposito e/o locale

di sgombero. I vari livelli sono serviti sia dalla scalinata condominiale, sia dall'ascensore condominiale, dal piano seminterrato al terzo ed ultimo piano. Il vano scala trae accesso dall'androne comune segnato dal civico n.15 di Via Magenta. Dal secondo al terzo ed ultimo piano l'ascensore è materialmente di uso esclusivo al servizio del locale di sgombero.

L'intera compagine edilizia è delimitata: ad Ovest dalla pubblica Via Magenta, a Nord dalla pubblica Via Bari, ad Est dalla pubblica Via Milano, a Sud con spazio interno.

Gli appartamenti pignorati al piano terra (inteso anche piano rialzato) traggono accesso dall'androne comune di Via Magenta segnato dal civico n.15. Gli appartamenti pignorati al secondo piano del medesimo complesso edilizio sono serviti sia dal vano ascensore condominiale, sia dalle rampe di scalinata condominiale con partenza dall'androne comune di Via Magenta n.15.

Il locale pignorato sottotetto (mansarda) al terzo piano, trae accesso sia dalle rampe di scalinata condominiale con partenza dall'androne comune di Via Magenta n.15, sia dal vano ascensore condominiale fino al 2° piano, con uso esclusivo dal secondo piano in poi e fermata esclusiva al terzo piano.

Tutti i boxes al piano seminterrato, compresi quelli staggiati, sono muniti di serrande metalliche tipo basculanti. Traggono accesso carrabile dalla corsia condominiale con rampa sfociante su Via Milano senza numero civico.

La compagine edilizia de qua poggia su una fondazione costituita da “*travi rovesce*” in cemento armato, come si evince dal certificato di collaudo statico accluso alla relazione generale sotto il n. 53. Il complesso immobiliare vanta strutture portanti in elevazione (travi e pilastri) in cemento armato, solai in latero-cemento e murature di tompagno in laterizi forati rivestite prevalentemente con mattoncini faccia a vista bucciardati color nocciola e, parzialmente, in pietra listata. I tramezzi interni sono costituiti da laterizi forati da 8 cm.. Le pareti e le volte sono intonacate a civili. Gli infissi esterni sono tutti in alluminio anticorodal verniciati color rosso, a taglio termico.

La scalinata condominiale presenta vistose infiltrazioni di acque meteoriche sotto i vani finestre. La pavimentazione dell’atrio vano scala, il rivestimento dei i gradini, dei sottogradini e dei battiscopa sono in granito. Le parti comuni dispongono di impianto elettrico sottotraccia, con pulsantiera condominiale e videocitofono installati sul lato del vano porta condominiale di Via Magenta n.15. Il vano scala è ben arieggiato ed illuminato a giorno in virtù dei vani finestre muniti di infissi in alluminio verniciati color rosso, a taglio termico. Il complesso edilizio dispone, a domanda, di allaccio alla rete elettrica ENEL, alla rete telefonica fissa TELECOM, alle rete idrica, alla rete fognaria cittadina, nonché alla rete del gas metano di città.

Da un esame a vista, nei limiti del possibile, compatibilmente con l’incarico conferitomi ed i tempi concessimi per rispondere ai

quesiti, riferisco che gli impianti costruiti nel 1991 erano rispondenti alle norme tecniche dell'epoca, tant'è che il Comune di Serracapriola rilasciò il certificato di abitabilità (V. alleg. 54). Nei limiti del possibile, salvo occulti difetti di costruzione o parti di impianti impossibili da ispezionare e/o di difficile ispezione, senza effettuare costose indagini che normalmente esulano dalla relazione estimativa, ritengo che gli impianti siano, in linea di massima, rispondenti anche all'attuale vigente normativa.

Le condizioni di rifiniture ed il grado di conservazione delle pareti **esterne** sono discrete per buona parte delle superfici rivestite con mattoncini e pietre listate. E', invece, piuttosto scadente il grado di conservazione di quasi tutte le superfici **esterne** intonacate (marcapiani, velette balconi, intradossi mensole balconi e cornicione di coronamento – V. allegato 37, foto n.144-), le quali richiedono un adeguato intervento di miglioramento mediante lo spicconamento dell'intonaco ammalorato, la pulitura dei tondini di acciaio, il trattamento di quest'ultimi con idonei prodotti chimici antiruggine e malte protettive, il rifacimento degli intonaci e la successiva tinteggiatura. Occorre intervenire anche per eliminare le cause delle infiltrazioni di acque piovane.

Non vi sono dotazioni condominiali: né di posti auto comuni, né giardino.

Per la gestione del condominio de quo rimando al “*VERBALE DI DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E RELATIVE TABELLE MILLESIMALI*” ricevuto il 16.01.1998 dal Notaio CASSANO Dott. Enrico fu Lorenzo, Notaio alla residenza di Torremaggiore ed iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Foggia e Lucera, Repertorio N.210878, Raccolta N. 31864, Trascritto a Lucera il 29.01.98 al n.682 Reg. Gen., al n. 593 Reg. Part., rilasciatomi in copia dal Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe nella qualità di delegato della debitrice ?????, successivamente qualificatosi anche Amministratore del condominio de quo (V. processi verbali nn.1 e 4, rispettivamente del 22.03.2010 e 31.05.2010 acclusi alla relazione generale sotto il n.81), allegato alla relazione generale sotto il n.55.

Per una immediata illustrazione del descritto complesso edilizio rimando al rilievo fotografico commentato, accluso alla relazione generale sotto il n.37.

Per una precisa ubicazione planimetrica del suddetto fabbricato rimando alla planimetria catastale dei luoghi, in scala 1: 1000, acclusa alla relazione generale sotto il n.31.

Identificazione dei beni immobili oggetto di stima

Segue l'esatta elencazione ed individuazione dei beni immobili pignorati componenti il **lotto N.5**, con i relativi aggiornati dati catastali, facenti parte del medesimo complesso edilizio innanzi descritto sito in abitato di **Serracapriola** (FG), con l'indicazione degli univoci dati catastali e la **descrizione analitica** di ciascun cespite:

E. Locale sottotetto (mansarda) al terzo piano di Via Magenta civico n. 15 di Serracapriola, destinato a locale uso deposito e/o locale di sgombero, avente accesso sia dalla scalinata, sia dal vano ascensore con fermata terminale esclusiva. (V. alleg. 37, foto nn. 39, 40, 41 e 52).

Confinante: in orizzontale, in senso orario, con Via Magenta, con Via Bari, con Via Milano e con spazio interno verso la proprietà CAPUZZI.

In **catasto fabbricati** del Comune censuario di Serracapriola viene distinto al **Foglio 34, particella 1838, Sub 9**, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 149 m², Rendita €454,02, Via Magenta piano 3 (V. allegato n.5).

**Descrizione analitica del locale sottotetto (mansarda)
innanzi identificato con la lettera “E”:**

Di altezza netta minima alle falde di centimetri 48, di altezza netta massima al colmo di metri 2,60, il locale in questione è costituito da un unico ampio vano ad altezza variabile, oltre ad un piccolo ripostiglio adiacente al vano ascensore, per una superficie lorda in pianta di mq.160, una superficie netta di 140 mq., oltre ad due terrazzi a livello di pertinenza esclusiva di netti 51 mq., per una superficie complessiva commerciale di $\text{mq.}(160 + 0,25 \times 51) \approx 173$ mq., in possesso materiale della Signora ITALIANO Anna Maria. Quest'ultima, posseditrice materiale, utilizza, con la propria famiglia, il locale sottotetto per uso “*lavanderia – stenditoio*”, così come riferitomi, a verbale, al sopralluogo dell'11.5.2010, da suo marito Geom. Giuseppe PRESUTTO nelle vesti anche di Amministratore del Condominio in questione e delegato della debitrice ??????. Le pareti e le volte inclinate sono intonacate a civile di colore bianco. La cosiddetta mansarda, ad ambiente unico, è munita di una essenziale canalizzazione per la predisposizione dell'impianto elettrico: manca il punto luce con canalizzazione sotto traccia, è installata qualche presa di corrente con qualche frutto. Si intravede qualche conduttore elettrico esterno al muro (V. allegato 37, foto n. 55). Dispone di canalizzazioni per l'impianto telefonico fisso e per l'impianto di ricezione televisiva, di impianto idrico e fognario tutti sottotraccia. Non

ho visto l'interruttore generale dello stringato impianto elettrico. Questo lascia verosimilmente presupporre che detto stringato impianto elettrico sia provvisoriamente allacciato al contatore elettrico del piano sottostante in possesso materiale della medesima Signora ITALIANO Annamaria. Considerata la destinazione urbanistica del locale sottotetto ad uso locale di sgombero, ritengo che per l'adeguamento minimo alle vigenti disposizioni di legge, sia dell'impianto elettrico, sia dei rimanenti impianti, occorra un impegnativo di spesa di circa ottomila euro (€8.000,00 circa). Dispone di infissi in alluminio verniciati color rosso, a taglio termico. La porta padronale (V. alleg. 37, foto nn. 39 e 40) è di tipo blindata munita di occholino di spia. Dispone solamente di tubazioni per due punti di allaccio ai futuri radiatori (quest'ultimi al momento inesistenti). Si percepisce un certo degrado dovuto sia alla vetustà di anni 19, sia alla mancanza di rifiniture ab origine. La pavimentazione è costituita da riquadri ceramici, quest'ultimi mancanti in alcuni punti, fra cui all'ingresso (V. alleg. 37, foto nn. 41, 49, 50, 51 e 55). In diverse zone, sulle pareti e sulla volta, si denotano aloni di umidità dovuti alle infiltrazioni di acque piovane. Vengono segnalate limitate zone di muratura prive di tonachino di rifinitura ed alcune zone con l'intonaco rigonfiato a causa delle menzionate infiltrazioni di acque meteoriche (V. alleg. 37, foto n. 58). Nel complesso il grado di conservazione del locale

sottotetto viene considerato insufficiente. Scarseggia qualsiasi intervento di manutenzione ordinaria. Al momento del sopralluogo dell'11.5.10 la cosiddetta mansarda conteneva alcuni mobili e suppellettili sparsi, tra cui una lavatrice ed un lavello per cucina con ripiano in acciaio inossidabile. Il Geom. Giuseppe PRESUTTO, nella qualità di delegato della ?????, dichiarava, a verbale, che il sottotetto era in possesso materiale della Signora ITALIANO Anna Maria che lo utilizzava, insieme alla propria famiglia, ad uso "lavanderia – stenditoio".

Il locale sottotetto (qui inteso anche mansarda) fa parte del complesso edilizio regolato dal "VERBALE DI DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E RELATIVE TABELLE MILLESIMALI" ricevuto il 16.01.1998 dal Notaio CASSANO Dott. Enrico fu Lorenzo, Trascritto a Lucera il 29.01.98 al n.682 Reg. Gen., al n. 593 Reg. Part., rilasciatomi in copia dal Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe nelle qualità innanzi precisate, allegato sotto il n.55, cui rimando per gli opportuni approfondimenti.

Per una immediata illustrazione dei luoghi rimando al rilievo fotografico commentato accluso sotto il n.37, dalla foto n.39 alla foto n.58.

Per una dettagliata descrizione planimetrica rimando alla planimetria catastale in scala 1: 200 allegata sotto il n.15, alla planimetria da me redatta in scala 1: 100 allegata sotto il n. 25

ed all'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei sub delle singole unità immobiliari accluso sotto il n. 34.

E. Box al piano seminterrato sito in abitato di Serracapriola, avente sia accesso carrabile attraverso la rampa condominiale di Via Milano s.c. e successiva corsia di manovra, sia accesso pedonale dalla scalinata condominiale ed anche attraverso l'ascensore con fermata al piano seminterrato. Il penultimo sul lato sinistro per chi vi accede dalla rampa di Via Milano e successiva corsia di manovra (V. alleg. 37, foto nn. 96 e 97). **Confinante:** in orizzontale, in senso orario, con locale condominiale adibito a riserva idrica, con terrapieno di Via Magenta, con altro box in ditta ????? e con corsia di manovra. In **catasto fabbricati** del Comune censuario di Serracapriola viene distinto al **Foglio 34, particella 1838, Sub 12**, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 22 mq., Rendita €67,04, Via Milano piano S1 (V. allegato n.8).

Descrizione analitica del box innanzi identificato con la lettera "H":

Di altezza netta $H=337$ cm., di pianta rettangolare, il box in disamina sviluppa una superficie lorda di mq. 23 ed una superficie netta di $m.(2,90 \times 7,31) \approx 21$ mq.- Le pareti e la volta sono intonacate a civile. La pavimentazione è

costituita da riquadri commerciali 25x25cm. E' munito di allaccio idrico e fognario, dispone di lavandino, di punto luce e presa di corrente con canalizzazioni sottotraccia. Il vano porta dispone di serranda metallica tipo basculante. E' evidente la vetustà di anni 19. Il grado di rifiniture e di conservazione viene giudicato mediocre. Al momento del sopralluogo del 31.05.2010 il Geom. Giuseppe PRESUTTO, nella qualità di delegato della debitrice ?????, dichiarava, a verbale, che il box de quo era in possesso materiale della debitrice ?????- Il box in disamina fa parte del complesso edilizio regolato dal *“VERBALE DI DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E RELATIVE TABELLE MILLESIMALI”* ricevuto il 16.01.1998 dal Notaio CASSANO Dott. Enrico fu Lorenzo, Trascritto a Lucera il 29.01.98 al n.682 Reg. Gen., al n. 593 Reg. Part., rilasciatomi in copia dal Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe nelle qualità innanzi precisate, allegato sotto il n.55, cui rimando per gli opportuni approfondimenti.

Per una immediata illustrazione dei luoghi rimando al rilievo fotografico commentato accluso sotto il n.37, dalla foto n.96 alla foto n.100.

Per una dettagliata descrizione planimetrica rimando alla planimetria catastale in scala 1: 200 allegata sotto il n.18, alla planimetria da me redatta in scala 1: 100 allegata sotto il n. 28 ed all'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei sub delle singole unità immobiliari accluso sotto il n. 34.

Elenco delle pratiche edilizie relative all'intero complesso edilizio.

Cronistoria dei titoli concessori ed atti vari.

Con atto di compravendita del 08.09.1983 per Notar Renato DI BIASE, repertorio n.7417, raccolta n. 4590, registrato a San Severo il 26.9.83 al n.4298, trascritto alla ex Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 24/9/1983 ai nn. 7275/396368, **PRESUTTO Giuseppe** nato a Serracapriola il 18/01/1953 vendeva alla “**EUROMARCA S.r.l.**” il suolo sul quale fu costruito l'intero complesso edilizio contenente le unità immobiliari pignorate innanzi descritte.

Previo il rilascio da parte del Comune di Serracapriola della **Concessione per l'Esecuzione dei Lavori Edili N.241 del 28/5/1983**, relativa alla pratica edilizia N.118/82, intestata a **PRESUTTO Giuseppe**, sul suolo distinto all'epoca in catasto al foglio 34, particella 1337, venne realizzato, in un primo momento, un piano seminterrato ed un piano terra (V. allegato n. 50).

Successivamente, previo il rilascio della **Concessione per l'Esecuzione dei Lavori Edili N.251 del 2/2/1984**, relativa alla pratica edilizia N.120/1983, intestata alla Società a r.l. “**EUROMARCA**” con sede in Milano, vennero realizzati un primo piano, un secondo piano e sovrastante soffitta (V. alleg. 51).

Con delibera consiliare n. 50 del 20/2/1985 integrata con atto di G.M. n.295 del 13.6.1985, il Geom. Luigi FERRERO

venne incaricato dall'Amministrazione comunale di Serracapriola, per accertare gli abusi edilizi commessi dall'EUROMARCA S.r.l. durante la costruzione del fabbricato in disamina, quest'ultimo delimitato dalle Via Magenta, Via Bari e Via Milano.

Con relazione scritta del 15/11/1985 il Geom. FERRERO evidenziò una serie di difformità costruttive.

In data 16/7/90, prot. n.5702, l'EUROMARCA S.r.l. chiese al comune di Serracapriola il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 13 Legge 47/85.

In riferimento alla predetta domanda di C.E. in sanatoria del 16/7/90, il comune di Serracapriola, con nota n. 774 del 25.01.1991, vincolò il rilascio della medesima Concessione Edilizia ad alcune condizioni.

Con **Concessione Edilizia in Sanatoria N.1061 del 18/09/1997**, relativa alla Pratica Edile N.113 TER/1990, il comune di Serracapriola, accertati i requisiti di legge, verificati i versamenti degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione, assentì i lavori in sanatoria effettuati dalla EUROMARCA S.r.l. (V. allegato n.52).

Ai sensi della Legge 5/11/1971 n. 1086 art. 7, presso L'Ufficio del Genio Civile di Foggia venne depositato il Certificato di Collaudo, sotto il N.736 del 30/12/1997 (V. alleg. 53). L'Ing. Fausto CAPANNOZZI, iscritto al n. 1138 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia, ritenne la

costruzione de qua “*conforme al progetto*” e meritevole di collaudo statico ai sensi della citata Legge 1086/71 (V. alleg. 53). Infine il Comune di Serracapriola, viste le Pratiche Edilizie n. 118/82 e 120/83, vista la Concessione Edilizia in Sanatoria N. 1061/1997, il giorno **22.01.1998** rilasciò a “***MESSINESI Mario, in qualità di rappr. legale della EUROMARCA s.r.l. con sede in Milano***” la “***AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA***” di tutte le unità immobiliari, comprese quelle pignorate oggetto della presente procedura esecutiva (**V. alleg.54**).

Di conseguenza, verificata la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito, **è possibile affermare la regolarità dei cespiti pignorati, sia sotto il profilo urbanistico ed edilizio, sia sotto il profilo dell’abitabilità e dell’agibilità.**

Identificazione catastale completa dei cespiti staggiti di cui al presente Lotto N.5.

Vi è esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali fondamentali per l'univoca individuazione dei suddetti cespiti.

Riporto di seguito i dati catastali aggiornati e completi dei cespiti costituenti il Lotto N.5.

E. Locale sottotetto (mansarda) al terzo piano di Via Magenta civico n. 15 dell'abitato di Serracapriola.

Distinto in **catasto fabbricati** del Comune censuario di Serracapriola al **Foglio 34, particella 1838, Sub 9**, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 149 m², Rendita €454,02, Via Magenta piano 3 (V. visura storica per immobile, visura per soggetto e planimetria catastale allegate, rispettivamente, sotto i nn.5, 32 e 15).

H. Box al piano seminterrato sito in abitato di Serracapriola, avente accesso carrabile da Via Milano s.c.

Distinto in **catasto fabbricati** del Comune censuario di Serracapriola al **Foglio 34, particella 1838, Sub 12**, Categoria

C/6, Classe 5, Consistenza 22 mq., Rendita €67,04, Via Milano piano S1 (V. visura storica per immobile, visura per soggetto e planimetria catastale allegate, rispettivamente, sotto i nn.8, 32 e 18).

Gli elencati cespiti pignorati figurano in catasto fabbricati del comune censuario di Serracapriola in ditta ????? con sede in Milano, Codice Fiscale ?????????, per l'intera proprietà (V., anche, visura catastale per soggetto allegata alla sotto il n. 32).

Elementi estimativi essenziali in formato tabellare dei cespiti componenti il lotto N.5.

In formato tabellare riporto, per ciascuno dei cespiti componenti il lotto N.5, entrambi ricadenti nel comune censuario di **Serracapriola**: 1) la superficie netta “*Sn*” approssimata all'unità, 2) il coefficiente “*β*” utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, 3) la superficie commerciale medesima “*Sc*” approssimata all'unità, 4) l'esposizione, 5) le condizioni di manutenzione.

Lotto N.5

Riferimento cespiti di cui al §. 2.a		Sn [mq.]	β	Sc [mq.]	Esposizione	Condizioni di manutenzione
E	Locale sottotetto (mansarda) al 3° P., distinto in catasto fabbricati al Foglio 34, particella 1838, Sub 9	Sottotetto: 140	1,143	160	Via Magenta, Via Bari, Via Milano, Spazio interno	Insufficienti
		Terrazzi a livello: 51	0,25	13		
		Totale				173
^^^^^^	^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^	^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^	^^^^^^	^^^^^^^^^^	^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^	^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^
^^^^^^	^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^	^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^	^^^^^^	^^^^^^^^^^	^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^	^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^
H	Box al piano seminterrato, distinto in catasto fabbricati al Foglio 34, particella 1838, Sub 12	21	1,095	23	Completamente interrato	Mediocri

dove:

- Sn è la superficie netta approssimata all'unità;
- β è il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale;
- Sc è la superficie commerciale approssimata all'unità.

Stima dei cespiti costituenti il Lotto N.5

Diversi sono i parametri che intervengono nella valutazione di un bene.

L'oculata determinazione della loro incidenza riduce l'aleatorietà della stima, intesa come ricerca del valore di mercato.

Risulta utile ricordare che il valore per essere definito di mercato è necessario che rientri nei limiti imposti dalla ferrea e nota legge economica della domanda e dell'offerta.

In altri termini il valore stimato dovrà coincidere, nei limiti delle inevitabili approssimazioni, con la somma di danaro realizzabile nella libera contrattazione del bene cui il valore stesso si riferisce.

Per i fabbricati in disamina

i fattori intrinseci da me considerati ai fini di un'equa valutazione sono:

il grado di esposizione, la grandezza dei locali in rapporto all'uso cui sono destinati, la vetustà, l'estetica, il grado di rifiniture, la presenza degli impianti tecnologici, il grado di conservazione e non ultimo l'estensione effettiva.

I fattori estrinseci considerati sono invece:

la discreta salubrità dei luoghi, l'ubicazione rispetto al tessuto urbano del comune di Serracapriola, il grado di urbanizzazione della zona con la presenza dei servizi pubblici essenziali (acqua, fogna, strade, energia elettrica di rete ENEL, di impianto telefonico fisso di rete TELECOM e di gas metano di rete cittadina).

Il parametro tecnico assunto come elemento di valutazione è il metro quadro.

Alla luce di tutte le considerazioni innanzi svolte, tra i numerosi metodi estimativi adottabili per la ricerca dei valori di mercato, prendo in esame il metodo più consono cosiddetto a “*stima sintetica*”.

Essi valori sono stati, tra l’altro, desunti per comparazione di beni immobili aventi caratteristiche oggettive simili a quelli in disamina.

Dalle intense ricerche di mercato immobiliare da me esperite ed ogni altro accertamento ritenuto utile, fra cui notizie acquisite dai tecnici ed operatori immobiliari locali, sulla scorta della mia pluriennale esperienza estimativa, tenuto conto degli adeguamenti e delle correzioni della stima in relazione allo stato d’uso e manutenzione, lo stato di possesso ed altri parametri estimativi, sono emersi i seguenti **valori venali** dei cespiti costituenti il Lotto N.5, nelle condizioni in cui oggi si trovano, **riferiti all’attualità:**

Tabella di valutazione dei cespiti staggiti costituenti il

Lotto N.5

N.	<i>Lettera identificativa del cespite descritto al §. 2.a e relativi dati catastali</i>	Superficie Commerciale [mq.]	Valore Unitario riferito all'attualità [€/mq.]	Valore del cespite riferito all'attualità [Euro]	Valore del <u>lotto</u> riferito all'attualità [Euro]	Valore venale approssimato del lotto, riferito all'attualità [Euro]
5° Lotto	“E”: Locale sottotetto (mansarda) al 3° P., distinto in catasto fabbricati al Foglio 34, particella 1838, Sub 9	173	390,00	67.470,00	78.970,00	79.000,00
	“H”: Box al piano seminterrato, distinto in catasto fabbricati al Foglio 34, particella 1838, Sub 12	23	500,00	11.500,00		

La stima è stata effettuata tenuto conto che non sussistono oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale e nemmeno oneri per la bonifica da eventuali rifiuti a vista. Inoltre la stima tiene debitamente conto del fatto che non vi sono quote indivise e non gravano usufrutti, a tutto vantaggio della facilità dell'eventuale vendita all'asta.

Eventuali dotazioni condominiali

Non vi sono dotazioni condominiali: né di posti auto comuni, né giardino comune, ecc.-

Stato di possesso degli immobili costituenti il Lotto N.5 ed eventuali situazioni debitorie di tipo condominiali.

Riporto di seguito i possessi materiali dei singoli cespiti costituenti il Lotto N.5, nonché le eventuali situazioni debitorie di tipo condominiali in capo ai possessori materiali.

Con la premessa che il Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, delegato della debitrice ????? con sede in Milano, anche nella qualità di Amministratore del Condominio de quo, nel corso delle operazioni peritali mi faceva riportare, tra l'altro, la seguente dichiarazione da lui sottoscritta nel processo verbale N.5 del 02.07.2010, alle pagine 17 e 18: le unità immobiliari oggetto di pignoramento in capo alla ?????, compresi i cespiti in possesso materiale di ITALIANO Annamaria, non hanno debiti condominiali.

Inoltre, per accertare spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni, con nota raccomandata A.R. del 26.06.2010 (V. alleg. 56) chiedevo informazioni scritte all'Amministratore del Condominio di Via Magenta 15 di Serracapriola, nella persona del Geom. Giuseppe PRESUTTO. La suddetta nota raccomandata non veniva mai ritirata dal destinatario e mi tornava indietro il 03.08.2010 per compiuta giacenza. La medesima richiesta veniva nuovamente inoltrata con nota del 03.07.2010 (V. alleg. 60). A tutt'oggi non ho avuto alcuna risposta.

Seguono i possessi materiali ed altre dettagliate informazioni riguardanti i cespiti costituenti il Lotto N.5:

LOTTO N.5 composto dalle seguenti unità immobiliari:

E. **Locale sottotetto (mansarda) al terzo piano** di Via Magenta civico n. 15 dell'abitato di Serracapriola, distinto al **Foglio 34, particella 1838, Sub 9.**

Al momento del sopralluogo conteneva alcuni mobili e suppellettili sparsi, tra cui una lavatrice ed un lavello per cucina con ripiano in acciaio inossidabile. Era occupato dalla Signora ITALIANO Annamaria che la utilizzava per “*uso lavanderia – stenditoio*”, come riferitomi dal Geom. Giuseppe PRESUTTO delegato della debitrice ????? (V. allegato 81, pag. 7, processo verbale N. 3 dell'11.5.10). Successive indagini svolte presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Serracapriola, resesi necessarie per rispondere ai quesiti, mi consentono di riferire che il terzo occupante Signora ITALIANO Annamaria è nata a Serracapriola (FG) il 02.01.1958, è coniugata dall'11/04/1981 con PRESUTTO Giuseppe, è residente nel Comune di Serracapriola dalla nascita e, effettivamente, risulta abitante in Via Magenta (V. alleg. 64). Lo stato di famiglia della Signora ITALIANO Annamaria è composto da se stessa e da PRESUTTO Antonio

Pio nato a Larino (CB) il 01.11.1991, celibe (V. alleg. 65). Il delegato della debitrice ????? Geom. Giuseppe PRESUTTO, nato a Serracapriola (FG) il 18/01/1953, coniugato dall'11/04/1981 con ITALIANO Annamaria, è residente nel Comune di Serracapriola dal 13.06.2007 ma non fa parte del nucleo familiare di ITALIANO Annamaria (V. allegg. 65 e 66). Dalle informazioni assunte presso le Agenzie delle Entrate (ex Uffici del Registro), Uffici Territoriali di San Severo, Foggia e Udine riferisco che non vi sono regolari contratti di affitto a nome di ITALIANO Annamaria (V. allegati 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 79 ed 80). Alla mia specifica richiesta a mezzo raccomandata A.R. del 20/07/2010, reiterata a mezzo fax del 25/08/2010 (V. alleg. 75), solamente l'Agenzia delle Entrate di Milano (ex Ufficio del Registro di Milano) non ha dato risposta, a tutt'oggi, sull'esistenza di eventuali contratti di affitto a nome di ITALIANO Annamaria. La debitrice ????? da me ufficialmente interpellata a mezzo raccomandata A.R. del 24/06/2010 (V. allegato 49) non ha, a tutt'oggi, risposto se vi è un regolare contratto di affitto concernente il locale sottotetto de quo costituente il lotto n.5. Il terzo occupante Signora ITALIANO Annamaria da me interpellato con nota del 03.07.2010 (V. allegato 63) non ha, a tutt'oggi, risposto se vi è un regolare contratto di affitto concernente il locale sottotetto de quo costituente il lotto n.5. La stessa nota del 03.07.2010 veniva inviata alla signora

ITALIANO Annamaria con raccomandata A.R. di pari data (V. alleg. 62). La suddetta raccomandata, mai ritirata dalla destinataria, mi tornava indietro il 12.08.2010 per compiuta giacenza.

Eventuali situazioni debitorie di tipo condominiali riguardanti il locale sottotetto facente parte del lotto N.5.

Non è dato sapere se sussistono debiti condominiali da parte del condomino ITALIANO Annamaria. Quest'ultima, da me interpellata sul punto con nota del 03.07.2010 (V. allegato 63) non ha, a tutt'oggi, risposto se vi è una situazione debitoria di tipo condominiale concernente il locale sottotetto in disamina costituente il lotto n.5. La stessa nota del 03.07.2010 veniva inviata alla signora ITALIANO Annamaria con raccomandata A.R. di pari data (V. alleg. 62). La suddetta raccomandata, mai ritirata dalla destinataria, mi tornava indietro il 12.08.2010 per compiuta giacenza.

Il delegato della debitrice ????? dichiarava, a pag. 12 del processo verbale N.4 del 31.05.2010 (V. alleg. 81), che la richiamata debitrice non sarebbe morosa di quote condominiali. Per quanto mi riguarda, non sono in grado né di confermare né di smentire quanto riferito a verbale dal Geom. Giuseppe PRESUTTO. Posso solamente riferire che l'ispezione ipotecaria per denominazione del 14/07/2010 (V. alleg. 67), a nome del "*Condominio di Via Magenta 15*" con sede in Serracapriola, annoverava solamente la trascrizione a

favore del 29/01/1998, Reg. Part. N. 593, Reg. Gen. n. 682, concernente il “*REGOLAMENTO DI CONDOMINIO*”. Il giorno 14.07.2010 l’ispezione n. FG 97925/3 non annoverava nessuna formalità contro il Condominio di Via Magenta 15 di Serracapriola (V. alleg. 67). Altro non sono in grado di aggiungere.

H. Box al piano seminterrato sito in abitato di Serracapriola, avente accesso carrabile da Via Milano s.c., distinto in **catasto fabbricati al Foglio 34, particella 1838, Sub 12.**

Al momento del sopralluogo era occupato dalla debitrice ?????? come riferitomi dal suo delegato Geom. Giuseppe PRESUTTO (V. allegato 81, pag. 10, processo verbale N. 4 del 31.05.10). Al suo interno vi erano un’autovettura, quattro motocicli, una bicicletta ed altri oggetti vari.

Eventuali situazioni debitorie di tipo condominiali riguardante il box di cui al lotto N.5.

Il delegato della debitrice ?????? dichiarava, a pag. 12 del processo verbale N.4 del 31.05.2010 (V. alleg. 81), che la richiamata debitrice non sarebbe morosa di quote condominiali. Per quanto mi riguarda, non sono in grado né di confermare né di smentire quanto riferito a verbale dal Geom. Giuseppe PRESUTTO. Posso solamente riferire che l’ispezione ipotecaria per denominazione del 14/07/2010 (V. alleg. 67), a nome del “*Condominio di Via Magenta 15*” con sede in Serracapriola, annoverava solamente la trascrizione a

favore del 29/01/1998, Reg. Part. N. 593, Reg. Gen. n. 682, concernente il “*REGOLAMENTO DI CONDOMINIO*”. Il giorno 14.07.2010 l’ispezione n. FG 97925/3 non annoverava nessuna formalità contro il Condominio di Via Magenta 15 di Serracapriola (V. alleg. 67).

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Vincoli che resteranno a carico dell’acquirente:

- I. Il certificato notarile (V. alleg. 57) non fa riferimento a domande giudiziali, eccezion fatta per l’ipoteca Volontaria N.1761 del 17.12.2005 ed il Pignoramento Immobiliare N. 8251 del 17.11.2009, entrambi a favore della Banca Nazionale del Lavoro, gravanti sui cespiti pignorati.
- II. Gli immobili pignorati risultano intestati alla debitrice ?????? con sede in Milano C.F. ?????????? per la piena proprietà dell’intero e che sugli stessi, a far tempo dal 17/11/1989 al 17/11/2009, **non gravano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura**, come si evince dal certificato notarile accluso sotto il n.57
- III. Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

IV. Mi si chiede di accertare altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, acc.). Orbene, con nota del 26.06.2010 trasmessa all'Amministratore del Condominio con raccomandata A.R. n.137198906284 di pari data (V. alleg. 56), mai ritirata dal destinatario, riconsegnatami il 03.08.2010 dall'Ufficio Postale per avvenuta giacenza, ritrasmessa il 03/07/2010 (V. alleg. 60) al medesimo Amministratore Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe (nel contempo delegato della debitrice ad assistere ai lavori peritali da me condotti), chiedevo una serie di notizie inerenti le spese condominiali concernenti i cespiti pignorati. In particolare, al punto 4 delle mie note, chiedevo se vi erano eventuali cause in corso. Purtroppo, l'Amministratore del Condominio Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, così qualificatosi nel corso del sopralluogo del 31.05.2010 (V. processo verbale N. 4 del 31.05.10, pag. 12, allegato sotto il n.81) non ha mai risposto alle suddette mie note accluse sotto i nn.56 e 60. Stessa cosa dicasi per la debitrice ????? la quale non ha mai risposto alla mia nota del 24/06/2010, trasmessa con raccomandata A.R. di pari data n.137198906251, consegnata alla destinataria dalle Poste Italiane di Milano il 30.06.2010 (V. alleg. n. 49 con originale ricevuta di ritorno). Anche il terzo occupante, Signora ITALIANO Annamaria, moglie di PRESUTTO Giuseppe, non ha mai risposto alle domande da me formulate

nella nota del 03.07.2010 trasmessale, sia con raccomandata A.R. di pari data n. 139869557267 (V. allegato n.62), mai ritirata dalla destinataria, riconsegnatami il 12.08.2010 dall'Ufficio Postale per avvenuta giacenza, sia con posta ordinaria (V. allegato 63). In assenza di notizie certe il giorno 14.07.2010 effettuavo l'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Lucera, prot. n. FG 97921. Accertavo che, fino al giorno 13.07.2010, in capo al "*Condominio di Via Magenta 15*" dell'abitato di Serracapriola, sussisteva solamente la trascrizione a favore del 29.01.1998, Reg. part. N. 593, Reg. Gen. N. 682, concernente il "*REGOLAMENTO DI CONDOMINIO*". La suddetta ispezione (V. alleg. 67) esclude, quindi, formalità contro il "*Condominio di Via Magenta 15*" di Serracapriola, fino al 13.07.10.

- V. Dal certificato Notarile del 08.02.2010, accluso sotto il n.57, desumo che, sui cespiti pignorati, **NON** grava alcun usufrutto. Le unità immobiliari staggite risultano intestate alla ditta ?????? con sede in Milano C.F. ?????????? **per la piena proprietà dell'intero** e che sulle stesse unità immobiliari, a far tempo dal 17.11.1989 al 17.11.2009, gravano solamente le formalità: a) Ipoteca Volontaria n. 1761 del 17/12/2005 a favore della Banca Nazionale del Lavoro; b) Pignoramento

Immobiliare N. 8251 del 17/11/2009 a favore della Banca Nazionale del Lavoro.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- i. Nota di Iscrizione (IPOTECA VOLONTARIA) n. 10432 Registro Generale, n.1761 Registro Particolare del 17/12/2005 presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Lucera (ex Conservatoria dei RR.II. di Lucera), a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma, C.F. 00651990582, contro la debitrice ????? con sede in Milano, C.F. ?????????, come si evince dal certificato Notarile accluso alla sotto il n.57, cui rimando per maggiori dettagli. Da informazioni assunte il 29/07/2010 presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Lucera (ex Conservatoria dei RR. II. Di Lucera), riferisco che per la Cancellazione della predetta nota di iscrizione ipotecaria n.1761 Registro Particolare del 17/12/2005, si avrà un costo di tassa ipotecaria di **€35,00** (Euro trentacinque/00), oltre alle spese del professionista all’uopo da incaricare;

ii. Nota di trascrizione (PIGNORAMENTO) n. 11551 Registro Generale, n.8251 Registro Particolare del 17/11/2009 presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Lucera (ex Conservatoria dei RR.II. di Lucera), a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma, C.F. 09339391006, contro la debitrice ????? con sede in Milano, C.F. ??????????. A giudicare dal certificato Notarile del 08/02/2010 a firma del Dr. Fulvio CARNICELLI (V. alleg. 57), a far tempo dal 17.11.1989 al 17.11.2009, l'unica trascrizione pregiudizievole gravante sui cespiti staggiti riguarda il pignoramento qui richiamato.

Da informazioni assunte il 29/07/2010 presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione staccata di Lucera (ex Conservatoria dei RR. II. Di Lucera), riferisco che per la Cancellazione della predetta nota di trascrizione di pignoramento n.8251 Registro Particolare del 17/11/2009, si avrà un costo di imposta fissa di **€.262,00** (Euro duecentosessantadue/00), di cui €.168,00 di imposta ipotecaria, €. 59,00 di imposta di bollo ed €. 35,00 di tassa ipotecaria, oltre alle spese del professionista da incaricare all'uopo;

iii. Le difformità delle tramezzature interne diverse dal progetto originario furono sanate dalla "CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA" n. 1061 rilasciata alla EUROMARCA S.r.l. il

18/09/1997 dal Comune di Serracapriola (V. alleg. 52).
I cespiti staggiti godono dell'autorizzazione di abitabilità rilasciata il 22.01.1998 dal Comune di Serracapriola (V. alleg. 54).

- iv. Qualche difformità catastale di poco conto, tra l'altro non influente sulla esatta individuazione degli immobili pignorati, è stata eliminata dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, su mie esplicite richieste scritte (V. allegati 35 e 36).

Altre informazioni per l'acquirente

- a) **Non** è dato sapere l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie). Vani sono stati i numerosi tentativi per acquisire tali informazioni. A tutt'oggi, l'Amministratore del Condominio di Via Magenta 15 di Serracapriola, Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, marito di ITALIANO Annamaria terzo occupante il locale sottotetto (mansarda) al terzo piano di cui al presente Lotto N. 5, nonché delegato della debitrice ?????, **non** ha risposto alle mie precipue domande riportate nella nota del 26.06.2010, trasmessagli sia con raccomandata A.R. n.137198906284 di pari data, mai ritirata dal destinatario e riconsegnatami il

03.08.2010 dall'Ufficio Postale per avvenuta giacenza (V. alleg. 56), sia il 03.07.10 mediante plico postale semplice con francobollo di Poste Italiane (V. alleg. 60). Non riesco ad ottenere notizie sulle spese condominiali nemmeno dal terzo occupante ITALIANO Annamaria moglie di PRESUTTO Giuseppe, la quale, a tutt'oggi, **non** ha mai risposto alle domande riportate nella mia nota del 03.07.2010, trasmessa in pari data sia con raccomandata A.R. n.139869557267, mai ritirata dalla destinataria e riconsegnatami il 12.08.2010 dall'Ufficio Postale per avvenuta giacenza (V. alleg. 62), sia (V. alleg. 63) a mezzo Poste Italiane (corrispondenza semplice). In questa sede appare opportuno segnalare la dichiarazione resa nel processo verbale N. 4 del 31.05.2010, a pag. 12, sottoscritta dal Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, anche in qualità di Amministratore del condominio de quo: *“la proprietaria dei cespiti pignorati non è morosa di quote condominiali.”*

L'ispezione ipotecaria del 14.07.2010 (V. allegato 67) **non** reca nessuna formalità contro il “*Condominio di Via Magenta 15*” di Serracapriola (FG), quantomeno fino al 13.07.2010.

- b) **Non** è dato sapere se vi sono eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute. Vani sono stati i numerosi tentativi per acquisire tali informazioni. A tutt'oggi, l'Amministratore del Condominio di Via Magenta 15 di Serracapriola, Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, marito di

ITALIANO Annamaria terzo occupante il locale sottotetto (mansarda) al terzo piano costituente il presente Lotto N. 5, nonché delegato della debitrice ?????, **non** ha risposto alle mie precipue domande riportate nella nota del 26.06.2010, trasmessagli sia con raccomandata A.R. n.137198906284 di pari data, mai ritirata dal destinatario e riconsegnatami 03.08.10 dall'Ufficio Postale per avvenuta giacenza (V. alleg. 56), sia il 03.07.10 mediante plico postale semplice con francobollo di Poste Italiane (V. alleg. 60). Non riesco ad ottenere notizie sulle spese condominiali nemmeno dal terzo occupante ITALIANO Annamaria moglie di PRESUTTO Giuseppe, la quale, a tutt'oggi, **non** ha mai risposto alle precipue domande riportate nella mia nota del 03.07.2010, trasmessale in pari data sia con raccomandata A.R. n.139869557267, mai ritirata dalla destinataria e riconsegnatami il 12.08.10 dall'Ufficio Postale per avvenuta giacenza (V. alleg. 62), sia (V. alleg. 63) a mezzo Poste Italiane (corrispondenza semplice).

In questa sede appare opportuno segnalare la dichiarazione resa nel processo verbale N. 4 del 31.05.2010, a pag. 12, sottoscritta dal Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, anche in qualità di Amministratore del condominio de quo: *“la proprietaria dei cespiti pignorati non è morosa di quote condominiali.”*

L'ispezione ipotecaria del 14.07.2010 (V. allegato 67) **non** reca nessuna formalità contro il “*Condominio di Via Magenta 15*” di Serracapriola (FG).

- c) **Non** è dato sapere se vi sono eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia. Vani sono stati i numerosi tentativi per acquisire tali informazioni.

A tutt'oggi, l'Amministratore del Condominio di Via Magenta 15 di Serracapriola, Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, marito di ITALIANO Annamaria terzo occupante il locale sottotetto (mansarda) al terzo piano costituente il presente lotto N.5, nonché delegato della debitrice ?????, **non** ha risposto alle mie precipe domande riportate nella nota del 26.06.2010, trasmessagli sia con raccomandata A.R. n.137198906284 di pari data, mai ritirata dal destinatario e riconsegnatami il 03.08.10 dall'Ufficio Postale per avvenuta giacenza (V. alleg. 56), sia il 03.07.10 mediante plico postale semplice con francobollo di Poste Italiane (V. alleg. 60). Non riesco ad ottenere notizie sulle spese condominiali nemmeno dal terzo occupante ITALIANO Annamaria moglie di PRESUTTO Giuseppe, la quale, a tutt'oggi, **non** ha mai risposto alle domande riportate nella mia nota del 03.07.2010, trasmessale in pari data sia con raccomandata A.R. n.139869557267, mai ritirata dalla destinataria e riconsegnatami il 12.08.10

dall'Ufficio Postale per avvenuta giacenza (V. alleg. 62), sia (V. alleg. 63) a mezzo Poste Italiane (corrispondenza semplice). In questa sede appare opportuno segnalare la dichiarazione resa nel processo verbale N. 4 del 31.05.2010, a pag. 12 (V. alleg. 81), sottoscritta dal Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, anche in qualità di Amministratore del condominio de quo: *“la proprietaria dei cespiti pignorati non è morosa di quote condominiali.”* .

L'ispezione ipotecaria del 14.07.2010 (V. allegato 67) **non** reca nessuna formalità contro il “*Condominio di Via Magenta 15*” di Serracapriola (FG), quantomeno fino al 13.07.2010.

d) **Non** è dato sapere se vi sono eventuali cause in corso. Vani sono stati i numerosi tentativi per acquisire tali informazioni. A tutt'oggi, l'Amministratore del Condominio di Via Magenta 15 di Serracapriola, Signor PRESUTTO Geom. Giuseppe, marito di ITALIANO Annamaria terzo occupante il locale sottotetto (mansarda) al terzo piano costituente il presente Lotto N.5, nonché delegato della debitrice ?????, **non** ha risposto alle mie domande riportate nella nota del 26.06.2010, trasmessagli sia con raccomandata A.R. n.137198906284 di pari data, mai ritirata dal destinatario e riconsegnatami il 03.08.10 dall'Ufficio Postale per avvenuta giacenza (V. alleg. 56), sia il 03.07.10 mediante plico postale semplice con francobollo di Poste Italiane (V. alleg. 60). Non riesco ad

ottenere notizie sulle eventuali cause in corso nemmeno dal terzo occupante ITALIANO Annamaria moglie di PRESUTTO Giuseppe, la quale, a tutt'oggi, **non** ha mai risposto alle domande riportate nella mia nota del 03.07.2010, trasmessale in pari data sia con raccomandata A.R. n.139869557267, mai ritirata dalla destinataria e riconsegnatami il 12.08.10 dall'Ufficio Postale per avvenuta giacenza (V. alleg. 62), sia (V. alleg. 63) a mezzo Poste Italiane (corrispondenza semplice). Nemmeno la debitrice ????? rispondeva alla mia domanda sullo “*stato delle cause eventualmente in corso per il rilascio*”, formulatale con nota del 24.06.2010 trasmessa con raccomandata A.R. n.137198906251 di pari data (V. alleg. 49), recapitata a fine giugno/2010.

L'ispezione ipotecaria del 14.07.2010 (V. allegato 67) **non** reca nessuna formalità contro il “*Condominio di Via Magenta 15*” di Serracapriola (FG).

^^^

CONCLUSIONI

Letti gli atti della procedura, acquisita altra utile documentazione presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Foggia (ex U.T.E.), presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Serracapriola, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Sezione distaccata di Lucera (ex Conservatoria dei RR. II. di Lucera), presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Serracapriola, presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Territoriale di San Severo (ex Ufficio del Registro di San Severo), presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia (ex Ufficio del Registro di Foggia), presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine (ex Ufficio del Registro di Udine), individuati ed ispezionati i beni immobili pignorati, espletati gli opportuni accertamenti peritali, effettuate intense e meticolose ricerche sul mercato immobiliare locale, stimati i beni immobili de quibus, avuto riguardo dei possessi materiali, propongo il seguente Lotto N.5 costituito dai cespiti staggiti ricadenti nell'abitato di **Serracapriola** (FG), con il relativo prezzo a base d'asta riferito all'attualità:

