

STUDIO TECNICO
di Architettura e Ingegneria
dott. arch. Augusto Bardin



TRIBUNALE DI FOGGIA

FALLIMENTO N. 5/2019



GIUDICE DELEGATO
dott.ssa Caterina LAZZARA

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.MO GIUDICE DELEGATO

dott.ssa Caterina LAZZARA

FALLIMENTO N. 5/2019 [REDACTED]
[REDACTED]

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del **20/03/2019** il sottoscritto dott. arch. Augusto Bardin, [REDACTED]

[REDACTED], veniva nominato dall'Ill.mo G.D. [REDACTED] Esperto d'Ufficio nella procedura di cui all'oggetto.

Durante l'udienza del **21/03/2019** lo scrivente, previo giuramento di rito, accettava l'incarico di Esperto e si impegnavo a rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti postigli:

- 1) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) alla descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi;
- 3) alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici;

- 4) alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili;
- 5) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
- 6) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni;
- 7) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 8) alla verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativo al compendio in stima, provvedendo, qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi delle licenze o concessioni edilizie ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.

Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

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

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.

Veniva assegnato il termine di **gg. 120** per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

OPERAZIONI PERITALI

Verbale di sopralluogo n.1 (Allegato 1 – pagine 1, 2)

Il giorno **13/05/2019** alle ore **17.00**, come concordato con [REDACTED], lo scrivente si recava alla via don Giovanni Bosco civico 10 "Residence Il Pozzo" in San Paolo di Civitate (FG) per procedere alle operazioni peritali.

Ivi giunto trovava presenti il [REDACTED], proprietario [REDACTED], il quale consentiva l'accesso ai luoghi.

Si procedeva ad effettuare rilievi metrici e fotografici dei box auto e degli appartamenti.

Le caratteristiche intrinseche dei box auto sono: pareti intonacate e pitturate, pavimento in piastrelle di gres porcellanato 30" x 30"; l'accesso avviene tramite serranda in acciaio.

Tutti i box sono dotati di impianto elettrico; solo il box civico 2 (sub 13) è dotato di un bagno con tazza e lavabo.

L'appartamento indicato con il subalterno 20 è abitato dal sig. [REDACTED], che lo occupa.

Le caratteristiche intrinseche dell'appartamento sono: pavimenti in gres porcellanato, infissi interni ed esterni in legno con doppio vetro.

Vi sono gli impianti elettrico, idrico e fognario.

Le tapparelle sono in alluminio.

L'appartamento è dotato di APE, che verrà fornita.

L'immobile è del 2009/2010.

Il subalterno 19 è finito, mancano i sanitari.

Gli impianti sono ultimati.

I subalterni 22 e 23 sono mancanti di pavimenti e rivestimenti.

Hanno tutti gli impianti e gli infissi.

Alle **ore 18.15** veniva chiuso il verbale di sopralluogo n.1, letto e sottoscritto per conferma dagli astanti.

Verbale di sopralluogo n.2 (Allegato 1 – pagine 2, 3)

Il giorno **04/06/2019** alle ore **17.00**, come concordato con il [REDACTED], lo scrivente si recava alla via Emilia civico 28 in Apricena (FG) per visionare il capannone industriale – deposito.

Ivi giunto trovava presenti [REDACTED] il quale diceva che non era possibile l'accesso poiché il possesso del capannone era del fratello [REDACTED].

Si procedeva ad effettuare rilievi fotografici e metrici dall'esterno.

Il [REDACTED] procedeva ad una breve descrizione dell'immobile.

La pavimentazione è in cemento industriale, le pareti sono intonacate. C'è un piccolo w.c. e vi è la presenza dell'impianto elettrico, idrico e fognario.

Ci si recava alla via Principessa Maria Josè ai civici 52 e 54 e si ispezionava l'appartamento a piano terra al civico 52 ed il box auto al civico 54.

Tutti i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, gli infissi in legno.

Gli immobili sono disabitati ed in mediocri condizioni.

Parte del tetto del box auto è crollato.

L'anno di costruzione è il 1957/58.

Alle **ore 18.30** veniva chiuso il verbale di sopralluogo n.2, letto e sottoscritto per conferma dagli astanti.

Verbale di sopralluogo n.3 (Allegato 1 – pagine 3, 4)

Il giorno **05/07/2019** alle ore **1530**, come concordato con **il sig.** [REDACTED], lo scrivente si recava alla via [REDACTED] **46** in Apricena (FG) per procedere all'inventario dei beni mobili del [REDACTED].

Ivi giunto trovava presenti:

- [REDACTED], la quale consentiva l'accesso ai luoghi;
- [REDACTED].

Si procedeva ad effettuare foto ed a prendere misure su fogli a parte di tutti i beni mobili già indicati dal curatore fallimentare durante il sopralluogo del 27/02/2019.

Dopo aver effettuato rilievi fotografici e metrici ai mobili nell'appartamento ed alla macchina nel box auto, veniva chiuso il verbale di sopralluogo n.3, letto e sottoscritto per conferma dagli astanti.

Tali verbali vengono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante in uno ai certificati ed alle planimetrie catastali, alle piante quotate, agli attestati di prestazione energetica, nonché alla documentazione fotografica commentata del compendio.

GLI IMMOBILI DA STIMARE


Lo scrivente veniva invitato dal curatore del fallimento dott. Romeo Fanelli a stimare i seguenti beni mobili ed immobili appartenenti alla

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

- 1) **box auto** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 5**;
- 2) **box auto** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 9**;
- 3) **box auto** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 10**;
- 4) **box auto** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 13**;
- 5) **abitazione** sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 19**;
- 6) **abitazione** sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 20**;
- 7) **abitazione** sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 22**;
- 8) **abitazione** sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 23**;
- 9) **deposito** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1180 subalterno 9**;
- 10) **terreno seminativo** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 26, particella 569**;

- 11) **terreno seminativo** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 26, particella 571**;
- 12) **terreno seminativo** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 26, particella 655**;
- 13) **terreno seminativo** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 26, particella 671**;
- 14) **terreno seminativo** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 26, particella 673**;
- 15) **terreno orto irriguo** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1071**.

- 
- 16) **magazzino-deposito** sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 23, particella 831 (proprietà per 1/4)**;
 - 17) **appartamento** sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 39, particella 4781 subalterno 3 (proprietà per 1/10)**;
 - 18) **lastrico solare** sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 39, particella 4781 subalterno 6 (proprietà per 1/10)**;
 - 19) **appartamento** sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 39, particella 4781 subalterno 4 (proprietà per 1/2)**;
 - 20) **lastrico solare** sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 39, particella 4781 subalterno 5 (proprietà per 1/2)**;
 - 21) **automobile AUDI A4** targata **DF 885 PL** (anno 2006);
 - 22) **beni mobili** presenti nell'appartamento sito in Apricena alla via Fratelli Cervi civico 48.

LA SUDDIVISIONE IN LOTTI

Lo scrivente per una maggiore appetibilità di vendita dei beni ha ritenuto opportuno formare i seguenti **dieci Lotti**:

LOTTO 1

- **abitazione** sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 19**;
- **box auto** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 13**;
- **deposito** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1180 subalterno 9**.

LOTTO 2

- **abitazione** sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 20**;
- **box auto** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 10**.

LOTTO 3

- **abitazione** sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 22**;
- **box auto** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 9**.

LOTTO 4

- **abitazione** sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 23**;
- **box auto** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 5**.

LOTTO 5

- **capannone-deposito** sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 23, particella 831 (proprietà per 1/4)**.

LOTTO 6

- **1/10 dell'appartamento** sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 39, particella 4781 subalterno 3**;
- **1/10 del sovrastante lastrico solare** sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 39, particella 4781 subalterno 6**.

LOTTO 7

- **1/2 dell'appartamento** sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 39, particella 4781 subalterno 4**;
- **1/2 del sovrastante lastrico solare** sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 39, particella 4781 subalterno 5**.

LOTTO 8

- **terreno seminativo (in realtà marciapiede – non edificabile)** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 26, particella 569**;
- **terreno seminativo (in realtà marciapiede – non edificabile)** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 26, particella 571**;
- **terreno seminativo (in realtà marciapiede – non edificabile)** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 26, particella 655**;
- **terreno seminativo (in realtà marciapiede – non edificabile)** sito

in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 26, particella 671;**

- **terreno seminativo (in realtà marciapiede – non edificabile)** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 26, particella 673;**
- **terreno orto irriguo (in realtà marciapiede – non edificabile)** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1071.**

LOTTO 9

- **beni mobili** (custoditi in appartamento sito in [REDACTED] [REDACTED]) comprendenti televisore, cristalliera, mobile soggiorno bianco, tavolino in cristallo, tappeto, divano colore celeste, poltrona tre posti colore celeste, stereo con casse e mobiletto, madia dorata stile barocco, condizionatore a parete, specchio e madia laccata color bianco, specchio, specchio e cristalliera bassa a due ante, specchio con cornice dorata e mobiletto basso in legno con top in marmo bianco, scrivania color ciliegio e due sedie girevoli, un PC, una tastiera, due stampanti e casse, dormeuse dorata stile barocco, piantana nera con vertice in vetro.

LOTTO 10

- **automobile AUDI A4** targata [REDACTED] (anno 2006).

RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DALL'ILL.MO GIUDICE DELEGATO

Dopo attento studio degli atti della procedura, visure storiche catastali ed ipocatastali, planimetrie ed elaborati planimetrici, espletati idonei rilievi fotografici e metrici, lo scrivente può, infine, serenamente rispondere ai quesiti formulati dall'Ill.mo Giudice Delegato.

LOTTO 1

Abitazione sita in San Paolo di Civitate (FG) alla via Don Giovanni Bosco, snc - Residence il Pozzo - piani secondo e terzo, individuata in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 19 più box auto sito in San Paolo di Civitate (FG) alla via Don Giovanni Bosco, snc - Residence il Pozzo, individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 13 e deposito sito in San Paolo di Civitate (FG) alla via Don Giovanni Bosco, snc - Residence il Pozzo, individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1180 subalterno 9.

Quesito n.1: “All’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali”.

Il **Lotto 1**, sito in San Paolo di Civitate (FG) alla via Don Giovanni Bosco, snc, fa parte di un edificio a schiera denominato Residence il Pozzo ed è costituito da:

abitazione a piano secondo e terzo con ingresso da strada privata; confinante con via Don Giovanni Bosco, abitazione subalterno 20 e rampa di accesso da strada privata; salvo altri (vedasi planimetria – allegato 37).

In Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) l’immobile è censito al **foglio 33, particella 1155 subalterno 19, categoria A/3**, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale **mq 139**, totale escluse aree scoperte mq 132 e rendita € 419,62; si allega visura storica catastale (All.2).

Box auto a piano terreno con ingresso da via Don Giovanni Bosco, civico 2; confinante con via Don Giovanni Bosco, giardino privato,

vano scala e box auto sub 14; salvo altri (vedasi planimetria – allegato 37 bis).

In Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) l'immobile è censito al **foglio 33, particella 1155 subalterno 13, categoria C/6**, classe 3, consistenza **mq 20**, superficie catastale **mq 24** e rendita € 66,11; si allega visura storica catastale (All.4).

Deposito a piano terreno con ingresso da via Don Giovanni Bosco, snc; confinante con box auto sub 17, sub 2 e corsia manovra; salvo altri (vedasi planimetria – allegato 37 ed allegato 37 bis).

In Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) l'immobile è censito al **foglio 33, particella 1180 subalterno 9, categoria C/2**, classe 3, consistenza **mq 11**, superficie catastale **mq 12** e rendita € 31,25; si allega visura storica catastale (All.6).

Quesito n.2: “Alla descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi”.

L'**abitazione**, con accesso dalla rampa di scale da strada pedonale privata, è evidenziata nelle foto 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 della documentazione fotografica (All.61), nella planimetria catastale (All.3).

Essa fa parte di un edificio a schiera in cemento armato costituito da tre piani fuori terra piano rialzato, primo e secondo sottotetto), costruito negli anni 2009/2010.

L'altezza utile interna dell'abitazione è di metri 2.70 per il secondo piano e di m 2.00 per il piano sottotetto.

L'accesso è costituito da una porta in ferro, salendo la scala, subito a destra.

Le caratteristiche intrinseche dell'immobile sono: pavimentazione in gres porcellanato, pareti intonacate e pitturate di bianco; infissi interni ed esterni in legno con doppio vetro.

Vi sono gli impianti elettrico, idrico e fognario.

Le tapparelle sono in alluminio.

I sanitari sono presenti, ma ancora inscatolati.

**La proprietà è intestata alla [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Apricena.**

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono: l'immobile è di nuova costruzione.

Il **box auto**, con accesso con ingresso da via Don Giovanni Bosco, civico 2, è evidenziato nelle foto 13, 14 della documentazione fotografica (All.61), nella planimetria catastale (All.5) ed in quella dei subalterni (37 bis). Esso fa parte di un edificio a schiera in cemento armato costituito da tre piani fuori terra piano rialzato, primo e secondo sottotetto), costruito negli anni 2009/2010.

L'altezza utile interna del box auto è di metri 2.40.

L'accesso è costituito da una serranda metallica su fronte strada via Don Giovanni Bosco.

Le caratteristiche intrinseche dell'immobile sono: pareti intonacate e pitturate, pavimento in piastrelle di gres porcellanato 30" x 30"; l'accesso avviene tramite serranda in acciaio.

Il box auto è dotato di un bagno con tazza e lavabo (foto 15).

Vi sono gli impianti elettrico, idrico e fognario.

La proprietà è intestata alla [REDACTED]

██████████ con sede in Apricena.

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono: l'immobile è di nuova costruzione.

Il **deposito** a piano terreno con ingresso da via Don Giovanni Bosco, snc è evidenziato nelle foto 16, 17 della documentazione fotografica (All.61), nella planimetria catastale (All.7).

Esso fa parte di un edificio a schiera in cemento armato costituito da tre piani fuori terra piano rialzato, primo e secondo sottotetto), costruito negli anni 2009/2010.

L'altezza media interna è di metri 1.70.

L'accesso è costituito da varco (senza porta) frontalmente all'ingresso della zona di corsia di manovra.

Le caratteristiche intrinseche dell'immobile sono: pavimentazione in cemento, pareti intonacate e pitturate di bianco.

La proprietà è intestata alla ██████████
██████████ con sede in Apricena.

Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente, mancando porta d'accesso e rifiniture.

Quesito n.3: “Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici”.

Per quanto concerne il valore dell'immobile oggetto della presente

stima, lo scrivente ritiene giusto fare riferimento al valore commerciale del bene, valore che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Effettuate le opportune ricerche di mercato immobiliare in abitato di San Paolo di Civitate (FG), compreso parametri di valore rilasciati dalla Banca Dati delle Quotazioni immobiliari per il Comune di San Paolo di Civitate (All.38), di un atto di acquisto per Notar Cassano di immobile simile (All.41), tenuto conto della consistenza del bene, della sua ubicazione, nonché del suo stato di conservazione e manutenzione, il sottoscritto ha accertato il valore unitario di seguito riportato ed il valore complessivo risultante dal prodotto del singolo valore unitario per la rispettiva superficie lorda commerciale.

L'abitazione ha una superficie netta di mq 105,00, ed una superficie lorda commerciale, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni, dei muri perimetrali, della metà di quelli di confine, nonché dei balconi calcolati ad 1/2 ed il sottotetto a 2/3, pari a mq 165,00.

Superfici principali			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile	100%	-	105,00
Sottotetto	66%	-	41,50
Balcone, veranda, scala	50%	-	13,00
Tramezzi interni	100%	spessore cm 10	1,50
Muri perimetrali	100%	spessore cm 30	3,00
Muri perimetrali in comunione	50%	spessore cm 15	1,00
Totale superficie lorda commerciale vendibile =			165,00

Il valore al metro quadrato per le abitazioni nella zona periferica D2 – Microzona 1 - da un paramero che va da un minimo di € 500,00/mq ad un **massimo di € 750,00**.

Dall'atto del notaio [REDACTED] del 22/12/2011 si evince che il valore dell'immobile è pari ad **€ 1.145,00 al metro quadrato**.

Mediando questi valori avremo $€ (750,00 + 1.145,00) / 2 =$
€ 947,50/mq

Quindi:

- $\text{mq } 165,00 \times € 947,50/\text{mq} = € 156.337,50$

Il box auto ha una superficie netta di mq 20,00, ed **una superficie lorda commerciale**, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni, dei muri perimetrali, della metà di quelli di confine, **pari a mq 24,00**.

Il valore al metro quadrato per i box auto nella zona periferica D2 – Microzona 1 - da un paramero che va da un minimo di € 350,00/mq ad un **massimo di € 500,00**.

Visto l'ottimo stato e la presenza anche di un w.c. verrà preso il valore massimo.

Quindi:

- $\text{mq } 24,00 \times € 500,00/\text{mq} = € 12.000,00$

Il deposito ha una superficie netta di mq 11,00, ed **una superficie lorda commerciale**, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei muri perimetrali, della metà di quelli di confine, **pari a mq 12,00**.

Trattandosi di deposito – sottoscala con altezza media di metri 1.70, si attribuisce un valore di € 250,00 al metro quadrato.

Quindi:

- mq 12,00 x € 250,00/mq = € **3.000,00**

Valore di stima abitazione + box auto e deposito = Euro 171.337,50

Quesito n.4: “Alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili”.

Proprietà per 1/1 in favore della [REDACTED]
[REDACTED] **con sede in Apricena – C.F. e P. IVA 01891330712, dell’abitazione** (p.lla 1155 - sub 19) a piano secondo e terzo con ingresso da strada privata confinante con via Don Giovanni Bosco; del **box auto** (p.lla 1155 - sub 13) a piano terreno con ingresso da via Don Giovanni Bosco, snc e del **deposito** (p.lla 1180 - sub 9) a piano terreno con ingresso da via Don Giovanni Bosco, snc.

Gli immobili sono pervenuti alla [REDACTED] giusto atto di compravendita per Notar [REDACTED] del 26 giugno 2009 registrato a San Severo il 2 luglio 2009 al n. 2993 (All.42): [REDACTED] trasferiscono in favore dei [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], i quali non in nome proprio, ma **nella sola qualità di amministratori e legali rappresentanti della società** [REDACTED]

████████████████████
████████████████████
████████████████████ del Registro delle Imprese di Foggia, che ha acquistato la piena proprietà dei seguenti immobili e precisamente:

proprietà di ██████████ o:

- zona di suolo in San Paolo di Civitate ricadente in zona B/4 (residenziale di completamento), con destinazione a “verde agricolo” di metri quadrati millecentonove (mq 1.109), confinante con altra proprietà della Società acquirente, suolo di cui in seguito, via Salandra, via don Giovanni Bosco e proprietà IACP; censita in catasto al **foglio 33, particelle:**

838 orto irriguo 2 Ha 0.02.08 R.D. Euro 5,26 e R.A. Euro 2,58;

839 orto irriguo 2 Ha 0.00.21 R.D. Euro 0,53 e R.A. Euro 0,26;

847 orto irriguo 2 Ha 0.08.80 R.D. Euro 22,27 e R.A. Euro 10,91;

detto terreno pervenne alla parte venditrice in virtù di atto a ministero del Notaio ██████████, già di Torremaggiore in data 31 agosto 1973 registrato a San Severo in data 13 settembre 1973 al n. 4406.

proprietà di ██████████:

- zona di suolo in San Paolo di Civitate ricadente in zona C/2 (residenziale di espansione), con destinazione a “verde privato” di metri quadrati centoquarantatre (mq 143), confinante con il suolo di cui sopra, altra proprietà della Società acquirente e proprietà comunale; censita in catasto al **foglio 33, particella:**

1061 orto irriguo 2 Ha 0.01.43 R.D. Euro 3,62 e R.A. Euro 1,77.

Le particelle 838, 839, 847, 1061 del foglio 33 sono state soppresse

ed hanno generato la particella 1119 (di Ha 0.16.72) a sua volta soppressa che ha generato la particella 1122, a sua volta soppressa ed ha generato l'attuale **particella 1155; particella questa su cui insistono l'abitazione ed il box auto** (vedasi ricostruzione visura storica – allegato 30).

Il **deposito** (vano sottoscala) deriva dalla soppressione delle particelle 1120, 1121, 1177, 1128, 1178 a seguito del frazionamento del 13/05/2015 protocollo n. FG0109614 in atti dal 13/05/2015.

Con scrittura privata del 07/09/2012 protocollo n. FG0240434 – voltura in atti dal 15/10/2012 – [REDACTED]

[REDACTED], registrato [REDACTED] del **10/09/2012**, con atto di modifica di SNC (n. 19783.1/2012) la

[REDACTED] del Registro delle Imprese di Foggia **passa** dai signori [REDACTED]

[REDACTED], amministratori e legali rappresentanti della società in nome collettivo [REDACTED]

Detti immobili risultano essere a tutt'oggi di proprietà [REDACTED]

Quesito n.5: “Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”.

Lotto 1

Abitazione a piano secondo e terzo con ingresso da strada privata del Residence il Pozzo sita in San Paolo di Civitate (FG) alla via Don Giovanni Bosco, snc; confinante con via Don Giovanni Bosco, subalterno 20 e rampa di accesso da strada privata; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) l’immobile è censito al **foglio 33, particella 1155 subalterno 19, categoria A/3**, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale **mq 139**, totale escluse aree scoperte mq 132 e rendita € 419,62.

Box auto a piano terreno, sito in San Paolo di Civitate (FG) - Residence il Pozzo, con ingresso da via Don Giovanni Bosco, civico 2; confinante con via Don Giovanni Bosco, giardino privato, vano scala e box auto sub 14; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) l’immobile è censito al **foglio 33, particella 1155 subalterno 13, categoria C/6**, classe 3, consistenza **mq 20**, superficie catastale **mq 24** e rendita € 66,11.

Deposito a piano terreno, sito in San Paolo di Civitate (FG) - Residence il Pozzo, con ingresso da via Don Giovanni Bosco, snc; confinante con box auto sub 17, sub 2 e corsia manovra; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) l’immobile è censito al **foglio 33, particella 1180 subalterno 9, categoria C/2**, classe 3, consistenza **mq 11**, superficie catastale **mq 12** e rendita € 31,25.

Prezzo base = € 171.337,50

Quesito n.6: “All’accertamento dell’esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni”.

1. **Iscrizione contro del 26/05/2010** – Registro Particolare 584
Registro Generale 4392 [REDACTED] [REDACTED].
Numero di repertorio 152680/41711 del 18/05/2010:
ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
condizionato su terreno sito in San Paolo di Civitate (FG) al foglio
33, particella 1122 (ora 1155) **a favore della** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], in qualità di creditore ipotecario [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (All.43).

2. **Iscrizione contro del 07/06/2013** – Registro Particolare 386
Registro Generale 4633: atto giudiziario Tribunale di Lucera.
Numero di repertorio 135/2013 dell’11/04/2013: decreto ingiuntivo
a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED]
[REDACTED] (All.44) sui seguenti immobili:

- 1) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 5 – classe C/6;
- 2) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 6 – classe C/6;
- 3) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 7 – classe C/6;
- 4) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 8 – classe C/6;

- 5) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 9 – classe C/6;
- 6) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 10 – classe C/6;
- 7) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 13 – classe C/6;
- 8) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 18 – classe A/3;
- 9) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 19 – classe A/3;
- 10) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 20 – classe A/3;
- 11) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 21 – classe A/3;
- 12) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 22 – classe A/3;
- 13) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 23 – classe A/3;
- 14) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 569;
- 15) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 571;
- 16) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 655;
- 17) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 671;
- 18) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 673;

- 19) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1071;
- 20) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1120;
- 21) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1121;
- 22) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1123.

Annotazione presentata il 07/03/2014, Servizio di P.I. di Lucera,
Registro Particolare 196 Registro Generale 2068: **restrizione dei beni.**

3. **Iscrizione contro del 31/10/2013** – Registro Particolare 647
Registro Generale 8721: atto giudiziario Tribunale di Foggia.
Numero di repertorio 3718/2013 del 24/10/2013: ipoteca giudiziale
derivante da decreto ingiuntivo **a favore di** [REDACTED],
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] 2 (All.45) sui
seguenti immobili:

- 1) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 5 – classe C/6;
- 2) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 6 – classe C/6;
- 3) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 7 – classe C/6;
- 4) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 8 – classe C/6;
- 5) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 9 – classe C/6;

- 6) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 10 – classe C/6;
- 7) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 13 – classe C/6;
- 8) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 18 – classe A/3;
- 9) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 19 – classe A/3;
- 10) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 20 – classe A/3;
- 11) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 21 – classe A/3;
- 12) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 22 – classe A/3;
- 13) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 23 – classe A/3;
- 14) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 569;
- 15) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 571;
- 16) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 655;
- 17) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 671;
- 18) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 673;
- 19) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 1071;

- 20) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1120;
- 21) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1121;
- 22) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1123.

Annotazione presentata il 07/03/2014, Servizio di P.I. di Lucera,
Registro Particolare 195 Registro Generale 2067: **restrizione dei beni.**

4. **Trascrizione contro del 02/10/2014** – Registro Particolare 6063
Registro Generale 7373: atto giudiziario Tribunale di Foggia.
Numero di repertorio 2874 del 02/09/2014: ordinanza di sequestro
conservativo a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] (All.46) sui seguenti immobili:

- 1) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 5 – classe C/6;
- 2) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 9 – classe C/6;
- 3) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 10 – classe C/6;
- 4) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 13 – classe C/6;
- 5) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 19 – classe A/3;
- 6) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 20 – classe A/3;

- 7) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 22 – classe A/3;
- 8) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 23 – classe A/3;

Annotazione presentata il 27/01/2016, Servizio di P.I. di Lucera, Registro Particolare 74 Registro Generale 650: **sentenza condanna esecutiva.**

5. Iscrizione contro del 27/01/2015 – Registro Particolare 39 Registro Generale 612:

atto giudiziario Giudice del Tribunale di Foggia.

Numero di repertorio 85 del 19/01/2015: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo **a favore di** [REDACTED]

[REDACTED] **contro**
[REDACTED]

(All.47) sui seguenti immobili:

- 1) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 5 – classe C/6;
- 2) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 9 – classe C/6;
- 3) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 10 – classe C/6;
- 4) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 13 – classe C/6;
- 5) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 19 – classe A/3;
- 6) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 20 – classe A/3;

- 7) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 22 – classe A/3;
- 8) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 23 – classe A/3;
- 9) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 569;
- 10) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 571;
- 11) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 655;
- 12) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 671;
- 13) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 673;
- 14) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1071;
- 15) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1120;
- 16) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1121;
- 17) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1123.

Annotazione presentata il 10/07/2015, Servizio di P.I. di Lucera,
Registro Particolare 561 Registro Generale 5048: **restrizione dei beni.**

6. **Trascrizione contro del 12/03/2019** – Registro Particolare 1680
Registro Generale 2143: atto giudiziario Tribunale Ordinario di
Foggia.

Numero di repertorio 5/2019 del 18/02/2019: **sentenza
dichiarativa di fallimento a favore di MASSA DEI CREDITORI
DEL FALLIMENTO** [REDACTED]

[REDACTED] **contro** [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] sui

seguenti immobili (All.48):

CIAMPOLI COSTRUZIONI S.n.c. di CIAMPOLI Vincenzo

Unità negoziale n.1 (tutti per la quota di 1/1):

- 1) **box auto** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto
Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 5;**
- 2) **box auto** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto
Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 9;**
- 3) **box auto** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto
Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 10;**
- 4) **box auto** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto
Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 13;**
- 5) **abitazione** sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto
Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 19;**
- 6) **abitazione** sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto
Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 20;**
- 7) **abitazione** sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto
Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 22;**

- 8) **abitazione** sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 23**;
- 9) **deposito** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1180 subalterno 9**;
- 10) **terreno seminativo** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 26, particella 569**;
- 11) **terreno seminativo** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 26, particella 571**;
- 12) **terreno seminativo** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 26, particella 655**;
- 13) **terreno seminativo** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 26, particella 671**;
- 14) **terreno seminativo** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 26, particella 673**;
- 15) **terreno orto irriguo** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1071**.

Unità negoziale n.2:

- 1) **magazzino-deposito** sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 23, particella 831 (proprietà per 1/4)**.

Unità negoziale n.3:

- 1) **appartamento** sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 39, particella 4781 subalterno 3 (proprietà per 1/10)**;
- 2) **lastrico solare** sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 39, particella 4781 subalterno 6 (proprietà per 1/10)**.

Unità negoziale n.4:

- 1) **appartamento** sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 39, particella 4781 subalterno 4 (proprietà per 1/2)**;
- 2) **lastrico solare** sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 39, particella 4781 subalterno 5 (proprietà per 1/2)**.

Quesito n.7: “Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all’accertamento dell’esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa”.

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica.

Gli immobili sono dotati di **Permesso di Costruire N. 16 del 14 dicembre 2009** rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico del Comune di San Paolo di Civitate (All.49) e **Permesso di Costruire - Variante in corso d’opera N. 16 del 14 dicembre 2009** rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico del Comune di San Paolo di Civitate (All.50).

Nonostante gli immobili si presentino completi per rifiniture, impiantistica, infissi interni ed esterni ed allacci alle reti pubbliche, **sono privi delle certificazioni di agibilità.**

Quesito n.8: “Alla verifica della sussistenza dell’attestato di prestazione energetica relativo al compendio in stima, provvedendo, qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi delle licenze o concessioni edilizie ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione.

Ove sia riscontrata l’esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

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

Per i terreni, l’esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.

Non essendo presente l’attestato di prestazione energetica relativo all’abitazione, lo scrivente ha provveduto alla predisposizione della medesima certificazione (All.51).

Il box auto non necessita dell’attestato di prestazione energetica.

a) Gli immobili oggetto della presente stima risultano regolarmente accatastati.

b) Gli immobili sono dotati di **Permesso di Costruire N. 16 del 14 dicembre 2009** rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico del Comune di San Paolo di Civitate (All.49) e **Permesso di Costruire - Variante in corso d'opera N. 16 del 14 dicembre 2009** rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico del Comune di San Paolo di Civitate (All.50).

c) Il compendio pignorato è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

Non sono presenti opere abusive.

Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.

LOTTO 2

Abitazione sita in San Paolo di Civitate (FG) alla via Don Giovanni Bosco, snc - Residence il Pozzo – piano primo (2° f.t.), individuata in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 20 più box auto sito in San Paolo di Civitate (FG) alla via Don Giovanni Bosco, snc - Residence il Pozzo, individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 10.

Quesito n.1: “All’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali”.

Il **Lotto 2**, sito in San Paolo di Civitate (FG) alla via Don Giovanni Bosco, snc, fa parte di un edificio a schiera denominato Residence il Pozzo ed è costituito da:

abitazione a piano primo (2° fuori terra) con ingresso da strada privata; confinante con abitazione subalterno 19, abitazione subalterno 25 e rampa di accesso da strada privata; salvo altri (vedasi planimetria – allegato 37).

In Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) l’immobile è censito al **foglio 33, particella 1155 subalterno 20, categoria in corso di costruzione** (anche se l’immobile ad oggi è interamente completato); si allega visura storica catastale (All.8).

Box auto a piano terreno con ingresso da via Don Giovanni Bosco, snc (**sub 10**); confinante con box auto sub 9, box auto sub 11 e corsia di manovra; salvo altri (vedasi planimetria allegato 37 bis).

In Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) l’immobile è censito al **foglio 33, particella 1155 subalterno 10,**

categoria C/6, classe 3, consistenza **mq 18**, superficie catastale **mq 19** e rendita € 59,50; si allega visura storica catastale (All.10).

Quesito n.2: “Alla descrizione dei beni, anche mediante l’allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi”.

L’**abitazione**, con accesso dalla rampa di scale da strada pedonale privata, è evidenziata nelle foto 18, 19, 20, 21 della documentazione fotografica (All.61) e nella planimetria redatta dallo scrivente (All.9). Essa fa parte di un edificio a schiera in cemento armato costituito da quattro piani fuori terra piano rialzato, primo e secondo sottotetto), costruito negli anni 2009/2010.

L’altezza utile interna dell’abitazione è di metri 2.70.

L’accesso è costituito da una porta in ferro, salendo la scala, subito a destra.

Le caratteristiche intrinseche dell’immobile sono: pavimentazione in gres porcellanato, pareti intonacate e pitturate di bianco; infissi interni ed esterni in legno con doppio vetro.

Vi sono gli impianti elettrico, idrico e fognario.

Le tapparelle sono in alluminio.

Il bagno è dotato di tazza, bidet, lavabo e vasca.

Ad oggi l’immobile è abitato dal sig. [REDACTED] e famiglia.

La proprietà è intestata alla [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Apricena.

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono: l’immobile è di nuova costruzione.

Il **box auto**, con accesso con ingresso da via Don Giovanni Bosco, senza numero civico, è evidenziato nelle foto 22, 23 della documentazione fotografica (All.61), nella planimetria catastale (All.11) ed in quella dei subalterni redatta dal sottoscritto (37 bis). Esso fa parte di un edificio a schiera in cemento armato costituito da quattro piani fuori terra piano rialzato, primo e secondo sottotetto), costruito negli anni 2009/2010.

L'altezza utile interna del box auto è di metri 2.40.

L'accesso è costituito da una serranda metallica su via Don Giovanni Bosco (foto 22).

Le caratteristiche intrinseche dell'immobile sono: pareti intonacate e pitturate, pavimento in piastrelle di gres porcellanato 30" x 30".

Il box auto è dotato di un lavabo (foto 23).

Vi sono gli impianti elettrico, idrico e fognario.

La proprietà è intestata alla [REDACTED]
[REDACTED] **con sede in Apricena.**

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono: l'immobile è di nuova costruzione.

Quesito n.3: “Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici”.

Per quanto concerne il valore dell'immobile oggetto della presente stima, lo scrivente ritiene giusto fare riferimento al valore

commerciale del bene, valore che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Effettuate le opportune ricerche di mercato immobiliare in abitato di San Paolo di Civitate (FG), compreso parametri di valore rilasciati dalla Banca Dati delle Quotazioni immobiliari per il Comune di San Paolo di Civitate (All.38), di un atto di acquisto per [REDACTED] di immobile simile (All.41), tenuto conto della consistenza del bene, della sua ubicazione, nonché del suo stato di conservazione e manutenzione, il sottoscritto ha accertato il valore unitario di seguito riportato ed il valore complessivo risultante dal prodotto del singolo valore unitario per la rispettiva superficie lorda commerciale.

L'abitazione ha una superficie netta di mq 83,50, ed una superficie lorda commerciale, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni, dei muri perimetrali, della metà di quelli di confine, nonché dei balconi calcolati ad 1/2, **pari a mq 102,00.**

Superfici principali			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile	100%	-	83,50
Balcone, veranda, scala	50%	-	13,00
Tramezzi interni	100%	spessore cm 10	1,50
Muri perimetrali	100%	spessore cm 30	3,00
Muri perimetrali in comunione	50%	spessore cm 15	1,00
Totale superficie lorda commerciale vendibile =			102,00

Il valore al metro quadrato per le abitazioni nella zona periferica D2 – Microzona 1 - da un paramero che va da un minimo di € 500,00/mq ad un **massimo di € 750,00**.

Dall'atto del notaio Lorenzo cassano del 22/12/2011 si evince che il valore dell'immobile è pari ad **€ 1.145,00 al metro quadrato**.

Mediando questi valori avremo € $(750,00 + 1.145,00) / 2 =$
€ 947,50/mq

Quindi:

- $\text{mq } 102,00 \times \text{€ } 947,50/\text{mq} = \text{€ } \mathbf{96.645,00}$

Il box auto ha una superficie netta di mq 16,72, ed una superficie lorda commerciale, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni, dei muri perimetrali, della metà di quelli di confine, **pari a mq 19,00**.

Il valore al metro quadrato per i box auto nella zona periferica D2 – Microzona 1 - da un paramero che va da un minimo di € 350,00/mq ad un **massimo di € 500,00**.

Visto l'ottimo stato e la presenza anche di un w.c. verrà preso il valore massimo.

Quindi:

- $\text{mq } 19,00 \times \text{€ } 500,00/\text{mq} = \text{€ } \mathbf{9.500,00}$

Valore di stima abitazione + box auto = Euro 106.145.00

Quesito n.4: “Alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili”.

Proprietà per 1/1 in favore [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED], dell'**abitazione** (p.lla 1155 - sub 20) a piano primo (2° fuori terra) con ingresso da strada privata confinante con via Don Giovanni Bosco; del **box auto** (p.lla 1155 - sub 10) a piano terreno con ingresso da via Don Giovanni Bosco, snc.

Gli immobili sono pervenuti alla [REDACTED] giusto atto di compravendita per Notar [REDACTED] del 26 giugno 2009 registrato a San Severo il 2 luglio 2009 al n. 2993 (**All.42**): i signori [REDACTED] trasferiscono in favore dei signori [REDACTED]

[REDACTED], i quali non in nome proprio, ma **nella sola qualità di amministratori e legali rappresentanti della società** [REDACTED]

[REDACTED] del Registro delle Imprese di Foggia, che ha acquistato la piena proprietà dei seguenti immobili e precisamente:

proprietà di [REDACTED]:

- zona di suolo in San Paolo di Civitate ricadente in zona B/4 (residenziale di completamento), con destinazione a “verde agricolo” di metri quadrati millecentonove (mq 1.109), confinante con altra proprietà della Società acquirente, suolo di cui in seguito,

via Salandra, via don Giovanni Bosco e proprietà [REDACTED]; censita in catasto al **foglio 33, particelle:**

838 orto irriguo 2 Ha 0.02.08 R.D. Euro 5,26 e R.A. Euro 2,58;

839 orto irriguo 2 Ha 0.00.21 R.D. Euro 0,53 e R.A. Euro 0,26;

847 orto irriguo 2 Ha 0.08.80 R.D. Euro 22,27 e R.A. Euro 10,91;

detto terreno pervenne alla parte venditrice in virtù di atto a ministero del Notaio [REDACTED], già di Torremaggiore in data 31 agosto 1973 registrato a San Severo in data 13 settembre 1973 al n. 4406.

proprietà di [REDACTED]:

- zona di suolo in San Paolo di Civitate ricadente in zona C/2 (residenziale di espansione), con destinazione a “verde privato” di metri quadrati centoquarantatre (mq 143), confinante con il suolo di cui sopra, altra proprietà della Società acquirente e proprietà comunale; censita in catasto al **foglio 33, particella:**

1061 orto irriguo 2 Ha 0.01.43 R.D. Euro 3,62 e R.A. Euro 1,77.

Le particelle 838, 839, 847, 1061 del foglio 33 sono state soppresse

ed hanno generato la particella 1119 (di Ha 0.16.72) a sua volta soppresa che ha generato la particella 1122, a sua volta soppresa ed ha generato l'attuale **particella 1155; particella questa su cui insistono l'abitazione ed il box auto** (vedasi ricostruzione visura storica – allegato 30).

Il **deposito** (vano sottoscala) deriva dalla soppressione delle particelle 1120, 1121, 1177, 1128, 1178 a seguito del frazionamento del 13/05/2015 protocollo n. FG0109614 in atti dal 13/05/2015.

Con scrittura privata del 07/09/2012 protocollo n. FG0240434 –
voltura in atti dal 15/10/2012 – repertorio n. 158644 per [REDACTED]
[REDACTED], registrato in San Severo al n. 3927 del
10/09/2012, con atto di modifica di SNC (n. 19783.1/2012) la

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] passa dai signori [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], amministratori e legali rappresentanti della società in

[REDACTED] al solo [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] o con sede in Apricena – codice fiscale e numero di iscrizione

[REDACTED]

Detti immobili risultano essere a tutt'oggi di proprietà della

[REDACTED] con sede in

Apricena.

Quesito n.5: “Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”.

Lotto 2

Abitazione a piano primo (secondo fuori terra) con ingresso da strada privata del Residence il Pozzo sita in San Paolo di Civitate (FG) alla via Don Giovanni Bosco, snc; confinante con abitazione subalterno 19, abitazione subalterno 25 e rampa di accesso da strada privata; salvo altri; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) l’immobile è censito al **foglio 33, particella 1155 subalterno 20, categoria in corso di costruzione** (immobile ad oggi è interamente completato).

Box auto a piano terreno, sito in San Paolo di Civitate (FG) - Residence il Pozzo, con ingresso da via Don Giovanni Bosco, snc (**sub 10**); confinante con box auto sub 9, box auto sub 11 e corsia di manovra; salvo altri (vedasi planimetria allegato 37 bis).

In Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) l’immobile è censito al **foglio 33, particella 1155 subalterno 10, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 18, superficie catastale mq 19** e rendita € 59,50.

Prezzo base = € 106.145,00

Quesito n.6: “All’accertamento dell’esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni”.

7. Iscrizione contro del 26/05/2010 – Registro Particolare 584

Registro Generale 4392 per Notar Lorenzo Cassano (**Allegato 43**).

Numero di repertorio 152680/41711 del 18/05/2010:

ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato su terreno sito in San Paolo di Civitate (FG) al foglio 33, particella 1122 (ora 1155) **a favore della** [REDACTED]

[REDACTED], in qualità di creditore ipotecario **contro**

8. Iscrizione contro del 07/06/2013 – Registro Particolare 386

Registro Generale 4633: atto giudiziario Tribunale di Lucera.

Numero di repertorio 135/2013 dell’11/04/2013: decreto ingiuntivo **a favore di** [REDACTED]

contro [REDACTED]

[REDACTED] (**Allegato 44**) sui seguenti immobili:

- 1) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati **foglio 33, particella 1155 subalterno 5 – classe C/6;**
- 2) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 6 – classe C/6;
- 3) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 7 – classe C/6;
- 4) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 8 – classe C/6;

- 5) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 9 – classe C/6;
- 6) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 10 – classe C/6;
- 7) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 13 – classe C/6;
- 8) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 18 – classe A/3;
- 9) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 19 – classe A/3;
- 10) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 20 – classe A/3;
- 11) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 21 – classe A/3;
- 12) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 22 – classe A/3;
- 13) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 23 – classe A/3;
- 14) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 569;
- 15) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 571;
- 16) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 655;
- 17) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 671;
- 18) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 673;

- 19) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1071;
- 20) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1120;
- 21) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1121;
- 22) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1123.

Annotazione presentata il 07/03/2014, Servizio di P.I. di Lucera,
Registro Particolare 196 Registro Generale 2068: **restrizione dei beni.**

9. Iscrizione contro del 31/10/2013 – Registro Particolare 647

Registro Generale 8721: atto giudiziario Tribunale di Foggia.

Numero di repertorio 3718/2013 del 24/10/2013: ipoteca giudiziale
derivante da decreto ingiuntivo **a favore di** [REDACTED],

[REDACTED] **contro** [REDACTED]

[REDACTED] **(Allegato**

45) sui seguenti immobili:

- 1) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 5 – classe C/6;
- 2) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 6 – classe C/6;
- 3) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 7 – classe C/6;
- 4) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 8 – classe C/6;
- 5) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 9 – classe C/6;

- 6) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 10 – classe C/6;
- 7) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 13 – classe C/6;
- 8) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 18 – classe A/3;
- 9) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 19 – classe A/3;
- 10) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 20 – classe A/3;
- 11) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 21 – classe A/3;
- 12) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 22 – classe A/3;
- 13) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 23 – classe A/3;
- 14) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 569;
- 15) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 571;
- 16) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 655;
- 17) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 671;
- 18) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 673;
- 19) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 1071;

- 20) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1120;
- 21) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1121;
- 22) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1123.

Annotazione presentata il 07/03/2014, Servizio di P.I. di Lucera,
Registro Particolare 195 Registro Generale 2067: **restrizione dei beni.**

10. Trascrizione contro del 02/10/2014 – Registro Particolare 6063
Registro Generale 7373: atto giudiziario Tribunale di Foggia.

Numero di repertorio 2874 del 02/09/2014: ordinanza di sequestro
conservativo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] **contro** [REDACTED]

[REDACTED] (All.46) sui seguenti immobili:

- 1) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 5 – classe C/6;
- 2) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 9 – classe C/6;
- 3) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 10 – classe C/6;
- 4) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 13 – classe C/6;
- 5) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 19 – classe A/3;
- 6) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 20 – classe A/3;

- 7) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 22 – classe A/3;
- 8) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 23 – classe A/3;

Annotazione presentata il 27/01/2016, Servizio di P.I. di Lucera, Registro Particolare 74 Registro Generale 650: **sentenza condanna esecutiva.**

11. Iscrizione contro del 27/01/2015 – Registro Particolare 39

Registro Generale 612:

atto giudiziario Giudice del Tribunale di Foggia.

Numero di repertorio 85 del 19/01/2015: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo **a favore di** [REDACTED]

[REDACTED] **contro**

[REDACTED]

(All.47) sui seguenti immobili:

- 1) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 5 – classe C/6;
- 2) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 9 – classe C/6;
- 3) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 10 – classe C/6;
- 4) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 13 – classe C/6;
- 5) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 19 – classe A/3;
- 6) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 20 – classe A/3;

- 7) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 22 – classe A/3;
- 8) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 23 – classe A/3;
- 9) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 569;
- 10) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 571;
- 11) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 655;
- 12) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 671;
- 13) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 673;
- 14) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1071;
- 15) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1120;
- 16) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1121;
- 17) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1123.

Annotazione presentata il 10/07/2015, Servizio di P.I. di Lucera,
Registro Particolare 561 Registro Generale 5048: **restrizione dei beni.**

12. **Trascrizione contro del 12/03/2019** – Registro Particolare 1680
Registro Generale 2143: atto giudiziario Tribunale Ordinario di
Foggia.

Numero di repertorio 5/2019 del 18/02/2019: **sentenza
dichiarativa di fallimento a favore di** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] **contro** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] sui
seguenti immobili (All.48):

[REDACTED]

Unità negoziale n.1 (tutti per la quota di 1/1):

- 1) **box auto** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 5;**
- 2) **box auto** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 9;**
- 3) **box auto** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 10;**
- 4) **box auto** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 13;**
- 5) **abitazione** sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 19;**
- 6) **abitazione** sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 20;**
- 7) **abitazione** sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 22;**

- 8) **abitazione** sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 23**;
- 9) **deposito** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1180 subalterno 9**;
- 10) **terreno seminativo** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 26, particella 569**;
- 11) **terreno seminativo** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 26, particella 571**;
- 12) **terreno seminativo** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 26, particella 655**;
- 13) **terreno seminativo** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 26, particella 671**;
- 14) **terreno seminativo** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 26, particella 673**;
- 15) **terreno orto irriguo** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1071**.

Unità negoziale n.2:

- 2) **magazzino-deposito** sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 23, particella 831 (proprietà per 1/4)**.

Unità negoziale n.3:

- 3) **appartamento** sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 39, particella 4781 subalterno 3 (proprietà per 1/10)**;
- 4) **lastrico solare** sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 39, particella 4781 subalterno 6 (proprietà per 1/10)**.

Unità negoziale n.4:

- 3) **appartamento** sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 39, particella 4781 subalterno 4 (proprietà per 1/2)**;
- 4) **lastrico solare** sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 39, particella 4781 subalterno 5 (proprietà per 1/2)**.

Quesito n.7: “Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all’accertamento dell’esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa”.

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica.

Gli immobili sono dotati di **Permesso di Costruire N. 16 del 14 dicembre 2009** rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico del Comune di San Paolo di Civitate (All.49) e **Permesso di Costruire - Variante in corso d’opera N. 16 del 14 dicembre 2009** rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico del Comune di San Paolo di Civitate (All.50).

Nonostante gli immobili si presentino completi per rifiniture, impiantistica, infissi interni ed esterni ed allacci alle reti pubbliche, **sono privi delle certificazioni di agibilità.**

Quesito n.8: “Alla verifica della sussistenza dell’attestato di prestazione energetica relativo al compendio in stima, provvedendo, qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi delle licenze o concessioni edilizie ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione.

Ove sia riscontrata l’esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

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

Per i terreni, l’esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.

Non si può redigere l’attestato di prestazione energetica relativo all’abitazione in quanto quest’ultima è priva di agibilità.

Il box auto ed il deposito non necessitano dell’attestato di prestazione energetica.

a) Gli immobili oggetto della presente stima risultano regolarmente accatastati.

b) Gli immobili sono dotati di **Permesso di Costruire N. 16 del 14 dicembre 2009** rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico del Comune di San Paolo di Civitate (All.49) e **Permesso di Costruire - Variante in corso d'opera N. 16 del 14 dicembre 2009** rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico del Comune di San Paolo di Civitate (All.50).

c) Il compendio pignorato è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

Non sono presenti opere abusive.

Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.

LOTTO 3

Abitazione sita in San Paolo di Civitate (FG) alla via Don Giovanni Bosco, snc - Residence il Pozzo - piani secondo e terzo, individuata in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 22 più box auto sito in San Paolo di Civitate (FG) alla via Don Giovanni Bosco, snc - Residence il Pozzo, individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 9.

Quesito n.1: “All’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali”.

Il **Lotto 3**, sito in San Paolo di Civitate (FG) alla via Don Giovanni Bosco, snc, fa parte di un edificio a schiera denominato Residence il Pozzo ed è costituito da:

abitazione a piano secondo e terzo con ingresso da strada privata; confinante con abitazione subalterno 19, abitazione subalterno 23 e rampa di accesso da strada privata; salvo altri (vedasi planimetria – allegato 37).

In Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) l’immobile è censito al **foglio 33, particella 1155 subalterno 22, categoria in corso di costruzione** (anche se l’immobile ad oggi è interamente completato); si allega visura storica catastale (All.12).

Box auto a piano terreno con ingresso da via Don Giovanni Bosco, snc (**sub 9**); confinante con box auto sub 8, box auto sub 10 e corsia di manovra; salvo altri (vedasi planimetria allegato 37 bis).

In Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) l’immobile è censito al **foglio 33, particella 1155 subalterno 9,**

categoria C/6, classe 3, consistenza **mq 18**, superficie catastale **mq 19** e rendita € 59,50; si allega visura storica catastale (All.14).

Quesito n.2: “Alla descrizione dei beni, anche mediante l’allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi”.

L’**abitazione**, con accesso dalla rampa di scale da strada pedonale privata, è evidenziata nelle foto 24, 25, 26, 27, 28, 29 della documentazione fotografica (All.61) e nella planimetria redatta dallo scrivente (All.13).

Essa fa parte di un edificio a schiera in cemento armato costituito da quattro piani fuori terra piano rialzato, primo e secondo sottotetto), costruito negli anni 2009/2010.

L’altezza utile interna dell’abitazione è di metri 2.70 per il secondo piano e di m 2.00 per il piano sottotetto.

L’accesso è costituito da una porta in ferro, salendo la scala, subito a destra.

Le caratteristiche intrinseche dell’immobile sono: pavimentazione non ancora posata, pareti intonacate; infissi interni ed esterni in legno con doppio vetro.

Vi sono gli impianti elettrico, idrico e fognario.

Le tapparelle sono in alluminio.

I sanitari non sono presenti.

La proprietà è intestata alla [REDACTED]
[REDACTED] **con sede in Apricena.**

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono: l’immobile è di nuova costruzione.

Il **box auto**, con accesso con ingresso da via Don Giovanni Bosco, senza numero civico, è evidenziato nelle foto 30, 31 della documentazione fotografica (All.61), nella planimetria catastale (All.15) ed in quella dei subalterni (37 bis).

Esso fa parte di un edificio a schiera in cemento armato costituito da quattro piani fuori terra piano rialzato, primo e secondo sottotetto), costruito negli anni 2009/2010.

L'altezza utile interna del box auto è di metri 2.40.

L'accesso è costituito da una serranda metallica su fronte strada via Don Giovanni Bosco.

Le caratteristiche intrinseche dell'immobile sono: pareti intonacate e pitturate, pavimento in piastrelle di gres porcellanato 30" x 30"; l'accesso avviene tramite serranda in acciaio.

Vi è l'impianto elettrico.

La proprietà è intestata alla [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Apricena.

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono: l'immobile è di nuova costruzione.

Quesito n.3: “Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici”.

Per quanto concerne il valore dell'immobile oggetto della presente stima, lo scrivente ritiene giusto fare riferimento al valore

commerciale del bene, valore che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Effettuate le opportune ricerche di mercato immobiliare in abitato di San Paolo di Civitate (FG), compreso parametri di valore rilasciati dalla Banca Dati delle Quotazioni immobiliari per il Comune di San Paolo di Civitate (All.38), di un atto di acquisto per [REDACTED] [REDACTED] di immobile simile (All.41), tenuto conto della consistenza del bene, della sua ubicazione, nonché del suo stato di conservazione e manutenzione, il sottoscritto ha accertato il valore unitario di seguito riportato ed il valore complessivo risultante dal prodotto del singolo valore unitario per la rispettiva superficie lorda commerciale.

L'abitazione ha una superficie netta di mq 83,50, ed una superficie lorda commerciale, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni, dei muri perimetrali, della metà di quelli di confine, nonché dei balconi calcolati ad 1/2 ed il sottotetto a 2/3, **pari a mq 155,00.**

Superfici principali			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile	100%	-	83,50
Sottotetto	66%	-	53,00
Balcone, veranda, scala	50%	-	13,00
Tramezzi interni	100%	spessore cm 10	1,50
Muri perimetrali	100%	spessore cm 30	3,00
Muri perimetrali in comunione	50%	spessore cm 15	1,00
Totale superficie lorda commerciale vendibile =			155,00

Il valore al metro quadrato per le abitazioni nella zona periferica D2 – Microzona 1 - da un paramero che va da un minimo di € 500,00/mq ad un **massimo di € 750,00**.

Dall'atto del notaio ██████████ del 22/12/2011 si evince che il valore dell'immobile è pari ad **€ 1.145,00 al metro quadrato**.

Mediando questi valori avremo $€ (750,00 + 1.145,00) / 2 =$
€ 947,50/mq

Quindi:

- $mq\ 155,00 \times €\ 947,50/mq = €\ 146.862,50$

Il box auto ha una superficie netta di mq 18.15, ed una superficie lorda commerciale, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni, dei muri perimetrali, della metà di quelli di confine, **pari a mq 20,30**.

Il valore al metro quadrato per i box auto nella zona periferica D2 – Microzona 1 - da un paramero che va da un minimo di € 350,00/mq ad un **massimo di € 500,00**.

Visto l'ottimo stato e la presenza anche di un w.c. verrà preso il valore massimo.

Quindi:

- $mq\ 20,30 \times €\ 500,00/mq = €\ 10.150,00$

Valore di stima abitazione + box auto = Euro 157.012,50

Quesito n.4: “Alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili”.

Proprietà per 1/1 in favore della [REDACTED]
[REDACTED] **con sede in Apricena – C.F. e P. IVA 01891330712, dell’abitazione** (p.lla 1155 - sub 22) a piano secondo e terzo con ingresso da strada privata confinante con via Don Giovanni Bosco; del **box auto** (p.lla 1155 - sub 9) a piano terreno con ingresso da via Don Giovanni Bosco, snc.

Gli immobili sono pervenuti alla [REDACTED] giusto atto di compravendita per [REDACTED] del 26 giugno 2009 registrato a San Severo il 2 luglio 2009 al n. 2993 (All.42): i signori [REDACTED] trasferiscono in favore dei signori [REDACTED]

[REDACTED], i quali non in nome proprio, ma **nella sola qualità di amministratori e legali rappresentanti della società** [REDACTED]

[REDACTED] del Registro delle Imprese di Foggia, che ha acquistato la piena proprietà dei seguenti immobili e precisamente:

proprietà di [REDACTED]:

- zona di suolo in San Paolo di Civitate ricadente in zona B/4 (residenziale di completamento), con destinazione a “verde agricolo” di metri quadrati millecentonove (mq 1.109), confinante con altra proprietà della Società acquirente, suolo di cui in seguito,

via Salandra, via don Giovanni Bosco e proprietà [REDACTED]; censita in catasto al **foglio 33, particelle:**

838 orto irriguo 2 Ha 0.02.08 R.D. Euro 5,26 e R.A. Euro 2,58;

839 orto irriguo 2 Ha 0.00.21 R.D. Euro 0,53 e R.A. Euro 0,26;

847 orto irriguo 2 Ha 0.08.80 R.D. Euro 22,27 e R.A. Euro 10,91;

detto terreno pervenne alla parte venditrice in virtù di atto a ministero del Notaio Cassano Enrico, già di Torremaggiore in data 31 agosto 1973 registrato a San Severo in data 13 settembre 1973 al n. 4406.

proprietà [REDACTED]:

- zona di suolo in San Paolo di Civitate ricadente in zona C/2 (residenziale di espansione), con destinazione a “verde privato” di metri quadrati centoquarantatre (mq 143), confinante con il suolo di cui sopra, altra proprietà della Società acquirente e proprietà comunale; censita in catasto al **foglio 33, particella:**

1061 orto irriguo 2 Ha 0.01.43 R.D. Euro 3,62 e R.A. Euro 1,77.

Le particelle 838, 839, 847, 1061 del foglio 33 sono state soppresse ed hanno generato la particella 1119 (di Ha 0.16.72) a sua volta soppresa che ha generato la particella 1122, a sua volta soppresa ed ha generato l’attuale **particella 1155; particella questa su cui insistono l’abitazione ed il box auto (vedasi ricostruzione visura storica – allegato 30).**

Il **deposito** (vano sottoscala) deriva dalla soppressione delle particelle 1120, 1121, 1177, 1128, 1178 a seguito del frazionamento del 13/05/2015 protocollo n. FG0109614 in atti dal 13/05/2015.

Con scrittura privata del 07/09/2012 protocollo n. FG0240434 –

voltura in atti dal 15/10/2012 – repertorio n. 158644 per Notar
[REDACTED], registrato in San Severo al n. 3927 del
10/09/2012, con atto di modifica di SNC (n. 19783.1/2012) la

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] passa dai signori [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] amministratori e legali rappresentanti della società in

[REDACTED] al [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

Detti immobili risultano essere a tutt'oggi di proprietà della

[REDACTED] con sede in

Apricena.

Quesito n.5: “Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”.

Lotto 3

Abitazione a piano secondo e terzo con ingresso da strada privata del Residence il Pozzo sita in San Paolo di Civitate (FG) alla via Don Giovanni Bosco, snc; confinante con abitazione subalterno 19, abitazione subalterno 23 e rampa di accesso da strada privata; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) l’immobile è censito al **foglio 33, particella 1155 subalterno 22, categoria in corso di costruzione.**

Box auto a piano terreno, sito in San Paolo di Civitate (FG) - Residence il Pozzo, con ingresso da via Don Giovanni Bosco, snc (**sub 9**); confinante con box auto sub 8, box auto sub 10 e corsia di manovra; salvo altri (vedasi planimetria allegato 37 bis).

In Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) l’immobile è censito al **foglio 33, particella 1155 subalterno 9, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 18, superficie catastale mq 19 e rendita € 59,50.**

Prezzo base = € 157.012,50

Quesito n.6: “All’accertamento dell’esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni”.

- **Iscrizione contro del 26/05/2010** – Registro Particolare 584
Registro Generale 4392 per Notar [REDACTED].

Numero di repertorio 152680/41711 del 18/05/2010:

ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
condizionato su terreno sito in San Paolo di Civitate (FG) al foglio
33, particella 1122 (ora 1155) **a favore della** [REDACTED]

[REDACTED], in qualità di creditore ipotecario **contro**

[REDACTED] (All.43).

- **Iscrizione contro del 07/06/2013** – Registro Particolare 386
Registro Generale 4633: atto giudiziario Tribunale di Lucera.

Numero di repertorio 135/2013 dell’11/04/2013: decreto ingiuntivo
a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

[REDACTED] (All.44) sui seguenti immobili:

- 1) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 5 – classe C/6;
- 2) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 6 – classe C/6;
- 3) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 7 – classe C/6;
- 4) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 8 – classe C/6;

- 5) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 9 – classe C/6;
- 6) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 10 – classe C/6;
- 7) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 13 – classe C/6;
- 8) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 18 – classe A/3;
- 9) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 19 – classe A/3;
- 10) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 20 – classe A/3;
- 11) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 21 – classe A/3;
- 12) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 22 – classe A/3;
- 13) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 23 – classe A/3;
- 14) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 569;
- 15) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 571;
- 16) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 655;
- 17) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 671;
- 18) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 673;

- 19) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1071;
- 20) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1120;
- 21) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1121;
- 22) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1123.

Annotazione presentata il 07/03/2014, Servizio di P.I. di Lucera,
Registro Particolare 196 Registro Generale 2068: **restrizione dei beni.**

- **Iscrizione contro del 31/10/2013** – Registro Particolare 647
Registro Generale 8721: atto giudiziario Tribunale di Foggia.
Numero di repertorio 3718/2013 del 24/10/2013: ipoteca giudiziale
derivante da decreto ingiuntivo **a favore di** [REDACTED]
[REDACTED] **contro** [REDACTED]
[REDACTED] (All.45) sui
seguenti immobili:

- 1) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 5 – classe C/6;
- 2) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 6 – classe C/6;
- 3) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 7 – classe C/6;
- 4) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 8 – classe C/6;
- 5) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 9 – classe C/6;

- 6) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 10 – classe C/6;
- 7) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 13 – classe C/6;
- 8) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 18 – classe A/3;
- 9) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 19 – classe A/3;
- 10) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 20 – classe A/3;
- 11) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 21 – classe A/3;
- 12) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 22 – classe A/3;
- 13) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 23 – classe A/3;
- 14) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 569;
- 15) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 571;
- 16) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 655;
- 17) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 671;
- 18) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 673;
- 19) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 1071;

- 20) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1120;
- 21) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1121;
- 22) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1123.

Annotazione presentata il 07/03/2014, Servizio di P.I. di Lucera,
Registro Particolare 195 Registro Generale 2067: **restrizione dei beni.**

- **Trascrizione contro del 02/10/2014** – Registro Particolare 6063
Registro Generale 7373: atto giudiziario Tribunale di Foggia.

Numero di repertorio 2874 del 02/09/2014: ordinanza di sequestro conservativo a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] (All.46) sui seguenti immobili:

- 1) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 5 – classe C/6;
- 2) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 9 – classe C/6;
- 3) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 10 – classe C/6;
- 4) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 13 – classe C/6;
- 5) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 19 – classe A/3;
- 6) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 20 – classe A/3;

- 7) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 22 – classe A/3;
- 8) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 23 – classe A/3;

Annotazione presentata il 27/01/2016, Servizio di P.I. di Lucera, Registro Particolare 74 Registro Generale 650: **sentenza condanna esecutiva.**

- **Iscrizione contro del 27/01/2015** – Registro Particolare 39 Registro Generale 612:

atto giudiziario Giudice del Tribunale di Foggia.

Numero di repertorio 85 del 19/01/2015: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo **a favore di** [REDACTED]

[REDACTED] **contro**
[REDACTED]

(All.47) sui seguenti immobili:

- 1) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 5 – classe C/6;
- 2) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 9 – classe C/6;
- 3) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 10 – classe C/6;
- 4) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 13 – classe C/6;
- 5) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 19 – classe A/3;
- 6) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 20 – classe A/3;

- 7) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 22 – classe A/3;
- 8) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 23 – classe A/3;
- 9) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 569;
- 10) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 571;
- 11) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 655;
- 12) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 671;
- 13) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 673;
- 14) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1071;
- 15) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1120;
- 16) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1121;
- 17) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1123.

Annotazione presentata il 10/07/2015, Servizio di P.I. di Lucera,
Registro Particolare 561 Registro Generale 5048: **restrizione dei beni.**

- **Trascrizione contro del 12/03/2019** – Registro Particolare 1680
Registro Generale 2143: atto giudiziario Tribunale Ordinario di
Foggia.

Numero di repertorio 5/2019 del 18/02/2019: **sentenza
dichiarativa di fallimento a favore di** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] **contro** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] sui
seguenti immobili (All.48):

[REDACTED]

Unità negoziale n.1 (tutti per la quota di 1/1):

- 1) **box auto** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 5;**
- 2) **box auto** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 9;**
- 3) **box auto** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 10;**
- 4) **box auto** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 13;**
- 5) **abitazione** sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 19;**
- 6) **abitazione** sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 20;**
- 7) **abitazione** sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 22;**

- 8) **abitazione** sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 23**;
- 9) **deposito** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1180 subalterno 9**;
- 10) **terreno seminativo** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 26, particella 569**;
- 11) **terreno seminativo** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 26, particella 571**;
- 12) **terreno seminativo** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 26, particella 655**;
- 13) **terreno seminativo** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 26, particella 671**;
- 14) **terreno seminativo** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 26, particella 673**;
- 15) **terreno orto irriguo** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1071**.

Unità negoziale n.2:

- 1) **magazzino-deposito** sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 23, particella 831 (proprietà per 1/4)**.

Unità negoziale n.3:

- 1) **appartamento** sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 39, particella 4781 subalterno 3 (proprietà per 1/10)**;
- 2) **lastrico solare** sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 39, particella 4781 subalterno 6 (proprietà per 1/10)**.

Unità negoziale n.4:

- 1) **appartamento** sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 39, particella 4781 subalterno 4 (proprietà per 1/2)**;
- 2) **lastrico solare** sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 39, particella 4781 subalterno 5 (proprietà per 1/2)**.

Quesito n.7: “Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all’accertamento dell’esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa”.

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica.

Gli immobili sono dotati di **Permesso di Costruire N. 16 del 14 dicembre 2009** rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico del Comune di San Paolo di Civitate (All.49) e **Permesso di Costruire - Variante in corso d’opera N. 16 del 14 dicembre 2009** rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico del Comune di San Paolo di Civitate (All.50).

Nonostante gli immobili si presentino completi per rifiniture, impiantistica, infissi interni ed esterni ed allacci alle reti pubbliche, **sono privi delle certificazioni di agibilità.**

Quesito n.8: “Alla verifica della sussistenza dell’attestato di prestazione energetica relativo al compendio in stima, provvedendo, qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi delle licenze o concessioni edilizie ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione.

Ove sia riscontrata l’esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

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

Per i terreni, l’esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.

Non si può redigere l’attestato di prestazione energetica relativo all’abitazione in quanto quest’ultima è priva di agibilità ed a tutt’oggi non sono collegati gli impianti e sono privi di pavimentazione e sanitari.

Il box auto non necessita dell’attestato di prestazione energetica.

a) Gli immobili oggetto della presente stima risultano regolarmente accatastati.

b) Gli immobili sono dotati di **Permesso di Costruire N. 16 del 14 dicembre 2009** rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico del Comune di San Paolo di Civitate (All.49) e **Permesso di Costruire - Variante in corso d'opera N. 16 del 14 dicembre 2009** rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico del Comune di San Paolo di Civitate (All.50).

c) Il compendio pignorato è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

Non sono presenti opere abusive.

Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.

LOTTO 4

Abitazione sita in San Paolo di Civitate (FG) alla via Don Giovanni Bosco, snc - Residence il Pozzo - piani secondo e terzo, individuata in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 23 più box auto sito in San Paolo di Civitate (FG) alla via Don Giovanni Bosco, snc - Residence il Pozzo, individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 5.

Quesito n.1: “All’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali”.

Il **Lotto 4**, sito in San Paolo di Civitate (FG) alla via Don Giovanni Bosco, snc, fa parte di un edificio a schiera denominato Residence il Pozzo ed è costituito da:

abitazione a piano secondo e terzo con ingresso da strada privata; confinante con strada privata, abitazione subalterno 22 e rampa di accesso da strada privata; salvo altri (vedasi planimetria – allegato 37). In Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) l’immobile è censito al **foglio 33, particella 1155 subalterno 23, categoria in corso di costruzione** (anche se l’immobile ad oggi è interamente completato); si allega visura storica catastale (All.16).

Box auto a piano terreno con ingresso da via Don Giovanni Bosco, snc (**sub 5**); confinante con box auto sub 4, box auto sub 24 e corsia di manovra; salvo altri (vedasi planimetria allegato 37 bis).

In Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) l’immobile è censito al **foglio 33, particella 1155 subalterno 5, categoria C/6**, classe 3, consistenza **mq 18**, superficie catastale **mq 20** e rendita € 59,50; si allega visura storica catastale (All.18).

Quesito n.2: “Alla descrizione dei beni, anche mediante l’allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi”.

L’**abitazione**, con accesso dalla rampa di scale da strada pedonale privata, è evidenziata nelle foto 32, 33, 34, 35, 36, 37 della documentazione fotografica (All.61) e nella planimetria redatta dallo scrivente (All.17).

Essa fa parte di un edificio a schiera in cemento armato costituito da quattro piani fuori terra piano rialzato, primo e secondo sottotetto), costruito negli anni 2009/2010.

L’altezza utile interna dell’abitazione è di metri 2.70 per il secondo piano e di m 2.00 per il piano sottotetto.

L’accesso è costituito da una porta in ferro, salendo la scala, subito a sinistra.

Le caratteristiche intrinseche dell’immobile sono: pavimentazione non ancora posata, pareti intonacate; infissi interni ed esterni in legno con doppio vetro.

Vi sono gli impianti elettrico, idrico e fognario.

Le tapparelle sono in alluminio.

I sanitari non sono presenti.

La proprietà è intestata alla [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Apricena.

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono: l’immobile è di nuova costruzione.

Il **box auto**, con accesso con ingresso da via Don Giovanni Bosco, senza numero civico, è evidenziato nelle foto 38, 39 della documentazione fotografica (All.61), nella planimetria catastale (All.19) ed in quella dei subalterni (37 bis).

Esso fa parte di un edificio a schiera in cemento armato costituito da quattro piani fuori terra piano rialzato, primo e secondo sottotetto), costruito negli anni 2009/2010.

L'altezza utile interna del box auto è di metri 2.40.

L'accesso è costituito da una serranda metallica su fronte strada via Don Giovanni Bosco.

Le caratteristiche intrinseche dell'immobile sono: pareti intonacate e pitturate, pavimento in piastrelle di gres porcellanato 30" x 30"; l'accesso avviene tramite serranda in acciaio.

Vi è l'impianto elettrico.

**La proprietà è intestata alla [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Apricena.**

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono: l'immobile è di nuova costruzione.

Quesito n.3: “Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici”.

Per quanto concerne il valore dell'immobile oggetto della presente stima, lo scrivente ritiene giusto fare riferimento al valore commerciale del bene, valore che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Effettuate le opportune ricerche di mercato immobiliare in abitato di San Paolo di Civitate (FG), compreso parametri di valore rilasciati

dalla Banca Dati delle Quotazioni immobiliari per il Comune di San Paolo di Civitate (All.38), di un atto di acquisto per [REDACTED] di immobile similare (All.41), tenuto conto della consistenza del bene, della sua ubicazione, nonché del suo stato di conservazione e manutenzione, il sottoscritto ha accertato il valore unitario di seguito riportato ed il valore complessivo risultante dal prodotto del singolo valore unitario per la rispettiva superficie lorda commerciale.

L'abitazione ha una superficie netta di mq 83,50, ed **una superficie lorda commerciale**, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni, dei muri perimetrali, della metà di quelli di confine, nonché dei balconi calcolati ad 1/2 ed il sottotetto a 2/3, **pari a mq 155,00.**

Superfici principali			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile	100%	-	83,50
Sottotetto	66%	-	53,00
Balcone, veranda, scala	50%	-	13,00
Tramezzi interni	100%	spessore cm 10	1,50
Muri perimetrali	100%	spessore cm 30	3,00
Muri perimetrali in comunione	50%	spessore cm 15	1,00
Totale superficie lorda commerciale vendibile =			155,00

Il valore al metro quadrato per le abitazioni nella zona periferica D2 – Microzona 1 - da un paramero che va da un minimo di € 500,00/mq ad un **massimo di € 750,00.**

Dall'atto del notaio ██████████ del 22/12/2011 si evince che il valore dell'immobile è pari ad € **1.145,00 al metro quadrato**.

Mediando questi valori avremo € $(750,00 + 1.145,00) / 2 =$
€ 947,50/mq

Quindi:

- $\text{mq } 155,00 \times \text{€ } 947,50/\text{mq} = \text{€ } \mathbf{146.862,50}$

Il box auto ha una superficie netta di mq 18.15, ed una superficie lorda commerciale, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni, dei muri perimetrali, della metà di quelli di confine, **pari a mq 20,30**.

Il valore al metro quadrato per i box auto nella zona periferica D2 – Microzona 1 - da un parametro che va da un minimo di € 350,00/mq ad un **massimo di € 500,00**.

Visto l'ottimo stato e la presenza anche di un w.c. verrà preso il valore massimo.

Quindi:

- $\text{mq } 20,30 \times \text{€ } 500,00/\text{mq} = \text{€ } \mathbf{10.150,00}$

Valore di stima abitazione + box auto = Euro 157.012,50

Quesito n.4: “Alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili”.

Proprietà per 1/1 in favore della [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], dell'**abitazione** (p.lla 1155 - sub 23) a piano secondo e terzo con ingresso da strada privata confinante con via Don Giovanni Bosco; del **box auto** (p.lla 1155 - sub 5) a piano terreno con ingresso da via Don Giovanni Bosco, snc.

Gli immobili sono pervenuti alla [REDACTED] giusto atto di compravendita per **Notar** [REDACTED] del 26 giugno 2009 registrato a San Severo il 2 luglio 2009 al n. 2993 (**All.42**): i signori [REDACTED] trasferiscono in favore dei signori [REDACTED]

[REDACTED], i quali non in nome proprio, ma **nella sola qualità di amministratori e legali rappresentanti della società** [REDACTED]

[REDACTED] del Registro delle Imprese di Foggia, che ha acquistato la piena proprietà dei seguenti immobili e precisamente:

- proprietà di [REDACTED]:
- zona di suolo in San Paolo di Civitate ricadente in zona B/4 (residenziale di completamento), con destinazione a “verde agricolo” di metri quadrati millecentonove (mq 1.109), confinante con altra proprietà della Società acquirente, suolo di cui in seguito,

via Salandra, via don Giovanni Bosco e proprietà [REDACTED]; censita in catasto al **foglio 33, particelle:**

838 orto irriguo 2 Ha 0.02.08 R.D. Euro 5,26 e R.A. Euro 2,58;

839 orto irriguo 2 Ha 0.00.21 R.D. Euro 0,53 e R.A. Euro 0,26;

847 orto irriguo 2 Ha 0.08.80 R.D. Euro 22,27 e R.A. Euro 10,91;

detto terreno pervenne alla parte venditrice in virtù di atto a ministero del **Notaio Cassano Enrico**, già di Torremaggiore in data 31 agosto 1973 registrato a San Severo in data 13 settembre 1973 al n. 4406.

proprietà di [REDACTED]:

- zona di suolo in San Paolo di Civitate ricadente in zona C/2 (residenziale di espansione), con destinazione a “verde privato” di metri quadrati centoquarantatre (mq 143), confinante con il suolo di cui sopra, altra proprietà della Società acquirente e proprietà comunale; censita in catasto al **foglio 33, particella:**

1061 orto irriguo 2 Ha 0.01.43 R.D. Euro 3,62 e R.A. Euro 1,77.

Le particelle 838, 839, 847, 1061 del foglio 33 sono state soppresse ed hanno generato la particella 1119 (di Ha 0.16.72) a sua volta soppresa che ha generato la particella 1122, a sua volta soppresa ed ha generato l’attuale **particella 1155; particella questa su cui insistono l’abitazione ed il box auto (vedasi ricostruzione visura storica – allegato 30).**

Il **deposito** (vano sottoscala) deriva dalla soppressione delle particelle 1120, 1121, 1177, 1128, 1178 a seguito del frazionamento del 13/05/2015 protocollo n. FG0109614 in atti dal 13/05/2015.

Con scrittura privata del 07/09/2012 protocollo n. FG0240434 –

Quesito n.5: “Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”.

Lotto 4

Abitazione a piano secondo e terzo con ingresso da strada privata del Residence il Pozzo sita in San Paolo di Civitate (FG) alla via Don Giovanni Bosco, snc; confinante con strada privata, abitazione subalterno 22 e rampa di accesso da strada privata; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) l’immobile è censito al **foglio 33, particella 1155 subalterno 23, categoria in corso di costruzione.**

Box auto a piano terreno, sito in San Paolo di Civitate (FG) - Residence il Pozzo, con ingresso da via Don Giovanni Bosco, snc (**sub 5**); confinante con box auto sub 4, box auto sub 24 e corsia di manovra; salvo altri (vedasi planimetria allegato 37 bis).

In Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) l’immobile è censito al **foglio 33, particella 1155 subalterno 5, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 18, superficie catastale mq 20 e rendita € 59,50.**

Prezzo base = € 157.012,50

Quesito n.6: “All’accertamento dell’esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni”.

13. Iscrizione contro del 26/05/2010 – Registro Particolare 584

Registro Generale 4392 per Notar [REDACTED].

Numero di repertorio 152680/41711 del 18/05/2010:

ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato su terreno sito in San Paolo di Civitate (FG) al foglio 33, particella 1122 (ora 1155) **a favore della** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in qualità di creditore ipotecario **contro**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] (All.43).

14. Iscrizione contro del 07/06/2013 – Registro Particolare 386

Registro Generale 4633: atto giudiziario Tribunale di Lucera.

Numero di repertorio 135/2013 dell’11/04/2013: decreto ingiuntivo

a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

[REDACTED] (All.44) sui seguenti immobili:

- 1) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 5 – classe C/6;
- 2) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 6 – classe C/6;
- 3) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 7 – classe C/6;
- 4) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 8 – classe C/6;

- 5) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 9 – classe C/6;
- 6) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 10 – classe C/6;
- 7) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 13 – classe C/6;
- 8) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 18 – classe A/3;
- 9) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 19 – classe A/3;
- 10) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 20 – classe A/3;
- 11) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 21 – classe A/3;
- 12) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 22 – classe A/3;
- 13) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 23 – classe A/3;
- 14) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 569;
- 15) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 571;
- 16) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 655;
- 17) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 671;
- 18) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 673;

- 19) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1071;
- 20) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1120;
- 21) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1121;
- 22) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1123.

Annotazione presentata il 07/03/2014, Servizio di P.I. di Lucera,
Registro Particolare 196 Registro Generale 2068: **restrizione dei beni.**

15. Iscrizione contro del 31/10/2013 – Registro Particolare 647
Registro Generale 8721: atto giudiziario Tribunale di Foggia.

Numero di repertorio 3718/2013 del 24/10/2013: ipoteca giudiziale
derivante da decreto ingiuntivo **a favore di** [REDACTED],

[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] (All.45) sui

seguenti immobili:

- 1) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 5 – classe C/6;
- 2) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 6 – classe C/6;
- 3) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 7 – classe C/6;
- 4) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 8 – classe C/6;
- 5) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 9 – classe C/6;

- 6) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 10 – classe C/6;
- 7) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 13 – classe C/6;
- 8) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 18 – classe A/3;
- 9) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 19 – classe A/3;
- 10) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 20 – classe A/3;
- 11) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 21 – classe A/3;
- 12) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 22 – classe A/3;
- 13) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati
foglio 33, particella 1155 subalterno 23 – classe A/3;
- 14) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 569;
- 15) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 571;
- 16) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 655;
- 17) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 671;
- 18) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 673;
- 19) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni
foglio 26, particella 1071;

- 20) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1120;
- 21) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1121;
- 22) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1123.

Annotazione presentata il 07/03/2014, Servizio di P.I. di Lucera,
Registro Particolare 195 Registro Generale 2067: **restrizione dei beni.**

16. Trascrizione contro del 02/10/2014 – Registro Particolare 6063
Registro Generale 7373: atto giudiziario Tribunale di Foggia.
Numero di repertorio 2874 del 02/09/2014: ordinanza di sequestro
conservativo a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] (All.46) sui seguenti immobili:

- 1) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 5 – classe C/6;
- 2) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 9 – classe C/6;
- 3) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 10 – classe C/6;
- 4) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 13 – classe C/6;
- 5) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 19 – classe A/3;
- 6) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 20 – classe A/3;

- 7) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 22 – classe A/3;
- 8) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 23 – classe A/3;

Annotazione presentata il 27/01/2016, Servizio di P.I. di Lucera, Registro Particolare 74 Registro Generale 650: **sentenza condanna esecutiva.**

17. Iscrizione contro del 27/01/2015 – Registro Particolare 39

Registro Generale 612:

atto giudiziario Giudice del Tribunale di Foggia.

Numero di repertorio 85 del 19/01/2015: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo **a favore di** [REDACTED]

[REDACTED] **contro**

(All.47) sui seguenti immobili:

- 1) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 5 – classe C/6;
- 2) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 9 – classe C/6;
- 3) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 10 – classe C/6;
- 4) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 13 – classe C/6;
- 5) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 19 – classe A/3;
- 6) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 20 – classe A/3;

- 7) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 22 – classe A/3;
- 8) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Fabbricati foglio 33, particella 1155 subalterno 23 – classe A/3;
- 9) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 569;
- 10) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 571;
- 11) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 655;
- 12) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 671;
- 13) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 673;
- 14) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1071;
- 15) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1120;
- 16) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1121;
- 17) Comune di San Paolo di Civitate (FG) – Catasto Terreni foglio 26, particella 1123.

Annotazione presentata il 10/07/2015, Servizio di P.I. di Lucera,
Registro Particolare 561 Registro Generale 5048: **restrizione dei beni.**

18. **Trascrizione contro del 12/03/2019** – Registro Particolare 1680
Registro Generale 2143: atto giudiziario Tribunale Ordinario di
Foggia.

Numero di repertorio 5/2019 del 18/02/2019: **sentenza
dichiarativa di fallimento a favore di** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] **contro** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] sui
seguenti immobili (All.48):

[REDACTED]

Unità negoziale n.1 (tutti per la quota di 1/1):

- 1) **box auto** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 5;**
- 2) **box auto** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 9;**
- 3) **box auto** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 10;**
- 4) **box auto** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 13;**
- 5) **abitazione** sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 19;**
- 6) **abitazione** sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 20;**
- 7) **abitazione** sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 22;**

- 8) **abitazione** sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1155 subalterno 23**;
- 9) **deposito** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1180 subalterno 9**;
- 10) **terreno seminativo** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 26, particella 569**;
- 11) **terreno seminativo** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 26, particella 571**;
- 12) **terreno seminativo** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 26, particella 655**;
- 13) **terreno seminativo** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 26, particella 671**;
- 14) **terreno seminativo** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 26, particella 673**;
- 15) **terreno orto irriguo** sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 33, particella 1071**.

Unità negoziale n.2:

- 1) **magazzino-deposito** sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 23, particella 831 (proprietà per 1/4)**.

Unità negoziale n.3:

- 1) **appartamento** sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 39, particella 4781 subalterno 3 (proprietà per 1/10)**;
- 2) **lastrico solare** sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 39, particella 4781 subalterno 6 (proprietà per 1/10)**.

Unità negoziale n.4:

- 1) **appartamento** sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 39, particella 4781 subalterno 4 (proprietà per 1/2)**;
- 2) **lastrico solare** sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al **foglio 39, particella 4781 subalterno 5 (proprietà per 1/2)**.

Quesito n.7: “Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all’accertamento dell’esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa”.

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica.

Gli immobili sono dotati di **Permesso di Costruire N. 16 del 14 dicembre 2009** rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico del Comune di San Paolo di Civitate (All.49) e **Permesso di Costruire - Variante in corso d’opera N. 16 del 14 dicembre 2009** rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico del Comune di San Paolo di Civitate (All.50).

Nonostante gli immobili si presentino completi per rifiniture, impiantistica, infissi interni ed esterni ed allacci alle reti pubbliche, **sono privi delle certificazioni di agibilità.**

Quesito n.8: “Alla verifica della sussistenza dell’attestato di prestazione energetica relativo al compendio in stima, provvedendo, qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi delle licenze o concessioni edilizie ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione.

Ove sia riscontrata l’esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

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

Per i terreni, l’esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.

Non si può redigere l’attestato di prestazione energetica relativo all’abitazione in quanto quest’ultima è priva di agibilità ed a tutt’oggi non sono collegati gli impianti e sono privi di pavimentazione e sanitari.

Il box auto non necessita dell’attestato di prestazione energetica.

a) Gli immobili oggetto della presente stima risultano regolarmente accatastati.

b) Gli immobili sono dotati di **Permesso di Costruire N. 16 del 14 dicembre 2009** rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico del Comune di San Paolo di Civitate (All.49) e **Permesso di Costruire - Variante in corso d'opera N. 16 del 14 dicembre 2009** rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico del Comune di San Paolo di Civitate (All.50).

c) Il compendio pignorato è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

Non sono presenti opere abusive.

Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.

LOTTO 5

Quota pari ad 1/4 del capannone – deposito sito in Apricena (FG) alla via Emilia civico 28 – piano terreno, individuato in Catasto Fabbricati al foglio 23, particella 831.

Quesito n.1: “All’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali”.

Capannone - deposito a piano terreno con sottostante scantinato di mq 32, sito in Apricena (FG) con ingresso da via Emilia civico 28; confinante con via Emilia, capannone particella 832 e particella 140; salvo altri (vedasi planimetria allegato 56).

In Catasto Fabbricati del Comune di Apricena (FG) l’immobile è censito al **foglio 23, particella 831, categoria C/2**, classe 2, consistenza **mq 421**, superficie catastale **mq 433** e rendita € 1.478,51; si allega visura storica catastale (All.20).

Quesito n.2: “Alla descrizione dei beni, anche mediante l’allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi”.

Il capannone – deposito, con ingresso da via Emilia civico 28, è evidenziato nelle foto 40, 41 della documentazione fotografica (All.61) e nella planimetria catastale (All.21).

Trattasi di un capannone – deposito di attrezzature agricole con area parcheggio interna, situato nella periferia nord – est di Apricena, in zona G – area di rispetto ambientale – del PIANO Regolatore Generale.

La struttura è in cemento armato e tomagnatura in tuffi.

È stato costruito nell'anno 1995.

L'altezza utile interna è di metri 4.00 per il capannone e di m 2.60 per il piano interrato – scantinato di mq 32.

L'accesso è costituito da una porta in ferro.

Le caratteristiche intrinseche dell'immobile sono: pavimentazione è in cemento industriale, pareti intonacate.

C'è un piccolo w.c. e vi è la presenza dell'impianto elettrico, idrico e fognario.

La proprietà è intestata a [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] (proprietà per 1/4); [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (proprietà per 1/4); [REDACTED]
[REDACTED] (proprietà per
1/4) e [REDACTED]
[REDACTED] (proprietà per 1/4).

Ad oggi il bene è detenuto in possesso dal sig. [REDACTED], che ne detiene le chiavi di accesso.

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono.

Quesito n.3: “Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell’esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici”.

Per quanto concerne il valore dell’immobile oggetto della presente stima, lo scrivente ritiene giusto fare riferimento al valore commerciale del bene, valore che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Effettuate le opportune ricerche di mercato immobiliare in abitato di Apricena (FG), compreso parametri di valore rilasciati dalla Banca Dati delle Quotazioni immobiliari per il Comune di Apricena (All.39), tenuto conto della consistenza del bene, della sua ubicazione, nonché del suo stato di conservazione e manutenzione, il sottoscritto ha accertato il valore unitario di seguito riportato ed il valore complessivo risultante dal prodotto del singolo valore unitario per la rispettiva superficie lorda commerciale.

Il magazzino - deposito ha una superficie netta di mq 389,00, ed una superficie lorda commerciale, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni, dei muri perimetrali, della metà di quelli di confine, nonché dello scantinato calcolato nella misura del 40%, pari a mq 433,00.

Superfici principali			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile	100%	-	389,00
Scantinato	40%	-	12,80
Tramezzi interni	100%	spessore cm 10	0,60
Muri perimetrali	100%	spessore cm 30	17,40
Muri perimetrali in comunione	50%	spessore cm 15	4,20
Totale superficie lorda commerciale vendibile =			424,00

Il valore al metro quadrato per le abitazioni nella zona periferica D1 – Microzona 1 - da un paramero che va da un minimo di € 450,00/mq ad un massimo di € 650,00.

Mediando questi valori avremo € $(450,00 + 650,00) / 2 =$ € **550,00/mq**

Detto valore appare congruo, anche in riferimento alle interrogazioni dello scrivente svolte presso agenzie immobiliari della zona.

Quindi:

- mq 424,00 x € 550,00/mq = € **233.200,00**

Quota relativa ad 1/4 di [REDACTED] = Euro 58.300,00

Quesito n.4: “Alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili”.

Proprietà per 1/4 in favore [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] del **capannone - deposito** a piano terreno con sottostante scantinato di mq 32, sito in Apricena (FG) con ingresso da via Emilia civico 28.

L’immobile è pervenuto a [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] (proprietà per 1/4); [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (proprietà per 1/4); [REDACTED]
[REDACTED] (proprietà per 1/4) e [REDACTED]
[REDACTED] (**proprietà per 1/4**) giusto atto di compravendita per [REDACTED] [REDACTED] del 13 gennaio 1995 in Torremaggiore repertorio 200211, registrato a San Severo il 1° febbraio 1995 ai numeri 311/368 (All.53):

i signori [REDACTED]
[REDACTED] trasferiscono
in favore dei [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] l’immobile sito in Apricena alla via Emilia in contrada Macchione individuato in Catasto Fabbricati al foglio 23, particella 831 subalterno 2 natura C.

Quesito n.5: “Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”.

Lotto 5

Capannone - deposito a piano terreno con sottostante scantinato di mq 32, sito in Apricena (FG) con ingresso da via Emilia civico 28; confinante con via Emilia, capannone particella 832 e particella 140; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Apricena (FG) l’immobile è censito al **foglio 23, particella 831, categoria C/2**, classe 2, consistenza **mq 421**, superficie catastale **mq 433** e rendita € 1.478,51.

Prezzo base relativo ad 1/4 = Euro 58.300,00



Unità negoziale n.1:

- 1) lastrico solare sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 4781 subalterno 5 (proprietà per 1/2);
- 2) appartamento sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 4781 subalterno 4 (proprietà per 1/2).

Unità negoziale n.2:

- 1) **magazzino-deposito sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 23, particella 831 (proprietà per 1/4).**

Unità negoziale n.3:

- 1) appartamento sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 4781 subalterno 3 (proprietà per 1/10);
- 2) lastrico solare sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 4781 subalterno 6 (proprietà per 1/10).



Unità negoziale n.4:

- 1) magazzino sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 4279 subalterno 3 (proprietà per 1/1);
- 2) lastrico solare sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 4279 subalterno 5 (proprietà per 1/1).

Unità negoziale n.5:

- 1) box auto sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 5;
- 2) box auto sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 9;
- 3) box auto sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 10;
- 4) box auto sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 13;
- 5) abitazione sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 19;
- 6) abitazione sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 20;
- 7) abitazione sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 22;
- 8) abitazione sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 23;
- 9) terreno seminativo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 569;
- 10) terreno seminativo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 571;
- 11) terreno seminativo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 655;
- 12) terreno seminativo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 671;

- 13) terreno seminativo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 673;
- 14) terreno orto irriguo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1071;
- 15) terreno orto irriguo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1120;
- 16) terreno orto irriguo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1121;
- 17) terreno orto irriguo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1123.

20. Annotazione del 10/07/2015 – Registro Particolare 561 Registro Generale 5048 (**Allegato 59**).

Pubblico Ufficiale: [REDACTED]

Numero di repertorio 165615/50240 del 24/06/2015: **restrizione dei beni a favore della** [REDACTED]

[REDACTED] relativamente a:

Unità negoziale n.1:

- 1) terreno orto irriguo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1120;

Unità negoziale n.2:

- 1) terreno orto irriguo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1121;

Unità negoziale n.3:

- 1) terreno orto irriguo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1123;

Unità negoziale n.4:

- 1) terreno orto irriguo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1071.

21. Trascrizione contro del 12/03/2019 – Registro Particolare 1680
Registro Generale 2143: atto giudiziario Tribunale Ordinario di
Foggia.

Numero di repertorio 5/2019 del 18/02/2019: **sentenza
dichiarativa di fallimento a favore di** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] **contro** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] sui
seguenti immobili (**Allegato 60**):

[REDACTED]

Unità negoziale n.1 (tutti per la quota di 1/1):

- 1) box auto sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 5;
- 2) box auto sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 9;
- 3) box auto sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 10;
- 4) box auto sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 13;
- 5) abitazione sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 19;
- 6) abitazione sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 20;
- 7) abitazione sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 22;
- 8) abitazione sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 23;

- 9) deposito sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1180 subalterno 9;
- 10) terreno seminativo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 569;
- 11) terreno seminativo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 571;
- 12) terreno seminativo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 655;
- 13) terreno seminativo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 671;
- 14) terreno seminativo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 673;
- 15) terreno orto irriguo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1071.

Unità negoziale n.2:

- 1) **magazzino-deposito sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 23, particella 831 (proprietà per 1/4).**

Unità negoziale n.3:

- 1) appartamento sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 4781 subalterno 3 (proprietà per 1/10);
- 2) lastrico solare sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 4781 subalterno 6 (proprietà per 1/10).

Unità negoziale n.4:

- 1) appartamento sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 4781 subalterno 4 (proprietà per 1/2);
- 2) lastrico solare sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 4781 subalterno 5 (proprietà per 1/2).

Quesito n.7: “Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all’accertamento dell’esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa”.

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica.

Gli immobili sono dotati di **Concessione Edilizia N. 29 del 18 aprile 1995** rilasciato dal Comune di Apricena (All.56) e **Autorizzazione di Abitabilità o di Agibilità prat. 102/1/88 dell’8 maggio 1988** rilasciato dal Comune di Apricena (All.57)

Quesito n.8: “Alla verifica della sussistenza dell’attestato di prestazione energetica relativo al compendio in stima, provvedendo, qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;

- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.

Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

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

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.

Il magazzino – deposito non necessita dell'attestato di prestazione energetica.

- a) Gli immobili oggetto della presente stima risultano regolarmente accatastati.
- b) Gli immobili sono dotati di **Concessione Edilizia N. 29 del 18 aprile 1995** rilasciato dal Comune di Apricena (All.56) e **Autorizzazione di Abitabilità o di Agibilità prat. 102/1/88** dell'8 maggio 1988 rilasciato dal Comune di Apricena (All.57)
- c) Il compendio pignorato è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

Non sono presenti opere abusive.

Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.

LOTTO 6

Quota pari ad 1/10 dell'abitazione sita in Apricena (FG) alla via Principessa Maria Josè civico 52 – piano terreno, individuato in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 4781 subalterno 3 e quota pari ad 1/10 del sovrastante lastrico solare sito in Apricena (FG) alla via Principessa Maria Josè civico 52 – piano primo, individuato in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 4781 subalterno 6.

Quesito n.1: “All’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali”.

Abitazione a piano terreno, sita in Apricena (FG) con ingresso da via Principessa Maria Josè civico 52; confinante con via Principessa Maria Josè, abitazione al civico 54 e abitazione al civico 50; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Apricena (FG) l’immobile è censito al **foglio 39, particella 4781 subalterno 3, categoria A/3**, classe 2, consistenza **7,5 vani**, superficie catastale **totale mq 179**, totale escluse aree scoperte mq 174 e rendita € 503,55; si allega visura storica catastale (All.22).

Lastrico solare a piano primo, sito in Apricena (FG); confinante con via Principessa Maria Josè, abitazione al civico 54 e abitazione al civico 50; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Apricena (FG) il lastrico solare è censito al **foglio 39, particella 4781 subalterno 6, categoria lastrico solare**; si allega visura storica catastale (All.24).

Quesito n.2: “Alla descrizione dei beni, anche mediante l’allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi”.

L’**abitazione**, con ingresso da via Principessa Maria Josè civico 52, è evidenziata nelle foto 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 della documentazione fotografica (All.61) e nella planimetria catastale (All.23).

Trattasi di una vecchia abitazione realizzata negli anni 1957/58, situata nella zona semicentrale nord di Apricena, in zona B1 del Piano Regolatore Generale.

La struttura è in muratura in tufo.

L’altezza utile interna è di metri 3.00.

L’accesso è costituito da una porta in legno.

Le caratteristiche intrinseche dell’immobile sono: pavimentazione in ceramica, pareti intonacate, infissi interni ed esterni in legno.

C’è un piccolo cortile interno che porta ad una piccola struttura che funge da deposito; vi è la presenza dell’impianto elettrico, idrico e fognario, anche se non funzionanti.

Vi è la presenza di una porta, lato destro del corridoio, che andrà murata per rendere l’immobile indipendente.

Il **lastrico solare**, evidenziato nella planimetria catastale (All.25), è in “sap” gettato in opera.

Ad oggi il bene è disabitato.

Lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre.

L’abitazione ed il sovrastante lastrico solare sono intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Quesito n.3: “Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell’esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici”.

Per quanto concerne il valore dell’immobile oggetto della presente stima, lo scrivente ritiene giusto fare riferimento al valore

commerciale del bene, valore che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Effettuate le opportune ricerche di mercato immobiliare in abitato di Apricena (FG), compreso parametri di valore rilasciati dalla Banca Dati delle Quotazioni immobiliari per il Comune di Apricena (All.40), tenuto conto della consistenza del bene, della sua ubicazione, nonché del suo stato di conservazione e manutenzione, il sottoscritto ha accertato il valore unitario di seguito riportato ed il valore complessivo risultante dal prodotto del singolo valore unitario per la rispettiva superficie lorda commerciale.

L'abitazione ha una superficie netta di mq 152,40, ed una superficie lorda commerciale, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni, dei muri perimetrali, della metà di quelli di confine, nonché del deposito e del giardino interno calcolato nella misura del 30%, **pari a mq 179,00.**

Superfici principali			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile	100%	-	152,40
Giardino interno	30%	-	14,40
Tramezzi interni	100%	spessore cm 10	1,60
Muri perimetrali	100%	spessore cm 30	3,40
Muri perimetrali in comunione	50%	spessore cm 15	7,20
Totale superficie lorda commerciale vendibile =			179,00

Il valore al metro quadrato per le abitazioni nella zona semicentrale C1 – Microzona 1 - da un paramero che va da un minimo di € 600,00/mq ad un massimo di € 700,00.

Visto le condizioni mediocri dell'immobile si prenderà il valore minimo di € **600,00/mq** ed ad esso si applicherà una riduzione del 20% per le condizioni mediocri.

Detto valore **non appare congruo**, anche in riferimento alle interrogazioni dello scrivente svolte presso agenzie immobiliari della zona in quanto l'immobile dovrà subire lavori di ristrutturazione integrale.

Quindi:

abitazione:

- mq 179,00 x € 480,00/mq = € **85.920,00**

Quota relativa ad 1/10 [REDACTED] = Euro 8.592,00

Quesito n.4: “Alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili”.

L'abitazione a piano terreno con **sovrastante lastrico solare**, sito in Apricena (FG) con ingresso da via Principessa Maria Josè civico 52 è **giunta agli eredi**

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

tramite successione causa morte [REDACTED], nato il [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (Allegato 54).

- **Trascrizione a favore degli eredi del 17/05/2001** – Registro Particolare 3683 Registro Generale 4430: atto amministrativo Ufficio del Registro di San Severo.
Numero di repertorio 718/187 del 06/07/1998: atto per causa morte certificato di denuncia di successione.

Quesito n.5: “Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”.

Lotto 6

Quota pari ad 1/10 dell’abitazione a piano terreno, sita in Apricena (FG) con ingresso da via Principessa Maria Josè civico 52; confinante con via Principessa Maria Josè, abitazione al civico 54 e abitazione al civico 50; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Apricena (FG) l’immobile è censito al **foglio 39, particella 4781 subalterno 3, categoria A/3**, classe 2, consistenza **7,5 vani**, superficie catastale **totale mq 179**, totale escluse aree scoperte mq 174 e rendita € 503,55 e **quota pari ad 1/10 del sovrastante lastrico solare** a piano primo, sito in Apricena (FG); confinante con via Principessa Maria Josè, abitazione al civico 54 e abitazione al civico 50; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Apricena (FG) il lastrico solare è censito al **foglio 39, particella 4781 subalterno 6, categoria lastrico solare**.

Prezzo base relativo ad 1/10 = € 8.592,00

Unità negoziale n.5:

- 1) box auto sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 5;
- 2) box auto sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 9;
- 3) box auto sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 10;
- 4) box auto sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 13;
- 5) abitazione sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 19;
- 6) abitazione sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 20;
- 7) abitazione sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 22;
- 8) abitazione sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 23;
- 9) terreno seminativo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 569;
- 10) terreno seminativo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 571;
- 11) terreno seminativo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 655;
- 12) terreno seminativo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 671;
- 13) terreno seminativo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 673;
- 14) terreno orto irriguo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1071;

- 15) terreno orto irriguo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1120;
- 16) terreno orto irriguo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1121;
- 17) terreno orto irriguo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1123.

2. Annotazione del 10/07/2015 – Registro Particolare 561 Registro Generale 5048 (Allegato 59).

Pubblico Ufficiale: [REDACTED] o

Numero di repertorio 165615/50240 del 24/06/2015: restrizione dei beni a favore della [REDACTED]

[REDACTED] relativamente a:

Unità negoziale n.1:

- 1) terreno orto irriguo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1120;

Unità negoziale n.2:

- 1) terreno orto irriguo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1121;

Unità negoziale n.3:

- 1) terreno orto irriguo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1123;

Unità negoziale n.4:

- 1) terreno orto irriguo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1071.

3. **Trascrizione contro del 12/03/2019** – Registro Particolare 1680
Registro Generale 2143: atto giudiziario Tribunale Ordinario di
Foggia.

Numero di repertorio 5/2019 del 18/02/2019: **sentenza
dichiarativa di fallimento a favore di** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] **contro** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] sui

seguenti immobili (**Allegato 60**):

CIAMPOLI COSTRUZIONI S.n.c. di CIAMPOLI Vincenzo

Unità negoziale n.1 (tutti per la quota di 1/1):

- 1) box auto sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 5;
- 2) box auto sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 9;
- 3) box auto sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 10;
- 4) box auto sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 13;
- 5) abitazione sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 19;
- 6) abitazione sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 20;
- 7) abitazione sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 22;
- 8) abitazione sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 23;

- 9) deposito sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1180 subalterno 9;
- 10) terreno seminativo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 569;
- 11) terreno seminativo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 571;
- 12) terreno seminativo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 655;
- 13) terreno seminativo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 671;
- 14) terreno seminativo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 673;
- 15) terreno orto irriguo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1071.

Unità negoziale n.2:

- 1) magazzino-deposito sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 23, particella 831 (proprietà per 1/4).

Unità negoziale n.3:

- 1) appartamento sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 4781 subalterno 3 (proprietà per 1/10);**
- 2) lastrico solare sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 4781 subalterno 6 (proprietà per 1/10).**

Unità negoziale n.4:

- 1) appartamento sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 4781 subalterno 4 (proprietà per 1/2);
- 2) lastrico solare sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 4781 subalterno 5 (proprietà per 1/2).

Quesito n.7: “Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all’accertamento dell’esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa”.

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica.

L’immobile è stato costruito prima del 1° settembre 1967 (anni Cinquanta).

Quesito n.8: “Alla verifica della sussistenza dell’attestato di prestazione energetica relativo al compendio in stima, provvedendo, qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

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

- b) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi delle licenze

d) concessione edilizia ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.

Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

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

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.

Non essendo presente l'attestato di prestazione energetica relativo all'abitazione, lo scrivente ha provveduto alla predisposizione della medesima certificazione (All.52).

a) L'immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato.

b) E' stato costruito prima del 1° settembre 1967 (anni Cinquanta).

c) L'immobile è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

Non sono presenti opere abusive.

Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.

LOTTO 7

Quota pari ad 1/2 dell'abitazione sita in Apricena (FG) alla via Principessa Maria Josè civico 54 – piano terreno, individuato in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 4781 subalterno 4 e quota pari ad 1/2 del sovrastante lastrico solare sito in Apricena (FG) alla via Principessa Maria Josè civico 54 – piano primo, individuato in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 4781 subalterno 5.

Quesito n.1: “All’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali”.

Abitazione a piano terreno, sita in Apricena (FG) con ingresso da via Principessa Maria Josè civico 54; confinante con via Principessa Maria Josè, abitazione al civico 52 e abitazione al civico 56; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Apricena (FG) l’immobile è censito al **foglio 39, particella 4781 subalterno 4, categoria A/4**, classe 3, consistenza **1,5 vani**, superficie catastale **totale mq 53**, totale escluse aree scoperte mq 53 e rendita € 116,20; si allega visura storica catastale (All.26).

Lastrico solare a piano primo, sito in Apricena (FG); confinante con via Principessa Maria Josè, abitazione al civico 52 e abitazione al civico 56; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Apricena (FG) il lastrico solare è censito al **foglio 39, particella 4781 subalterno 5, categoria lastrico solare**; si allega visura storica catastale (All.28).

Quesito n.2: “Alla descrizione dei beni, anche mediante l’allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi”.

L’**abitazione**, con ingresso da via Principessa Maria Josè civico 54, è evidenziata nelle foto 49, 50, 51 della documentazione fotografica (All.61) e nella planimetria redatta dallo scrivente (All.27).

Trattasi di una vecchia abitazione realizzata negli anni 1957/58, situata nella zona semicentrale nord di Apricena, in zona B1 del Piano Regolatore Generale.

La struttura è in muratura in tufo; l’altezza utile interna è di metri 3.50. L’accesso è costituito da una porta in legno.

Le caratteristiche intrinseche dell’immobile sono: pavimentazione in ceramica, pareti intonacate, infissi interni ed esterni in legno.

Vi è la presenza dell’impianto elettrico, idrico e fognario, anche se non funzionanti.

Vi è la presenza di una porta, in fondo a sinistra, che andrà murata per rendere l’immobile indipendente.

Il **lastrico solare**, evidenziato nella planimetria catastale (All.29), è in “sap” gettato in opera.

Ad oggi il bene è disabitato.

Lo stato di manutenzione e conservazione è più che mediocre: una parte del solaio di copertura (circa cinque metri quadri) presenta segni di cedimento.

L’abitazione ed il sovrastante lastrico solare sono intestati a:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Quesito n.3: “Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell’esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici”.

Per quanto concerne il valore dell’immobile oggetto della presente stima, lo scrivente ritiene giusto fare riferimento al valore commerciale del bene, valore che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Effettuate le opportune ricerche di mercato immobiliare in abitato di Apricena (FG), compreso parametri di valore rilasciati dalla Banca Dati delle Quotazioni immobiliari per il Comune di Apricena (All.40), tenuto conto della consistenza del bene, della sua ubicazione, nonché del suo stato di conservazione e manutenzione, il sottoscritto ha accertato il valore unitario di seguito riportato ed il valore complessivo risultante dal prodotto del singolo valore unitario per la rispettiva superficie lorda commerciale.

L’abitazione ha una superficie netta di mq 47,43, ed una superficie lorda commerciale, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei muri perimetrali, della metà di quelli di confine, pari a mq 53,00.

Superfici principali			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile	100%	-	47,43
Muri perimetrali	100%	spessore cm 30	3,77
Muri perimetrali in comunione	50%	spessore cm 15	1,80
Totale superficie lorda commerciale vendibile =			53,00

Il valore al metro quadrato per le abitazioni nella zona semicentrale C1 – Microzona 1 - da un parametro che va da un minimo di € 600,00/mq ad un massimo di € 700,00.

Visto le condizioni mediocri dell'immobile si prenderà il valore minimo di € **600,00/mq** ed ad esso si applicherà una riduzione del 20% per le condizioni mediocri.

Detto valore **non appare congruo**, anche in riferimento alle interrogazioni dello scrivente svolte presso agenzie immobiliari della zona in quanto l'immobile dovrà subire lavori di ristrutturazione integrale.

Quindi:

abitazione:

- mq 53,00 x € 480,00/mq = € **25.440,00**

Quota relativa ad 1/2 di [REDACTED] = Euro 12.720,00

Quesito n.4: “Alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili”.

L'abitazione a piano terreno con **sovrastante lastrico solare**, sito in Apricena (FG) con ingresso da via Principessa Maria Josè civico 54 è pervenuta a [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
(Allegato 55).

[REDACTED] **Trascrizione a favore di [REDACTED],**
del 05/01/1985 – Registro Particolare 120 Registro Generale 129:
atto di compravendita per Notar [REDACTED]

[REDACTED]
Numero di repertorio 5.838/2.231 registrato a San Severo il
02/01/1985 al numero 25.

[REDACTED] vende [REDACTED], che
in parti eguali, comune e pro-indiviso, acquistano la piena proprietà
del vano a piano terra e del lastrico solare di mq 94 sovrastante
parte del piano terra trasferito ad altro vano, che rimane di proprietà
della parte venditrice, in Apricena alla via Principessa Maria José
n. 54.

Il piano terra confina con detta via, proprietà della parte venditrice,
per due lati, e [REDACTED], mentre il lastrico solare confina
con detta via, [REDACTED], [REDACTED] e retrostante della
parte venditrice: in catasto alla partita 2.321, foglio 39/B, p.lla
2.138 - il piano terra (ora foglio 39, p.lla 4781 sub 4), e 2.138/5
(ora foglio 39, p.lla 4781 sub 5), il lastrico solare, p.lle frazionate
con la denuncia presentata all'ute di Foggia il 28/11/1984 al n.ro
412. La parte venditrice dichiara che quanto segue viene trasferito a
corpo, con ogni sua accessione, pertinenza e dipendenza, libero da
persone e da cose, da privilegi fiscali di qualsiasi tipo, nonché
libero da qualsivoglia onere, peso, iscrizione e trascrizione
comunque sostanzialmente pregiudizievole.

Quesito n.5: “Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”.

Lotto 7

Quota pari ad 1/2 dell’abitazione a piano terreno, sita in Apricena (FG) con ingresso da via Principessa Maria Josè civico 54; confinante con via Principessa Maria Josè, abitazione al civico 52 e abitazione al civico 56; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Apricena (FG) l’immobile è censito al **foglio 39, particella 4781 subalterno 4, categoria A/4**, classe 3, consistenza **1,5 vani**, superficie catastale **totale mq 53**, totale escluse aree scoperte mq 53 e rendita € 116,20 e **quota pari ad 1/2 del sovrastante lastrico solare** a piano primo, sito in Apricena (FG); confinante con via Principessa Maria Josè, abitazione al civico 52 e abitazione al civico 56; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Apricena (FG) il lastrico solare è censito al **foglio 39, particella 4781 subalterno 5, categoria lastrico solare**.

Prezzo base relativo ad 1/2 = € 12.720,00

Unità negoziale n.5:

- 1) box auto sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 5;
- 2) box auto sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 9;
- 3) box auto sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 10;
- 4) box auto sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 13;
- 5) abitazione sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 19;
- 6) abitazione sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 20;
- 7) abitazione sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 22;
- 8) abitazione sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 23;
- 9) terreno seminativo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 569;
- 10) terreno seminativo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 571;
- 11) terreno seminativo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 655;
- 12) terreno seminativo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 671;
- 13) terreno seminativo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 673;
- 14) terreno orto irriguo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1071;

- 15) terreno orto irriguo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1120;
- 16) terreno orto irriguo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1121;
- 17) terreno orto irriguo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1123.

2. Annotazione del 10/07/2015 – Registro Particolare 561 Registro Generale 5048 (Allegato 59).

Pubblico Ufficiale: [REDACTED]

Numero di repertorio 165615/50240 del 24/06/2015: restrizione dei beni a favore della [REDACTED]

[REDACTED] relativamente a:

Unità negoziale n.1:

- 1) terreno orto irriguo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1120;

Unità negoziale n.2:

- 1) terreno orto irriguo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1121;

Unità negoziale n.3:

- 1) terreno orto irriguo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1123;

Unità negoziale n.4:

- 1) terreno orto irriguo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1071.

3. **Trascrizione contro del 12/03/2019** – Registro Particolare 1680
Registro Generale 2143: atto giudiziario Tribunale Ordinario di
Foggia.

Numero di repertorio 5/2019 del 18/02/2019: **sentenza
dichiarativa di fallimento a favore di** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] **contro** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] sui

seguenti immobili (**Allegato 60**):

[REDACTED]

Unità negoziale n.1 (tutti per la quota di 1/1):

- 1) box auto sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 5;
- 2) box auto sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 9;
- 3) box auto sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 10;
- 4) box auto sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 13;
- 5) abitazione sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 19;
- 6) abitazione sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 20;
- 7) abitazione sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 22;
- 8) abitazione sita in San Paolo di Civitate (FG) individuata in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1155 subalterno 23;

- 9) deposito sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1180 subalterno 9;
- 10) terreno seminativo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 569;
- 11) terreno seminativo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 571;
- 12) terreno seminativo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 655;
- 13) terreno seminativo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 671;
- 14) terreno seminativo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 26, particella 673;
- 15) terreno orto irriguo sito in San Paolo di Civitate (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 33, particella 1071.

Unità negoziale n.2:

- 1) magazzino-deposito sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 23, particella 831 (proprietà per 1/4).

Unità negoziale n.3:

- 1) appartamento sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 4781 subalterno 3 (proprietà per 1/10);
- 2) lastrico solare sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 4781 subalterno 6 (proprietà per 1/10).

Unità negoziale n.4:

- 1) appartamento sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 4781 subalterno 4 (proprietà per 1/2);
- 2) lastrico solare sito in Apricena (FG) individuato in Catasto Fabbricati al foglio 39, particella 4781 subalterno 5 (proprietà per 1/2).

Quesito n.7: “Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all’accertamento dell’esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa”.

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica.

L’immobile è stato costruito prima del 1° settembre 1967 (anni Cinquanta).

Quesito n.8: “Alla verifica della sussistenza dell’attestato di prestazione energetica relativo al compendio in stima, provvedendo, qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

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

- e) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;
- f) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi delle licenze

g) concessione edilizia ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.

Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

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

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.

Non essendo presente l'attestato di prestazione energetica relativo all'abitazione, lo scrivente ha provveduto alla predisposizione della medesima certificazione (All.52 bis).

a) L'immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato.

b) E' stato costruito prima del 1° settembre 1967 (anni Cinquanta).

c) L'immobile è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

Non sono presenti opere abusive.

Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.

LOTTO 8

Terreni siti in San Paolo di Civitate (FG) individuati in Catasto Fabbricati al foglio 26, particelle 569, 571, 655, 671, 673 ed al foglio 33, particella 1071.

Trattasi in realtà di piccole aree nell'ordine di decime di metri quadrati, **per lo più marciapiedi** di edifici costruiti dalla [REDACTED] [REDACTED] non accorpati all'epoca delle progettazioni.

In Catasto Fabbricati del San Paolo di Civitate (FG) sono comunque a tutt'oggi così individuati:

- ✓ **foglio 26, p.lla 569**, qualità seminativo, classe 1, **superficie mq 84**, Reddito Dominicale Euro 0,63 Reddito Agrario Euro 0,28 (All.31);
- ✓ **foglio 26, p.lla 571**, qualità seminativo, classe 1, **superficie mq 65**, Reddito Dominicale Euro 0,49 Reddito Agrario Euro 0,22 (All.32);
- ✓ **foglio 26, p.lla 655**, qualità seminativo, classe 1, **superficie mq 37**, Reddito Dominicale Euro 0,28 Reddito Agrario Euro 0,12 (All.33);
- ✓ **foglio 26, p.lla 671**, qualità seminativo, classe 1, **superficie mq 77**, Reddito Dominicale Euro 0,58 Reddito Agrario Euro 0,26 (All.34);
- ✓ **foglio 26, p.lla 673**, qualità seminativo, classe 1, **superficie mq 74**, Reddito Dominicale Euro 0,55 Reddito Agrario Euro 0,25 (All.35);
- ✓ **foglio 33, p.lla 1071**, qualità orto irrig., classe 2, **superficie mq 45**, Reddito Dominicale Euro 1,14 Reddito Agrario Euro 0,56 (All.36).

Tutti detti terreni non edificabili, la cui somma è di **mq 382** possono essere stimati ad **€ 1,00/mq** trattandosi di **spezzoni di marciapiedi** per un valore complessivo del lotto pari quindi ad **€ 382,00** che potrà essere acquistato dal Comune stesso.

Prezzo base = € 382,00

LOTTO 9

Televisore SAMSUNG 55 pollici Full HD più lettore DVD e lettore VHS più tavolino, cristalliera, mobile soggiorno bianco, tavolino in cristallo, tappeto, divano colore celeste, poltrona tre posti colore celeste, stereo SANYO con casse e mobiletto, madia dorata stile barocco, condizionatore a parete RIELLO, specchio e madia laccata color bianco, specchio, specchio e cristalliera bassa a due ante, specchio con cornice dorata e mobiletto basso in legno con top in marmo bianco, scrivania color ciliegio e due sedie girevoli, un PC, una tastiera, due stampanti e casse, dormeuse dorata stile barocco, piantana nera con vertice in vetro.

1) Televisore Samsung 55 pollici Full HD

curvo smart – modello UE55J6300 **in ottime condizioni** più lettore DVD e lettore VHS più tavolino in cristallo delle dimensioni cm 0,54 x cm 1,00 (foto 52, 53, 54 della documentazione fotografica commentata – allegato 62) =

€ 450,00

2) Cristalliera laccata bianca in ottime

condizioni delle dimensioni cm 0,95 x cm 2,50 (foto 55)

€ 290,00

3) Tavolino in cristallo in ottime condizioni

cm (0,65 x 1,10) più tappeto delle dimensioni cm 1,38 x cm 1,95 (foto 56)

€ 340,00

- 4) **Divano due posti in pelle** di color celeste (foto 57) **in pessime condizioni** delle dimensioni cm 1,00 x cm 1,60 (h = cm 0,85)
- € 10,00
- 5) **Divano tre posti in pelle** di color celeste (foto 58) **in pessime condizioni** delle dimensioni cm 1,00 x cm 2,00 (h = cm 0,85)
- € 10,00
- 6) **Stereo SANYO anni Ottanta con giradischi e lettore cassette contenuto in mobiletto in buone condizioni**, il tutto delle dimensioni cm 0,43 x cm 0,48 (h = cm 0,97) più tre casse (foto 59, 60)
- € 190,00
- 7) **Madia dorata** stile finto Barocco **in buone condizioni** (foto 61) delle dimensioni cm 1,00 x cm 2,00 (h = cm 0,85)
- € 150,00
- 8) **Climatizzatore d'aria – splitter RIELLO in buone condizioni** delle dimensioni cm 0,28 x cm 0,96 (foto 62)
- € 190,00
- 9) **Specchio e madia** color bianco laccato a tre ante ed un cassetto **in buone condizioni** (foto 63) delle dimensioni cm 0,40 x cm 1,10 (h = cm 0,80)

- € 190,00
- 10) **Specchio** quadrangolare **in buone condizioni** delle dimensioni di circa cm 1.10 x cm 1.10 (foto 64)
- € 100,00
- 11) **Specchio** rettangolare **in buone condizioni** (foto 65) delle dimensioni di cm 0,60 x cm 0,80
- € 90,00
- 12) **Cristalliera** in legno e cristallo **in buone condizioni** (foto 66) delle dimensioni di cm 0,34 x cm 0,66 (h = cm 0,96)
- € 140,00
- 13) **Specchio** con cornice dorata cm 0,77 x 1,23 e **tavolino** con top in marmo bianco **in buone condizioni** (foto 67) cm 0,47x cm 1,10 (h totale = cm 1,70)
- € 150,00
- 14) **Scrivania** in legno con **due sedie**, un **PC LG**, **tastiera e mouse**, **scanner** (foto 68), **due stampanti HP Deskjet F4172 e HP PhotosmartC5280 All-in-one** (foto 69, 70), delle dimensioni di cm 0,63 x cm 1,33 (h = cm 1,47)
- € 190,00
- 15) **Dormeuse** dorata stile finto barocco **in buone condizioni** (foto 71) delle dimensioni di cm 0,47 x cm 0,96 (h massima = cm 0,70)

€ 90,00

16) **Piantana** nera di altezza m 2.00 **in**
buone condizioni (foto 72)

€ 50,00

Totale stima beni mobili voci 1) – 16) **€ 2.630,00**

Lotto 9

Televisore SAMSUNG 55 pollici Full HD più lettore DVD e lettore VHS più tavolino, cristalliera, mobile soggiorno bianco, tavolino in cristallo, tappeto, divano colore celeste, poltrona tre posti colore celeste, stereo SANYO con casse e mobiletto, madia dorata stile barocco, condizionatore a parete RIELLO, specchio e madia laccata color bianco, specchio, specchio e cristalliera bassa a due ante, specchio con cornice dorata e mobiletto basso in legno con top in marmo bianco, scrivania color ciliegio e due sedie girevoli, un PC, una tastiera, due stampanti e casse, dormeuse dorata stile barocco, piantana nera con vertice in vetro.

Prezzo base = € 2.630,00

LOTTO 10

Audi A4 Avant 2.0 TDI – anno 2006 – targa [REDACTED]

Autovettura privata per trasporto persone modello **Audi A4 Avant 2.0 TDI** color grigio con 289.658 km (foto 73, 74):

- numero telaio [REDACTED];
- data immatricolazione: **29/12/2006**;
- dati fiscali: **KW 103**
- alimentazione: **gasolio**
- lunghezza: **4,586 metri**
- larghezza **1,772 metri**
- tipo cambio: **meccanico**
- pneumatici: **205/55 R16 91V**
- proprietario: **Ciampoli Vincenzo**

Si allega carta di circolazione numero **BZ 0644101** e certificato di proprietà N. **15/A064100Z** dell'Ufficio Provinciale di Foggia (All.62).

Lotto 10

Autovettura privata per trasporto persone modello **Audi A4 Avant 2.0 TDI – anno 2006 – targa [REDACTED]** color grigio con 289.658 km:

- numero telaio **WAUZZZ8E17A160942**;
- data immatricolazione: **29/12/2006**;
- dati fiscali: **KW 103**
- alimentazione: **gasolio**
- lunghezza: **4,586 metri**
- larghezza **1,772 metri**
- tipo cambio: **meccanico**
- pneumatici: **205/55 R16 91V**,

Prezzo base = € 4.000,00

RIEPILOGO LOTTI

Lotto 1

Abitazione a piano secondo e terzo con ingresso da strada privata del Residence il Pozzo sita in San Paolo di Civitate (FG) alla via Don Giovanni Bosco, snc; confinante con via Don Giovanni Bosco, subalterno 20 e rampa di accesso da strada privata; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) l'immobile è censito al **foglio 33, particella 1155 subalterno 19, categoria A/3**, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale **mq 139**, totale escluse aree scoperte mq 132 e rendita € 419,62.

Box auto a piano terreno, sito in San Paolo di Civitate (FG) - Residence il Pozzo, con ingresso da via Don Giovanni Bosco, civico 2; confinante con via Don Giovanni Bosco, giardino privato, vano scala e box auto sub 14; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) l'immobile è censito al **foglio 33, particella 1155 subalterno 13, categoria C/6**, classe 3, consistenza **mq 20**, superficie catastale **mq 24** e rendita € 66,11.

Deposito a piano terreno, sito in San Paolo di Civitate (FG) - Residence il Pozzo, con ingresso da via Don Giovanni Bosco, snc; confinante con box auto sub 17, sub 2 e corsia manovra; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) l'immobile è censito al **foglio 33, particella 1180 subalterno 9, categoria C/2**, classe 3, consistenza **mq 11**, superficie catastale **mq 12** e rendita € 31,25.

Prezzo base = € 171.337,50

Lotto 2

Abitazione a piano primo (secondo fuori terra) con ingresso da strada privata del Residence il Pozzo sita in San Paolo di Civitate (FG) alla via Don Giovanni Bosco, snc; confinante con abitazione subalterno 19, abitazione subalterno 25 e rampa di accesso da strada privata; salvo altri; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) l'immobile è censito al **foglio 33, particella 1155 subalterno 20, categoria in corso di costruzione** (immobile ad oggi è interamente completato).

Box auto a piano terreno, sito in San Paolo di Civitate (FG) - Residence il Pozzo, con ingresso da via Don Giovanni Bosco, snc (**sub 10**); confinante con box auto sub 9, box auto sub 11 e corsia di manovra; salvo altri (vedasi planimetria allegato 37 bis).

In Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) l'immobile è censito al **foglio 33, particella 1155 subalterno 10, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 18, superficie catastale mq 19** e rendita € 59,50.

Prezzo base = € 106.145,00

Lotto 3

Abitazione a piano secondo e terzo con ingresso da strada privata del Residence il Pozzo sita in San Paolo di Civitate (FG) alla via Don Giovanni Bosco, snc; confinante con abitazione subalterno 19, abitazione subalterno 23 e rampa di accesso da strada privata; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) l'immobile è censito al **foglio 33, particella 1155 subalterno 22, categoria in corso di costruzione.**

Box auto a piano terreno, sito in San Paolo di Civitate (FG) - Residence il Pozzo, con ingresso da via Don Giovanni Bosco, snc (**sub 9**); confinante con box auto sub 8, box auto sub 10 e corsia di manovra; salvo altri (vedasi planimetria allegato 37 bis).

In Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) l'immobile è censito al **foglio 33, particella 1155 subalterno 9, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 18, superficie catastale mq 19 e rendita € 59,50.**

Prezzo base = € 157.012,50

Lotto 4

Abitazione a piano secondo e terzo con ingresso da strada privata del Residence il Pozzo sita in San Paolo di Civitate (FG) alla via Don Giovanni Bosco, snc; confinante con strada privata, abitazione subalterno 22 e rampa di accesso da strada privata; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) l'immobile è censito al **foglio 33, particella 1155 subalterno 23, categoria in corso di costruzione.**

Box auto a piano terreno, sito in San Paolo di Civitate (FG) - Residence il Pozzo, con ingresso da via Don Giovanni Bosco, snc (**sub 5**); confinante con box auto sub 4, box auto sub 24 e corsia di manovra; salvo altri (vedasi planimetria allegato 37 bis).

In Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) l'immobile è censito al **foglio 33, particella 1155 subalterno 5, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 18, superficie catastale mq 20 e rendita € 59,50.**

Prezzo base = € 157.012,50

Lotto 5

Capannone - deposito a piano terreno con sottostante scantinato di mq 32, sito in Apricena (FG) con ingresso da via Emilia civico 28; confinante con via Emilia, capannone particella 832 e particella 140; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Apricena (FG) l'immobile è censito al **foglio 23, particella 831, categoria C/2**, classe 2, consistenza **mq 421**, superficie catastale **mq 433** e rendita € 1.478,51.

Prezzo base relativo ad 1/4 = Euro 58.300,00

Lotto 6

Quota pari ad 1/10 dell'abitazione a piano terreno, sita in Apricena (FG) con ingresso da via Principessa Maria Josè civico 52; confinante con via Principessa Maria Josè, abitazione al civico 54 e abitazione al civico 50; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Apricena (FG) l'immobile è censito al **foglio 39, particella 4781 subalterno 3, categoria A/3**, classe 2, consistenza **7,5 vani**, superficie catastale **totale mq 179**, totale escluse aree scoperte mq 174 e rendita € 503,55 e **quota pari ad 1/10 del sovrastante lastrico solare** a piano primo, sito in Apricena (FG); confinante con via Principessa Maria Josè, abitazione al civico 54 e abitazione al civico 50; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Apricena (FG) il lastrico solare è censito al **foglio 39, particella 4781 subalterno 6, categoria lastrico solare**.

Prezzo base relativo ad 1/10 = € 8.592,00

Lotto 7

Quota pari ad 1/2 dell'abitazione a piano terreno, sita in Apricena (FG) con ingresso da via Principessa Maria Josè civico 54; confinante con via Principessa Maria Josè, abitazione al civico 52 e abitazione al civico 56; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Apricena (FG) l'immobile è censito al **foglio 39, particella 4781 subalterno 4, categoria A/4**, classe 3, consistenza **1,5 vani**, superficie catastale **totale mq 53**, totale escluse aree scoperte mq 53 e rendita € 116,20 e **quota pari ad 1/2 del sovrastante lastrico solare** a piano primo, sito in Apricena (FG); confinante con via Principessa Maria Josè, abitazione al civico 52 e abitazione al civico 56; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Apricena (FG) il lastrico solare è censito al **foglio 39, particella 4781 subalterno 5, categoria lastrico solare**.

Prezzo base relativo ad 1/2 = € 12.720,00

Lotto 8

Terreni siti in San Paolo di Civitate (FG) individuati in Catasto Fabbricati al foglio 26, particelle 569, 571, 655, 671, 673 ed al foglio 33, particella 1071.

Prezzo base = € 382,00

Lotto 9

Televisore SAMSUNG 55 pollici Full HD più lettore DVD e lettore VHS più tavolino, cristalliera, mobile soggiorno bianco, tavolino in cristallo, tappeto, divano colore celeste, poltrona tre posti colore celeste, stereo SANYO con casse e mobiletto, madia dorata stile barocco, condizionatore a parete RIELLO, specchio e madia laccata color bianco, specchio, specchio e cristalliera bassa a due ante, specchio con cornice dorata e mobiletto basso in legno con top in marmo bianco, scrivania color ciliegio e due sedie girevoli, un PC, una tastiera, due stampanti e casse, dormeuse dorata stile barocco, piantana nera con vertice in vetro.

Prezzo base = € 2.630,00

Lotto 10

Autovettura privata per trasporto persone modello **Audi A4 Avant 2.0**

TDI – anno 2006 – targa [REDACTED] color grigio con 289.658 km:

- numero telaio [REDACTED];
- data immatricolazione: **29/12/2006**;
- dati fiscali: **KW 103**
- alimentazione: **gasolio**
- lunghezza: **4,586 metri**
- larghezza **1,772 metri**
- tipo cambio: **meccanico**
- pneumatici: **205/55 R16 91V**

Prezzo base = € 4.000,00

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- ✓ verbali di sopralluogo (All.1);
- ✓ visura storica catastale abitazione foglio 33, particella 1155 subalterno 19 (All.2);
- ✓ planimetria catastale abitazione foglio 33, particella 1155 subalterno 19 (All.3);
- ✓ visura storica catastale box auto foglio 33, particella 1155 subalterno 13 (All.4);
- ✓ planimetria catastale box auto foglio 33, particella 1155 subalterno 13 (All.5);
- ✓ visura storica catastale deposito foglio 33, particella 1180 subalterno 9 (All.6);
- ✓ planimetria catastale deposito foglio 33, particella 1180 subalterno 9 (All.7);
- ✓ visura storica catastale abitazione foglio 33, particella 1155 subalterno 20 (All.8);
- ✓ planimetria abitazione foglio 33, particella 1180 subalterno 9 (All.9);
- ✓ visura storica catastale box auto foglio 33, particella 1155 subalterno 10 (All.10);
- ✓ planimetria catastale box auto foglio 33, particella 1155 subalterno 10 (All.11);
- ✓ visura storica catastale abitazione foglio 33, particella 1155 subalterno 22 (All.12);
- ✓ planimetria abitazione foglio 33, particella 1180 subalterno 22 (All.13);
- ✓ planimetria catastale box auto foglio 33, particella 1155 subalterno 9 (All.14);

- ✓ planimetria catastale box auto foglio 33, particella 1155 subalterno 9 (All.15);
- ✓ visura storica catastale abitazione foglio 33, particella 1155 subalterno 23 (All.16);
- ✓ planimetria abitazione foglio 33, particella 1180 subalterno 23 (All.17);
- ✓ visura storica catastale abitazione foglio 33, particella 1155 subalterno 5 (All.18);
- ✓ planimetria catastale box auto foglio 33, particella 1155 subalterno 5 (All.19);
- ✓ visura storica catastale magazzino – deposito foglio 23, particella 831 (All.20);
- ✓ planimetria catastale magazzino – deposito foglio 23, particella 831 (All.21);
- ✓ visura storica catastale abitazione foglio 39, particella 4781 subalterno 3 (All.22);
- ✓ planimetria catastale abitazione foglio 39, particella 4781 subalterno 3 (All.23);
- ✓ visura storica catastale lastrico solare foglio 39, particella 4781 subalterno 6 (All.24);
- ✓ planimetria catastale lastrico solare foglio 39, particella 4781 subalterno 6 (All.25);
- ✓ visura storica catastale abitazione foglio 39, particella 4781 subalterno 4 (All.26);
- ✓ planimetria abitazione foglio 39, particella 4781 subalterno 4 (All.27);
- ✓ visura storica catastale lastrico solare foglio 39, particella 4781 subalterno 5 (All.28);

- ✓ planimetria lastrico solare foglio 39, particella 4781 subalterno 5 (All.29);
- ✓ visura storica catastale terreno foglio 33, particella 1155 (All.30);
- ✓ visura storica catastale terreno foglio 26, p.lla 569 (All.31);
- ✓ visura storica catastale terreno foglio 26, p.lla 571 (All.32);
- ✓ visura storica catastale terreno foglio 26, p.lla 655 (All.33);
- ✓ visura storica catastale terreno foglio 26, p.lla 671 (All.34);
- ✓ visura storica catastale terreno foglio 26, p.lla 673 (All.35);
- ✓ visura storica catastale terreno foglio 33, p.lla 1071 (All.36);
- ✓ elaborato planimetrico foglio 33, particella 1155 (All.37);
- ✓ planimetria box auto e deposito foglio 33, particella 1155 (All.37 bis);
- ✓ Banca Dati delle Quotazioni immobiliari per il Comune di Apricena (All.38);
- ✓ Banca Dati delle Quotazioni immobiliari per il Comune di Apricena (All.39);
- ✓ Banca Dati delle Quotazioni immobiliari per il Comune di Apricena (All.40);
- ✓ atto di acquisto per ██████████ di immobile simile (All.41);
- ✓ atto di acquisto per ██████████ dei terreni (All.42);
- ✓ atto di ipoteca volontaria per ██████████ (All.43);
- ✓ atto giudiziario Tribunale di Lucera (All.44);
- ✓ atto giudiziario Tribunale di Foggia (All.45);
- ✓ atto giudiziario Tribunale di Foggia (All.46);
- ✓ atto giudiziario Tribunale di Foggia (All.47);
- ✓ atto giudiziario Tribunale di Foggia (All.48);

- ✓ permesso di costruire n. 16 del 14/12/2009 (All.49).
- ✓ permesso di costruire n. 12 del 16/06/2011 (All.50);
- ✓ APE abitazione foglio 33, particella 1155 subalterno 19 (All.51);
- ✓ APE abitazione foglio 39, particella 4781 subalterno 3 (All.52);
- ✓ APE abitazione foglio 39, particella 4781 subalterno 4 (All.52-bis);
- ✓ atto di acquisto per [REDACTED] (All.53);
- ✓ denuncia di successione (All.54);
- ✓ atto di acquisto per [REDACTED] (All.55);
- ✓ atto unilaterale d'obbligo e concessioni edilizie (All.56);
- ✓ autorizzazione di abitabilità o di agibilità – prat. 102/88 (All.57);
- ✓ atto giudiziario Tribunale di Foggia (All.58);
- ✓ atto di restrizione dei beni per [REDACTED] (All.59);
- ✓ atto giudiziario Tribunale di Foggia (All.60);
- ✓ documentazione fotografica commentata (All.61);
- ✓ carta di circolazione numero BZ 0644101 e certificato di proprietà N. 15/A064100Z dell'Ufficio Provinciale di Foggia (All.62).

Tutto ciò è quanto lo scrivente rassegna ad espletamento dell'incarico conferitogli dall'Ill.mo Giudice Delegato.

Foggia, 10 luglio 2019

Con ossequi
L'Esperto d'Ufficio
Dott. arch. Augusto Bardin