

Dot. ing. MARIO RUSSO
P.zza Incoronazione, 16
71017 - TORREMAGGIORE (FG) - Tel. - Fax 0882/392189 - cell. 339/3131089
e-mail: ingmrusso@tiscali.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI LUCERA

G.E. dott.ssa F. MARI

Procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 83/08 R.G.E.

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

(epurata delle generalità del debitore)

0991 - 22 - 6 - 3 P
15 CARDELLIERA



Perito d'Ufficio
Dot. ing. Mario Russo

Torremaggiore, 11 Giugno 2009

(epurata delle generalità del debitore)

Premessa.

A seguito di incarico conferitogli dal sig. G.E. dott. F. Mari, all'udienza del 17/12/2008 lo scrivente dott. ing. Mario Russo (con studio tecnico in Torremaggiore alla p.zza Incompiutezza 16, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Foggia al n. 1149 ed all'Albo degli Esperti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Lucera al n. 23) accettava l'incarico e, dopo aver prestato il giuramento di rito, si impegnava a rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

"1) Controlli la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle trascrizioni e iscrizioni prodotta dal creditore procedente ed accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel venennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo datore causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'Ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile, accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando esattamente l'atto di provenienza in favore del debitore (ossia l'atto con cui questi ha acquistato la titolarità del bene pignorato) e gli eventuali nomi dei comproprietari.

2) PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:

a) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente si da poterli inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati, la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura e superficie), i confin. e

dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come specificato di seguito) e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessaria alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Estimatorio.

B. all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito, in caso di esistenze di opere abusive all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85 e n. 724/94 e legge) e dell'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specifici nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto tra cui compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/49, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante, provveda in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

3. **REDDITA** quindi, se fascicolisti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tutte relazioni di stima quanti sono i lotti individuali, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (carta via numero civico, piano, eventuale numero annesso), degli accessi, dei confini e dei dati catastali delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millimetri di parti comuni, ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione.

di una lettera dell'alfabeto e gli accessori) dalla medesima lettera con un numero progressivo.

- *la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel dato (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamenti, capannoni ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione del bene oggetto della stima")*, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna, ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzo ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, soletti, copertura, manico di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, parononizzazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, predispondo per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);
- *indichi altresì le eventuali divisioni condominiali (e.g. posti auto comuni, giardino ecc.);*
- *lo stato di possesso degli immobili precisando se occupati dal dettore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativa, lavorativa ecc) o da terzi e, in tal caso, se che titolo, ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio forzata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, si precisi che in caso di indicazioni non esauritive su tale punto sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso, non sarà inoltre liquidata alcuna t.é sino alla acquisizione dei mancanti elementi;*

- *accerti la correttezza dei dati catastali contenute nel pignoramento rispetto alle risultanze catastali attuali;*
- *accerti l'eventuale sussistenza di irregolarità urbanistiche o edilizie: verifichi se l'immobile sia stato regolarmente realizzato, indicando gli estremi del titolo abilitativo e se quanto costruito sia conforme a tale titolo;*
- *acquisisca, ove non già in atti, il certificato di agibilità, dando eventualmente conto dell'impossibilità del suo rilascio;*
- *la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, del valore al mq e del valore totale, esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi in sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi, determini dunque il valore finale del bene prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia sanabile ex art. 36 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante il rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, ovvero se non sia sanabile, nel qual caso stabilisca, alternativamente, quale prezzo base, il suo valore di mercato, come se non fosse abusivo, eventualmente diminuito di una percentuale tenuto conto delle circostanze (in particolare della possibilità di imminente abbattimento, verificando l'esistenza di procedure amministrative precedenti) ovvero il valore dell'area su cui insiste diminuita dei costi di demolizione e rimozione del materiale, aumentata del valore d'uso (pari a quello locativo) per il periodo in cui essa si ritiene possa non essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01).*

- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere in favore della procedura. ...omissis ...

Risposta al quesito n. 1).

Con verbale di pignoramento trascritto a Lucca in data 7.luglio.2008 la Intesa Sanpaolo S.P.A. con sede in Torino C.F. 00799960158 ha sottoposto a pignoramento i seguenti immobili siti nel comune di Sarnicandro Garganico di proprietà (cfr. *osservazioni CTU) della società **XXXXXXXXXXXX** con sede legale in Sarnicandro Garganico (FG) C.F. **XXXXXXXXXXXX**:

"appartamento alla via dei Cartaginesi c.n., riportato in catasto al foglio 55 partic. 3579 sub 16; garage-autorimessa riportato in catasto al foglio 55 partic. 3579 sub 10; appartamento alla via dei Cartaginesi c.n., riportato in catasto al foglio 55 partic. 3579 sub 17.

Gli immobili sono stati pignorati unitamente alle relative accessioni, dipendenze, pertinenze, diritti condominiali, quote comuni e quant'altro per legge, nonché i relativi frutti."

***OSSERVAZIONI DEL CTU.**

Dall'analisi della certificazione ipo-catastale fornita allo scrivente dal notaio Michele Augelli (redattore della certificazione notarile), si è desunto che la società **XXXXXXXXXXXX** con atto a ministero notar Emma La Monaca del 27/02/2008 rep. N. 63913/16537 è stata trasformata in società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

Ad ogni buon fine si pone in evidenza al sig. G.E. che:

-l'atto di precetto è stato notificato in data 03/03/2008 alla società **XXXXXXXXXXXX** che nel frattempo era stata trasformata in società **XXXXXXXXXXXX** (data atto 27/02/2008; data iscrizione 27/03/2008; cfr. all. 3/a);

-l'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Lucca in data 07/07/2008 ai nn. 6041 R.G. e 4443 R.P., in forza di atto giudiziario del 17/04/2008, rep. n. 168 a favore della banca INTESA

SANPAOLO S.p.A. (TO) risulta contro la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
che nel frattempo era stata trasformata in società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Il creditore procedente ha prodotto la "Certificazione notarile ex art. 567, 2°
comma c.p.c." a firma del notar dott. Michele Augelli del 4 novembre 2008 ed ha
fornita, previa richiesta effettuata dallo scrivente, la documentazione ipo-catastale.
Dopo aver effettuato delle visure (cfr. all. 4) integrative e di riscontro inerenti le
iscrizioni e trascrizioni dei beni pignorati, relativamente a tutti i proprietari che si
sono succeduti nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento, lo
scrivente è pervenuto alle seguenti conclusioni:

- i beni oggetto di pignoramento risultano di proprietà della:

a) società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale alla via XXXXXXXXXXXX in
Sannicandro Garganico (FG) C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, trasformata con atto
a ministero notar Emma La Monaca del 27/02/2008 rep. N. 63913/16537 in
società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede legale in Sannicandro G.co alla via
XXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (cfr. visura camerale di all. 3/a);

- risultano attualmente in possesso della:

b) sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX vedova XX XXXXX XXXXXXXX, nata a
Sannicandro G.co il XX/XX/XXXX (o residente e domiciliata al piazzale
XXXXXXXXXX n. 1, C.F. XXX XXX XXXXX XXXXX, in virtù di preliminare di
vendita (non registrato e non trascritto) sottoscritto con il sig. XXXXXXXXXXXX
(cfr. dichiarazione resa a verbale di all. 1).

- nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato le
unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto delle seguenti formalità
pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI, IPOTECHE E PRIVILEGI

-1) verbale pignoramento di immobili trascritto presso la conservatoria dei RR.IL di
Lucera in data 07/07/2008 ai nn. 6041 R.G. e 4443 R.P., in forza di atto giudiziario
del 17/04/2008, rep. n. 168 a favore della banca INTESA SANPAOLO S.p.A. (TO)
C.F. 00799960158, con il quale è stato precettando l'importo di € 282.567,57 (euro

duecentottantaduemilacinquecentosessantasette/67), oltre interessi come nell'atto di precetto, iva e cap sui diritti e onorari, nonché successive;

-2) ipoteca volontaria iscritta in data 18/03/2002 ai nn. 2268 reg. gen. e 260 reg. part., a favore della INTESABCI S.p.A. C.F. 00799960158, con sede in Milano alla piazza Paolo Ferrari n. 10, a garanzia di un mutuo concesso dallo stesso Istituto di €. 501.400,00 (euro cinquecentounomilaquattrocento/00) alla società XXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX, derivante da atto per notar Amendolare Francesco del 07/03/2002; cui ha fatto seguito, a margine della predetta ipoteca, annotazione di riduzione di somma dell'11 agosto 2005 nn. 6810/850 e frazionamento in quota dell'11 agosto 2005 ai nn. 6811/851;

-3) domanda giudiziale trascritta presso la conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 28/03/2008 ai nn. 2902 R.G. e 2201 R.P., in forza di atto di esecuzione in forma specifica del 28/06/2007, rep. n. 1579 a favore di Santarelli Lorenzo nato il 27/07/1948 a San Severo (FG) C.F. SNT LNZ 48L27 1158L, inerente il preliminare di vendita sottoscritto in data 18/02/2002 in Sannicandro Garganico tra Santarelli Lorenzo e la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mirata ad ottenere il trasferimento di un "appartamento di mq. 130 lordi circa, interno 1", realizzato sul terreno su cui insistono anche gli immobili pignorati.

***OSSERVAZIONI DEL CTU.**

Dall'analisi della certificazione ipo-catastale fornita allo scrivente dal notaio Michele Augelli, si è desunto che con atto a ministero notar Matteo Torelli del 04/06/2008 rep. N. 38446/12884, la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (n.b. non più s.n.c.) ha venduto al sig. Santarelli Lorenzo l'immobile, per il cui trasferimento era stata prodotta domanda giudiziale del 28/06/2007, che di fatto ha cessato la propria efficacia. A conferma di ciò si esibisce dichiarazione via fax a firma dell'avv. Antonio Jannarelli dove "si conferma che la controversia Santarelli e/ XXXXXXXXXXXXX è stata estinta in data 14 gennaio 2009 (cfr. all. 3/b). Lo scrivente ha accertato presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera che a tutt'oggi la trascrizione del 28/03/2008 nn. 2902/2201 non è stata ancora cancellata (cfr. all. 4).

Gli atti traslativi di proprietà degli immobili.

a) Il suolo su cui sorgono gli immobili pignorati è pervenuto alla società **XXXXXXXXXX**, con atto di compravendita per notar dott. Matteo Torelli del 06/08/1999, trascritto a Lucera l'8/09/1999 ai numeri 7076 R.G. e 5645 R.P., dall'**Oleificio Cooperativo della Riforma Fondiaria** di Sannicandro Garganico - Società Cooperativa a r.l. Si precisa che il suolo risultava contraddistinto in catasto terreni al fg. 55, p.lle 3432 (01 are e 07 ca) e 3425 (02 are e 82 ca), derivanti dalla p.lla 2086 (24 are e 81 ca) del fg. 55 giusta frazionamento N. 5731/1997 del 29/03/1997, derivante a sua volta dall'originaria p.lla 2086 (33 are e 32 ca) del fg. 55 giusta frazionamento N. 828/1993 del 09/04/1993. Con variazione del 17/01/2003 N. 102.1/2003 prot. n. 7433, dette particelle sono state soppresse dando origine alla p.lla 3579 del fg. 55 di superficie 03 are e 89 ca.

b) all'**Oleificio Cooperativo della Riforma Fondiaria** di Sannicandro Garganico, il suolo contraddistinto in catasto terreni al fg. 55 p.lla 2086 (33 are e 32 ca), è pervenuto dalla **Sezione Speciale per la Riforma Fondiaria in Puglia, Lucania e Molise** con sede in Bari, con atto di compravendita per notar dott. Fernando Schifini del 12/02/1962, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera il 07/03/1962 ai nr. 5797 R.G. e 27735 R.P.

Risposta al quesito n. 2).

Le attività peritali espletate hanno consentito:

- di rilevare la consistenza e le caratteristiche degli immobili in oggetto mediante la redazione di rilievi metrici e fotografici dei luoghi;
- di acquisire presso l'U.T.E. di Foggia le visure e le planimetrie catastali;
- di acquisire copia dell'atto di provenienza;
- di effettuare opportune verifiche di tipo urbanistico-edilizio presso l'U.T.C. del Comune di Sannicandro G.co;
- di effettuare di persona e/o per via telematica opportune visure ipo-catastali integrative di riscontro in merito alle iscrizioni e alle trascrizioni relative al "venimento";
- di acquisire l'atto con il quale la società debitrice si è trasformata da s.n.c. in s.r.l.;
- di acquisire i dati anagrafici dell'attuale possessore degli immobili;

-di effettuare una visura camerale concernente la società debitrice;

-di acquisire dichiarazione dell'avv. Antonio Jannarelli.

Sia il creditore precedente, sia il debitore non hanno nominato propri consulenti tecnici di fiducia.

Sono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

1) verbale di sopralluogo;

2) visure e planimetrie catastali;

3) copia atto a cura notaio dott. Matteo Torelli di Sannicandro G.co del 6/08/1999 rep. n. 23970;

3/a) visura camerale società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

3/b) nota a firma avv. A. Jannarelli;

3/c) dati anagrafici dell'attuale possessore;

3/d) atto notar Emma La Monaca del 27/02/2008 rep. N. n.3913/16537;

4) visure ipo-catastali integrative a cura del C.T.C.;

5) concessione edilizia n. 132/99 prot. n. 13197 rilasciata dal comune di Sannicandro G.co;

5/a) concessione edilizia n. 132/99/var. prot. n. 7127 rilasciata dal comune di Sannicandro G.co;

5/b) domanda per ottenere il permesso di abitabilità con relativa corrispondenza tra debitore e comune di Sannicandro G.co;

6) vista dall'alto del Comune di Sannicandro (organico (FG) con individuazione degli immobili pignorati;

Lotto n. 1

7) planimetria in scala 1:100 dell'appartamento fg. 55 p.lla 3579 sub. 17;

Lotto n. 2

8) planimetria in scala 1:100 dell'appartamento fg. 55 p.lla 3579 sub. 16;

8/a) planimetria in scala 1:100 del garage fg. 55 p.lla 3579 sub. 10;

9) rilievo fotografico dello stato di fatto di entrambi i lotti.

Risposta al quesito n. 2.a.

Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e formazione del lotto per la vendita.

I beni oggetto del pignoramento costituiscono due lotti così caratterizzati:

LOTTO N.1

piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale sito nel Comune di Sannicandro Garganico alla via dei Cartaginesi c.n.

A) appartamento posto al secondo piano contraddistinto dall'interno 6, composto da tre vani ed accessori di cucina, bagno e ripostiglio, prospiciente via dei Cartaginesi, via dei Galli, confinante con vano scala condominiale e con altro appartamento della società XXXXXXXXXXXXXXXX (già s.n.c.), censito in catasto del comune di Sannicandro G.co al foglio 55, particella 3579 sub. 17, via dei Cartaginesi c.n., P. 2, z.c. U. cat. A/3, cl. 5, consistenza 5,5 vani, sup. catast. mq. 130, rend. € 312,46.

LOTTO N.2

piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale sito nel Comune di Sannicandro Garganico alla via dei Cartaginesi c.n.:

A) appartamento posto al secondo piano contraddistinto dall'interno 5, composto da tre vani ed accessori di cucina, bagno e ripostiglio, prospiciente via dei Galli, via dei Macedoni, confinante con vano scala condominiale e con altro appartamento della società XXXXXXXXXXXXXXXX (già s.n.c.), censito in catasto del comune di Sannicandro G.co al foglio 55, particella 3579 sub. 16, via dei Cartaginesi c.n., P. 2, z.c. U. cat. A/3, cl. 5, consistenza 5,5 vani, sup. catast. mq. 126, rend. € 312,46.

B) locale ad uso garage posto in piano terra, confinante con via dei Cartaginesi da cui riceve accesso senza n.c., con androne-vano scala condominiale, salvo altri e migliori confini, censito in catasto del comune di Sannicandro G.co al foglio 55, particella 3579 sub. 10, via dei Cartaginesi c.n., P. 7, z.c. U. cat. C/8, cl. 3, com. mq. 22, sup. catast. mq. 25, rend. € 68,17.

Risposta al quesito 2.b.

Sulla regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

A seguito di istanza inoltrata presso il Comune di Sannicandro Garganico, il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ha consegnato allo scrivente la seguente documentazione relativa agli immobili oggetto di pignoramento:

- Concessione Edilizia n. 132/99 prot. 13197 rilasciata dal Comune di Sannicandro G.co in data 11 febbraio 2000 alla società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** per "lavori di costruzione fabbricato per civili abitazioni" (cfr. all. 5);
- Concessione Edilizia n. 132/99 var. prot. 7127 rilasciata dal Comune di Sannicandro G.co in data 18 settembre 2002 alla società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** per "lavori di variante alla C.E. n. 132/99" (cfr. all. 5/a).

Dal confronto tra lo stato di fatto degli immobili, così come rappresentato sulle planimetrie di all. 7-8-8/a), con quello di progetto, assentito con le concessioni edilizie n. 132/99 prot. 13197 e n. 132/99 var. prot. 7127, non sono emerse difformità.

In merito all'agibilità.

Il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, in nome e per conto della società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** ha inoltrato istanza in data 24 aprile 2003 prot. n. 5704 per ottenere il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità (cfr. all. 5/b).

In data 15 gennaio 2004, l'Ufficio Tecnico del Comune di Sannicandro Garganico richiedeva al sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** in merito all'istanza del 24/04/2003 prot. n. 5704 (circa 9 mesi dalla data di istanza e ben oltre i 30 o 60 giorni come richiesto dal D.P.R. 380/2001), le seguenti integrazioni: " - atto di asservimento in originale o copia conforme. - atto di cessione delle aree interessate alle urbanizzazioni convenzionate". sospendendo la pratica sino al soddisfacimento delle richieste (cfr. all. 5/b).

In data 11 febbraio 2004 prot. n. 2026 il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** portava a conoscenza l'Ufficio Tecnico del Comune di Sannicandro Garganico che il possesso materiale delle aree ubicate su Via dei Galli - Via dei Macedoni - piazzale Via Torre Mileto era di fatto già avvenuto a favore dell'amministrazione comunale, richiedeva

di conoscere la data per la stipula dell'atto di trasferimento delle aree in oggetto (cfr. all. 5/b₂).

In data 10 marzo 2004 prot. n. 3496 l'Ufficio Tecnico Comunale, invitava il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX "alla consegna in triplice copia della planimetria dell'intera area interessata riportante chiaramente tutte le opere di urbanizzazione primarie convenzionate e realizzate, con relative dimensioni e caratteristiche costruttive, nonché le relative aree urbanizzate da cedere gratuitamente al Comune con le relative superfici e con le indicazioni catastali da citare nell'atto evidenziate su tipo di frazionamento o estratto di mappa da allegare all'atto di cessione", sospendendo sino all'ottemperanza di quanto sopra, la pratica (cfr. 5/b₃).

A tutt'oggi, la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non ha ancora ottemperato alle richieste del Comune di Sannicandro G.co e, pertanto, gli immobili sono da ritenersi privi del certificato di abitabilità/agibilità.

Risposta al quesito n. 2.c.

Identificazione catastale degli immobili.

Le visure e le planimetrie catastali risultano aggiornate e rispondenti allo stato di fatto, a meno della irrilevante diversa ubicazione della tramezzatura in corrispondenza dell'ingresso alla cucina dell'appartamento interno 5 del lotto 2.

Gli immobili pignorati risultano censiti al catasto fabbricati del comune di Sannicandro G.co con i seguenti dati:

Lotto n. 1

A) appartamento

Foglio 55, p.lla 3579 sub 17, via del Cartaginesi c.n., Categoria A/3, Classe 5, Consistenza vani 5,5, Superficie Catastale mq. 130, rendita € 312,46 (cfr. all. 2).

Lotto n. 2

A) appartamento

Foglio 55, p.lla 3579 sub 16, via del Cartaginesi c.n., Categoria A/3, Classe 5, Consistenza vani 5,5, Superficie Catastale mq. 126, rendita € 312,46 (cfr. all. 2).

B) garage

Foglio 55, p.lla 3579 sub 10, Categoria C/6, Cl. 3, Consistenza mq. 22, Superficie Catastale mq. 25, rendita € 68,17 (cfr. art. 2).

Vi è rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Risposta al quesito 3).

• **Esatta elencazione ed individuazione dei componenti il LOTTO N.1**

piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale sito nel Comune di Sannicandro Garganico alla via dei Cartaginesi c.n.

A) appartamento posto al secondo piano contraddistinto dall'interno 6, composto da tre vani ed accessori di cucina, bagno e ripostiglio prospiciente via dei Cartaginesi, via dei Galli, confinante con vano scala condominiale e con altro appartamento della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (già s.n.c.), censito in catasto del comune di Sannicandro G. co al foglio 33, particella 3579 sub. 17, via dei Cartaginesi c.n., P. 2, r.c. U. cat. A/3, cl. 5, consistenza 5,5 vani, sup. catast. mq. 130, rend. E. 312,46.

"DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO - A".

L'appartamento fa parte di un fabbricato condominiale con ingresso da via dei Cartaginesi, ubicato in zona semiperiferica del Comune di Sannicandro Garganico. E' ubicato al secondo piano ed è contraddistinto con l'interno 6. Presenta affacci a Sud su via dei Cartaginesi e ad Est su via dei Galli, che garantiscono illuminazione e aerazione diretta al soggiorno-pranzo, cui si accede direttamente dall'ingresso e alla cucina limitrofa; alle due camere da letto e al bagno, idoneamente disimpegnati. Il ripostiglio, ubicato in posizione centrale accanto al disimpegno, è privo di finestre. L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a m. 2,78. L'appartamento è dotato di balconi, il cui sviluppo interessa quasi per intero le pareti esterne. Per ulteriori aspetti conoscitivi quali orientamento, configurazione dei vani e dei balconi, consistenza, ecc. si rimanda alla planimetria di all. 7.

Per quanto concerne, più in dettaglio, le caratteristiche intrinseche può riportarsi quanto segue:

- l'androne condominiale è dotato di infisso-ingresso in alluminio elettrolucido con inserti in vetro, di pavimento in gres porcellanato e presenta le pareti e i soffitti intonacati e senza essere tinteggiati (cfr. foto n. 2);

- il vano scala condominiale, privo di ascensore, risulta di forma quadrata di superficie pari a 20 mq c.a.; è caratterizzato da gradini con alzata e pedata in granito grigio e da ringhiere in ferro verniciato; il pavimento dei pianocottali risulta in gres porcellanato;
- la struttura portante dell'edificio è in c.a con travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai del tipo laterocementizio;
- i prospetti esterni sono improntati alla regolarità e semplicità e presentano pareti intonacate e pitturate al quarzo di colore rosa; i parapetti dei balconi sono prevalentemente in ferro lavorato e verniciato con alcuni tratti in calcestruzzo faccia vista di colore chiaro (cfr. foto n. 5).

L'appartamento presenta le seguenti peculiarità.

- la porta d'ingresso principale è in legno tamburrato impiallacciato liscio (cfr. foto n. 4);
- gli infissi esterni sono del tipo in alluminio elettrocolorato testa di moro a giunto aperto dotati di vetro camera; i cassonetti sono in legno con tapparelle in plastica; la riquadratura delle aperture è stata rivestita con stipiti in lamiera presso-piegata verniciata;
- le porte interne sono in legno tamburrato impiallacciate lisce di qualità ordinaria;
- i pavimenti, tranne quello del bagno, sono in gres ceramico formato 45 x 45 cm fregato a posa tradizionale (cfr. foto n. 6);
- il pavimento del bagno è in gres ceramico formato 30 x 55 cm fregato con posa tradizionale (cfr. foto n. 7);
- tutte le pareti, tranne quelle del bagno e in parte della cucina, sono intonacate con finitura a "tonachino" di colore chiaro, non tinteggiate;
- i soffitti sono intonacati con finitura a "tonachino" di colore chiaro, non tinteggiati;
- le pareti del bagno sono rivestite in monocottura di ceramica effetto marmo del formato 30 x 55 cm (per un'altezza di 2.55 m con interposto listello in ceramica ad altezza di 0.85 m dal pavimento); la parte terminale delle pareti è intonacata

a civile e non tinteggiata; i sanitari sono in vitreas-china ad eccezione della vasca in pvc; le rubinetterie sono in acciaio cromato di tipo ordinario dotati di miscelatori (cfr. foto n. 7);

- nel soggiorno-pranzo, cucina, camera, letto e bagno, sono ubicati gli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento, costituiti da radiatori in ghisa a 4 colonne di altezza 90 cm e di altezza 70 cm (nel bagno);
- dal soggiorno pranzo, tramite un ampio infisso, si accede ai balconi esterni di superficie pari a 29 mq c.a. che, senza soluzioni di continuità, si sviluppano lungo le pareti prospicienti Via dei Cartaginesi e Via dei Galli;
- il pavimento del balcone è in gres porcellanato formato 20 x 20 cm fucato, con coronamento in pietra di Apricena (cfr. foto n. 8).

L'appartamento è dotato di impianto fognante, idrico-sanitario funzionanti con contatore ausiliario e chiave di arresto ubicati nel bagno; l'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano con caldaia ubicata esternamente sul balcone e non risulta allacciato alla rete cittadina (cfr. foto n. 8). L'impianto elettrico risulta privo di qualsivoglia corpo illuminante e non è allacciato alla rete Enel.

Dal sopralluogo effettuato si è constatato che l'immobile è privo di qualsivoglia arredo e/o suppellettile e non è stato giammai utilizzato.

Nel complesso può dirsi che lo stato di manutenzione e conservazione risulta proprio di un immobile ultimato da circa sei anni e mai utilizzato.

CONSISTENZA LOTTO N° 1

Appartamento "A"

Piano secondo

Superficie lorda coperta... mq. 120 c.a.; Superficie utile coperta..... mq. 105 c.a.

Destinazione..... **Abitazione**

Superficie balconi..... mq. 29 c.a.

• Dotazioni condominiali.

Non risultano specifiche dotazioni condominiali oltre a quelle spettanti per legge sulle parti comuni dell'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati.

• Stato di possesso degli immobili.

L'appartamento risulta libero da cose e persone. Secondo quanto dichiarato a verbale in occasione delle attività peritali il possesso dell'immobile è detenuto dalla sig.ra

Galasso Grazia vedova Di Lella Giuseppe, nata a Sarniccardo (Co) il 06/10/1911
ivi residente e domiciliata al piazzale Mazarobotto n. 1, C.F. G1S GR2 31R46 J054F,
in virtù di preliminare di vendita (non registrato e non trascritto) sottoscritto con il
sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXX (cfr. dichiarazione resa a verbale di n. 11).

Le parti non hanno fornito allo scrivente copia del preliminare di compravendita
suddetto.

• Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico
dell'acquirente.

Vincoli a carico dell'acquirente:

-1) Come sopra evidenziato la domanda giudiziale del 28/06/2007, trasmessa
presso la conservatoria dei R.R. II di Lucca in data 28/05/2008 ai nn. 2902 R.G. e
2201 R.P., di fatto ha cessato la propria efficacia però, a tutt'oggi, non è stata ancora
cancellata. Tale adempimento risulta precipuo onere del sig. Santarelli Lorenza nato
il 27/07/1948 a San Severo (FG) C.F. SNT LNZ 481 27 11581.

-2) Il futuro acquirente è tenuto, in solido con gli altri proprietari degli immobili
realizzati in virtù delle concessioni edilizie n. 132/99 prot. 13197 e n. 132/99/vis
prot. 7127, ad effettuare i seguenti adempimenti, prepeducibili al rilascio del
certificato di abitabilità/abitabilità secondo quanto rinveniente da nota a cura
dell'ufficio Urbanistico del Comune di Sarniccardo G.co del 09/03/04 (cfr. all. 5/bj)
*alla consegna in triplice copia della planimetria dell'interno senza interessata
rappresente strettamente tutte le opere di urbanizzazione primarie convenzionate e
realizzate, con relative dimensioni e caratteristiche costruttive, nonché le relative
opere avanzate da cedere gratuitamente al Comune con le relative superfici e con
le indicazioni cartacee da citare nell'atto esecutivo su tipo di frazionamento o
estratto di mappa da allegare all'atto di cessione.*

- stipula dell'atto di cessione gratuita delle aree sopra citate.

- l'immobile pignoro non è gravato da convenzioni matrimoniali o
provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

- L'immobile pignorato non è interessato al momento da altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (ad ex. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.).

- L'immobile pignorato non è gravato da usufrutto.

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

TRASCRIZIONI IPOTECHE E PRIVILEGI

-1) verbale pignoramento di immobili trascritto presso la conservatoria dei RR. II. di Lucca in data 07/07/2008 ai nn. 6041 R.G. e 4443 R.P., in forza di atto giudiziario del 17/04/2008, rep. n. 168 a favore della banca INTESA SANPAOLO S.p.A. (TO) C.F. 00799960158, con il quale è stato precettando l'importo di € 282.567,57 (euro duecentottantaduemilacinquecentosessantasette/67), oltre interessi come nell'atto di precetto, iva e cap sui diritti e onomi, nonché successive;

-2) ipoteca volontaria iscritta in data 18/03/2002 ai nn. 2268 reg. gen. e 260 reg. part., a favore della INTESABCIS p.A. C.F. 00799960158, con sede in Milano alla piazza Paolo Ferrari n. 10, a garanzia di un mutuo concesso dallo stesso Istituto di € 501.400,00 (euro cinquecentounomilaquattrocento/00) alla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXX, derivante da atto per notar Amendolare Francesco del 07/03/2002; cui ha fatto seguito, a margine della predetta ipoteca, annotazione di riduzione di somma dell'11 agosto 2005 nn. 6810/850 e frazionamento in quota dell'11 agosto 2005 ai nn. 6811/851

• Altre informazioni per l'acquirente

L'appartamento fa parte di un edificio condominiale dotato di vano scala comune costituito in tutto da 8 unità immobiliari: - 3 unità al primo piano; - 3 unità al secondo piano; - 2 unità al terzo piano.

Da indagini esperite in sede di sopralluogo è emerso che:

-il condominio non è dotato di regolamento (il numero dei condomini è pari a 8 < 10);

Per quanto concerne, più in dettaglio, le caratteristiche intrinseche può riportarsi quanto segue:

- l'androne condominiale è dotato di infisso-ingresso in alluminio elettrocolorato con inserti in vetro, di pavimento in gres porcellanato e presenta le pareti e i soffitti intonacati e senza essere tinteggiati (cfr. foto n. 2);
- il vano scala condominiale, privo di ascensore, risulta di forma quadrata di superficie pari a 20 mq c.a.; è caratterizzato da gradini con alzata e pedata in granito grigio e da ringhiere in ferro verniciato; il pavimento dei pianerottoli risulta in gres porcellanato;
- la struttura portante dell'edificio è in c.a. con travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai del tipo intercimentizio;
- i prospetti esterni sono improntati alla regolarità e semplicità e presentano pareti intonacate e pitturate al quarzo di colore rosa; i parapetti dei balconi sono prevalentemente in ferro lavorato e verniciato con alcuni tratti in calcestruzzo faccia vista di colore chiaro (cfr. foto n. 9).

L'appartamento presenta le seguenti peculiarità:

- la porta d'ingresso principale è in legno tamburrato impiallacciato liscio (cfr. foto n. 4);
- gli infissi esterni sono del tipo in alluminio elettrocolorato testa di moro a giunto aperto dotati di vetro camera; i cassonetti sono in legno con tapparelle in plastica; la riquadratura delle aperture è stata rivestita con stritti in lamiera presso-piegata verniciata (cfr. foto n. 13);
- le porte interne sono in legno tamburrato impiallacciate lisce di qualità ordinaria;
- i pavimenti, tranne quello del bagno, sono in gres ceramici formato 45 x 45 cm fugato a posa tradizionale (cfr. foto n. 12);
- il pavimento del bagno è in gres ceramico formato 30 x 55 cm fugato con posa tradizionale (cfr. foto n. 10);
- tutte le pareti, tranne quelle del bagno e in parte della cucina, sono intonacate con finitura a "tonachino" di colore chiaro, non tinteggiate (cfr. foto n. 11);

- i soffitti sono intonacati con finitura a "torachino" di colore chiaro, non intagliati;

- le pareti del bagno sono rivestite in monocottura di ceramica effetto marmo del formato 30 x 55 cm (per un'altezza di 2,55 m con interposto listello in ceramica ad altezza di 0,85 m dal pavimento); la parte terminale delle pareti è intonacata a civile e non intagliata; i sanitari sono in vitro-cristallo ad eccezione della vasca in pvc; le rubinetterie sono in acciaio cromato di tipo ordinario dotate di miscelatori (cfr. foto n. 10-11);

- nel soggiorno-pranzo, cucina, camera, letto e bagno, sono ubicati gli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento, costituiti da radiatori in ghisa a 4 colonne di altezza 90 cm e di altezza 70 cm (nel bagno);

- dal soggiorno-pranzo, tramite un ampio soffitto, si accede al balcone esterno di superficie pari a 71 mq e.a. che, senza soluzioni di continuità, si sviluppa lungo le pareti prospicienti Via dei Macedoni e Via dei Keffi;

- il pavimento del balcone è in grès porcellanato formato 20 x 20 cm fucinato, con coronamento in pietra di Apriceva (cfr. foto n. 14);

L'appartamento è dotato di impianto fognario, idrico-sanitario funzionanti con contatore assialario e chiave di arresto ubicati nel bagno; l'impianto di riscaldamento è autonomo a gas metano con caldaia ubicata esternamente sul balcone e non risulta allacciato alla rete cittadina (cfr. foto n. 14); l'impianto elettrico risulta privo di qualsivoglia corpo illuminante e non è allacciato alla rete Enel.

Dal sopralluogo effettuato si è constatato che l'immobile è privo di qualsivoglia arredo e/o suppellettilie e non è stato giustamente utilizzato.

Nel complesso può dirsi che lo stato di manutenzione e conservazione risulta proprio di un immobile ultimato da circa sei anni e mai utilizzato.

-DESCRIZIONE ANALITICA DEL GARAGE -C-

Il locale ad uso garage risulta ubicato al piano terra del fabbricato condominiale cui appartiene l'appartamento "A". Riceve accesso da Via Cartaginei ed è limitrofo rispetto all'ingresso principale del condominio.

Per quanto concerne le caratteristiche intrinseche può riportarsi quanto segue:

L'appartamento risulta libero da cose e persone. Secondo quanto dichiarato a verbale in occasione delle attività peritali il possesso dell'immobile è detenuto dalla sig.ra **XXXXXXXX XXXXXX** vedova **XX XXXX XXXXXXXXX**, nata a Sannicandro G.co il **XX/XX/XXXX** ivi residente e domiciliata al piazzale **XXXXXXXXXXXX** n. 1, C.F. **XXX XXX XXXXX XXXXX**, in virtù di preliminare di vendita (non registrato e non trascritto) sottoscritto con il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (cfr. dichiarazione resa a verbale di all. 1).

Le parti non hanno fornito allo scrivente copia del preliminare di compravendita suddetto.

• **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.**

Vincoli a carico dell'acquirente:

-1) Come sopra evidenziato la domanda giudiziale del 28/06/2007, trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 28/03/2008 ai nn. 2902 R.G. e 2201 R.P., di fatto ha cessato la propria efficacia però, a tutt'oggi, non è stata ancora cancellata. Tale adempimento risulta precipuo onere del sig. Santarelli Lorenzo nato il 27/07/1948 a San Severo (FG) C.F. SNT LNZ 481.27 1158L.

-2) Il futuro acquirente è tenuto, in solido con gli altri proprietari degli immobili realizzati in virtù delle concessioni edilizie n. 132/99 prot. 13197 e n. 132/99/var. prot. 7127, ad effettuare i seguenti adempimenti, propedeutici al rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, secondo quanto rinveniente da nota a cura dell'ufficio Urbanistico del Comune di Sannicandro G.co del 09/03/04 (cfr. all. 5/b.1):
"alla consegna in triplice copia della planimetria dell'intera area interessata riportante chiaramente tutte le opere di urbanizzazione primarie convenzionate e realizzate, con relative dimensioni e caratteristiche costruttive, nonché le relative aree urbanizzate da cedere gratuitamente al Comune con le relative superfici e con le indicazioni catastali da citare nell'atto evidenziate su tipo di frazionamento o estratto di mappa da allegare all'atto di cessione".

-stipula dell'atto di cessione gratuita delle aree sopra citate.

-L'immobile pignorato non è gravato da convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

- L'immobile pignorato non è interessato al momento da altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (ad es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.).

-L'immobile pignorato non è gravato da usufrutto.

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

TRASCRIZIONI, IPOTECHE E PRIVILEGI

-1) verbale pignoramento di immobili trascritto presso la conservatoria dei RR. II di Lucera in data 07/07/2008 ai nn. 6041 R.G. e 4443 R.P., in forza di atto giudiziario del 17/04/2008, rep. n. 168 a favore della banca INTESA SANPAOLO S.p.A. (TO) C.F. 00799960158, con il quale è stato precettando l'importo di € 282.567,57 (euro duecentottantaduemilacinquecentosessantasette/57), oltre interessi come nell'atto di precetto, iva e cap sui diritti e oneri, nonché successive,

-2) ipoteca volontaria iscritta in data 18/03/2002 ai nn. 2268 reg. gen. e 260 reg. part., a favore della INTESABCI S.p.A. C.F. 00799960158, con sede in Milano alla piazza Paolo Ferrari n. 10, a garanzia di un mutuo concesso dallo stesso Istituto di € 501.400,00 (euro cinquecentounomilaquattrocento/00) alla società XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX, derivante da atto per notar Amendolare Francesco del 07/03/2002; cui ha fatto seguito, a margine della predetta ipoteca, annotazione di riduzione di somma dell'11 agosto 2005 nn. 6810/850 e frazionamento in quota dell'11 agosto 2005 ai nn. 6811/851.

• Altre informazioni per l'acquirente

L'appartamento fa parte di un edificio condominiale dotato di vano scala comune costituito in tutto da 8 unità immobiliari: - 3 unità al primo piano; - 3 unità al secondo piano; - 2 unità al terzo piano.

Da indagini esperite in sede di sopralluogo è emerso che:

-il condominio non è dotato di regolamento (il numero dei condomini è pari a 8 < 10).

L'assemblea dei condomini non ha provveduto a nominare un amministratore, sono gli stessi inquilini, in totale pari a 3, che provvedono a rotazione a rivestire tale carica.

Non si è a conoscenza della reale entità delle spese condominiali affinenti l'appartamento in esame per mancanza di regolamento condominiale e/o di apposita delibera dell'assemblea, che a tutt'oggi non risulta giammai costituitasi ufficialmente.

Non risultano dalle informazioni acquisite spese straordinarie condominiali né deliberate, né da pagare.

Non vi sono cause in corso.

Difformità catastali

I dati catastali contenuti nel pignoramento risultano corretti rispetto alle risultanze catastali attuali.

Difformità urbanistico-edilizie

Non sono state riscontrate difformità urbanistico-edilizie.

Per quanto attiene il certificato di agibilità, la cui istanza di rilascio è stata effettuata in data 24 aprile 2003 prot. 5704, valgono le precisazioni riportate alla risposta al quesito 2.b della presente.

• Correttezza dati catastali contenuti nel pignoramento rispetto alle Dotazioni condominiali.

Da un confronto tra i dati riportati nel verbale di pignoramento con le risultanze attuali è emersa la piena correttezza e corrispondenza dei dati catastali ovvero:

Lotto n. 2

Appartamento "A"

Fg. 55, p.lla 3579 sub 16, Cat. A/3, Cl. 5, Cons. 3,5 vani, Superficie Catastale mq. 126, rendita € 312,46 (cfr. all. 2);

Garage "B"

Fg. 55, p.lla 3579 sub 10, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 22 mq., Superficie Catastale mq. 25, rendita € 68,17 (cfr. all. 2)

• Valutazione del lotto

LOTTO N. 2**Appartamento "B"****Piano secondo**

Superficie lorda coperta... mq. 117 e a; Superficie utile coperta... mq. 104 e a

Destinazione: **Abitazione** Coefficienti destinazione $C_a = 1,00$ • Superficie commerciale mq. 117 x 1,00 = **mq. 117**Superficie balconi... mq. 27 e a; Coefficienti destinazione: $C_b = 0,25$ • Superficie commerciale mq. 27 x 0,25 = **mq. 6,75****Immobile "C"****Piano terra**

Superficie lorda coperta... mq. 25 e a; Superficie utile coperta... mq. 22 e a

Destinazione: **Garage** Coefficienti destinazione $C_g = 0,70$ • Superficie commerciale mq. 25 x 0,70 = **mq. 17,50****Totale superficie commerciale** **mq. 141,25**

R_i : coefficiente caratteristiche intrinseche assunto pari a 0,90 per tener conto di quanto segue: l'immobile anche se nuovo e mai utilizzato è stato ultimato da circa sei anni, è da pitturare internamente, è da allacciare alla rete Enel e del gas, è provvisto di box;

R_e : coefficiente caratteristiche estrinseche assunto pari a 1,00 perché i prezzi unitari di riferimento sono attinenti ad immobili ubicati nella stessa zona e/o nelle immediate vicinanze.

VALUTAZIONE FINALE**LOTTO N.2**

piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale sito nel Comune di Sannicandro Garganico alla via dei Cartaginesi c.n.:

*A) appartamento posto al secondo piano contraddistinto dall'interno 5, composto da tre vani ed accessori di cucina, bagno e ripostiglio, prospiciente via dei Galli, via dei Maevdoni, confinante con vano scala condominiale e con altro appartamento della società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (già s.n.c.), cenito in causa del comune di Sannicandro G.co al foglio 55, particella 3579 sub. 16, via dei Cartaginesi c.n., P. 2, z.c. V, cat. A/I, cl. 5, consistenza 5,5 vani, sup. cat. mq. 126, rend. € 312,46*

B) locale ad uso garage posto in piano terra, confinante con via dei Cartaginesi da cui riceve accesso senza n.c., con androne-vano scala condominiale, salva altri e migliori confini, censito in catasto del comune di Sannicandro G. co al foglio 55, particella 3579 sub. 10, via dei Cartaginesi e.n. P. T. z.c. U, cat. C/6, cl. 3, cons. mq. 22, sup. catast. mq. 25, rend. € 68,17

Prezzo a base d'asta € 123.000,00 (diconsi euro centoventitremila/00).

Tanto si doveva in ossequio all'incarico ricevuto

Torremaggiore, lì Giugno 2009



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollata n. 211/2/11
del 11/11/11
Piantina di n. 1.0. in Comune di Sanicandiano Garganico
Via Dei Cartaginei

Identificativi Catastrali:
Sezione:
Foglio: 45
Particella: 3679
Subalterno: 16

Compiata da:
Dott. Nicola Nicoletti
Esatto all'albe:
Tegoni
Prov. Foggia

n. 1445

Scala 1:200

Pianta Piano Secondo

(H=46280)





M. Nicoletti