

dott. ing. Amedeo Petronelli

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

n. 423/2023 R.G. Es.

KERMA SPV S.R.L.

contro

[REDACTED]

**RELAZIONE PER
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia
Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA

Relazione di C.T.U. nell'Espropriazione Immobiliare:

KERMA SPV S.r.l. c/ [REDACTED] (n. 423/2023 R.G.Es.)

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Foggia

Dott. Michele Palagano

PREMESSA

In data 6.11.2024, la S.V. nominava il sottoscritto, ing. Amedeo Petronelli, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe, rinviando all'udienza del 24.12.2024 il giuramento e la formulazione dei quesiti. Avendone fatto richiesta, il sottoscritto è stato autorizzato al deposito telematico del giuramento, comunicando altresì che venivano concessi 90 gg. per il deposito dell'elaborato peritale decorrenti sempre dal 24.12.2024. Con atto del 19.11.2024 il sottoscritto ha proceduto alla formalizzazione del giuramento stesso e sulla scorta degli atti depositati, ha dato inizio alle indagini preliminari, intese alla ricognizione dei beni oggetto di stima, presso i competenti Uffici Pubblici.

RICOGNIZIONE PRELIMINARE

La procedura riguarda i seguenti immobili:

1. *Fabbricato in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti, piano terra - F. 49, p.lla 1613 – cat. F1 Area Urbana;*
2. *Fabbricato (abitazione) sita in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti, piano 2 – F. 49, p.lla 1651, sub. 29 – cat. F3 unità in corso di costruzione;*
3. *Fabbricato (abitazione) sita in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti, piano 1 – F. 49, p.lla 1651, sub. 38 – cat. A3 - cons. 4,5 vani – scala D int. 1 piano 1;*
4. *Fabbricato (abitazione) sita in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti, piano 1 – F. 49, p.lla 1651, sub. 39 – cat. F3 unità in corso di costruzione;*
5. *Fabbricato (abitazione) sita in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti, piano 2 – F. 49, p.lla 1651, sub. 40 – cat. F3 unità in corso di costruzione;*
6. *Fabbricato (box) sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti, piano S1 – F. 49, p.lla 1651, sub. 88 – cat. C6 – cons. 41 mq - int. 31 piano S1;*
7. *Fabbricato (box) sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira, piano S1 – F. 49, p.lla 1651, sub. 106 – cat. C6 – cons. 41 mq - int. 59 piano S1;*

8. *Fabbricato (box) sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira, piano S1 – F. 49, p.lla 1651, sub. 108 – cat. C6 – cons. 36 mq - int. 57 piano S1;*
9. *Fabbricato (box) sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira, piano S1 – F. 49, p.lla 1651, sub. 113 – cat. C6 – cons. 42 mq - int. 52 piano S1;*
10. *Fabbricato (box) sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira, piano S1 – F. 49, p.lla 1651, sub. 126 – cat. C6 – cons. 21 mq - int. 40 piano S1;*
11. *Fabbricato (box) sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira, piano S1 – F. 49, p.lla 1651, sub. 130 – cat. C6 – cons. 36 mq - int. 33 piano S1;*
12. *Fabbricato (box) sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira, piano S1 – F. 49, p.lla 1651, sub. 131 – cat. C6 – cons. 40 mq - int. 34 piano S1;*
13. *Fabbricato (box) sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira, piano S1 – F. 49, p.lla 1651, sub. 1356 – cat. C6 – cons. 28 mq - int. 61 piano S1;*
14. *Fabbricato (box) sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira, piano S1 – F. 49, p.lla 1651, sub. 137 – cat. C6 – cons. 21 mq - int. 67 piano S1;*
15. *Fabbricato (box) sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira, piano S1 – F. 49, p.lla 1651, sub. 138 – cat. C6 – cons. 21 mq - int. 68 piano S1;*
16. *Fabbricato (box) sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira, piano S1 – F. 49, p.lla 1651, sub. 143 – cat. C6 – cons. 55 mq - int. 76 piano S1;*
17. *Fabbricato (box) sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira, piano S1 – F. 49, p.lla 1651, sub. 144 – cat. C6 – cons. 37 mq - int. 75 piano S1;*
18. *Fabbricato (box) sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira, piano S1 – F. 49, p.lla 1651, sub. 147 – cat. C6 – cons. 41 mq - int. 65 piano S1;*
19. *Fabbricato (box) sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira, piano S1 – F. 49, p.lla 1651, sub. 148 – cat. C6 – cons. 40 mq - int. 64 piano S1;*
20. *Fabbricato (terraneo) sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti, piano terra – F. 49, p.lla 1651, sub. 171 – cat. C1 – cons. 69 mq - piano T;*
21. *Fabbricato (terraneo) sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti, piano terra – F. 49, p.lla 1651, sub. 175 – cat. F3 unità in corso di costruzione - piano T;*
22. *Fabbricato (terraneo) sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti, piano terra – F. 49, p.lla 1651, sub. 188 – cat. C1 – cons. 109 mq - piano T;*

23. *Fabbricato (terraneo) sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti, piano terra – F. 49, p.lla 1651, sub. 189 – cat. F3 unità in corso di costruzione - piano T;*
24. *Fabbricato (terraneo) sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti, piano terra – F. 49, p.lla 1651, sub. 190 – cat. C1 – cons. 112 mq - piano T;*
25. *Fabbricato (abitazione) sita in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti, piano 1 – F. 49, p.lla 1651, sub. 192 – cat. A2 - cons. 10,5 vani – scala C piano 1;*
26. *Fabbricato (terraneo) sito in Orta Nova alla via Trento, piano terra – F. 49, p.lla 1651, sub. 195 – cat. F3 unità in corso di costruzione - piano T;*
27. *Fabbricato (terraneo) sito in Orta Nova alla via Trento, piano terra – F. 49, p.lla 1651, sub. 196 – cat. C1 cons. 203 mq - piano T;*
28. *Fabbricato (terraneo) sito in Orta Nova alla via Trento, piano terra – F. 49, p.lla 1651, sub. 197 – cat. C1 cons. 163 mq - piano T.*

I suddetti immobili risultano in piena proprietà della Società [REDACTED] con sede in Ortanova (Cod. Fisc. 00133210716).

I beni sono così descritti nell'atto di pignoramento eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia in data 14.11.2023, rep. 5193, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 19.12.2023 ai n.ri 29381/23372, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], a favore di KERMA SPV S.r.l. parte procedente, con sede in Milano (Cod. Fisc. 10811620961).

Effettuate, preliminarmente, le opportune ricerche presso l'Ufficio del Territorio e l'U.T.C. di Ortanova, unitamente al Custode Giudiziario nominato, Avv. Salvatore Settembre, ci si recava in data 10.12.2024, 18.12.2024 e 14.3.2025, presso gli immobili oggetto della procedura, con le risultanze riportate nel verbale di sopralluogo.

Nessuno è comparso per la parte procedente.

Per quanto riguarda i lotti, si è optato per la formazione di un minor numero di lotti, rispetto alle 28 unità immobiliari sopra riportate, attribuendo agli appartamenti detenuti da soggetti non aventi titolo, lo stesso box detenuto dal medesimo soggetto, per conseguire un maggior valore complessivo delle due unità immobiliari congiunte.

Nella seguente tabella in base al lotto attribuito, vengono riportati il detentore, gli estremi e la consistenza catastali, la localizzazione e lo stato di fatto.

Preliminarmente si riferisce che l'immobile identificato al precedente p.to "n. 1) Fabbri-
cato in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti, piano terra - F. 49, p.lla 1613 – cat. F1 Area
Urbana", dell'atto di trascrizione del pignoramento, è attualmente un terreno inglobato nel
tessuto urbano cittadino, attualmente graffato ad altra unità immobiliare di proprietà di terzi
(pur se catastalmente ancora intestato alla [REDACTED]) di non recente costru-
zione, così come peraltro riferito nella certificazione notarile del 23.12.2023, allegata agli
atti causa, dove appunto il Notaio Frediana Viviana evidenzia (a pag. 12) tale anomalia e
precisa che *occorrerebbero maggiori approfondimenti*.

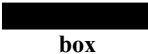
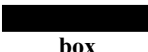
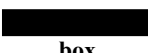
Testualmente infatti: "*Si precisa che da ispezione per immobile, in relazione all'area urbana
NCT-NCEU fg. 49 part. 1613 si rileva - quale unica formalità – il verbale di pignoramento
nn. 23372/29381 del 19 dicembre 2023. Da mappa satellitare, tale area sembrerebbe ricom-
presa nella confinante proprietà identificata sull'estratto di mappa catastale con la part.
320; si consiglia, tramite sopralluogo, di verificare la natura di tale area e la sua esatta
ubicazione.*". Dall'esame dello stato di fatto la p.lla 1613 è effettivamente un piccolo appez-
zamento di terreno (117 mq) connesso e pertinenza dell'attigua p.lla 320, dove peraltro insi-
ste un altro fabbricato (villetta) di proprietà di terzi, dotato di idoneo titolo abilitativo, non
interessata dai lavori di costruzione del complesso edilizio ubicato invece sulla p.lla 1651 e
separata da un muro di non recente costruzione dal complesso edilizio edificato dalla [REDACTED].

Per cui si è stralciato tale terreno dalla stima in quanto, sia per dimensione (117 mq), che per
ubicazione, nonché per lo stato di fatto, è inutilizzabile.

Come detto, è stata operata una suddivisione per lotti che ha tenuto conto delle pertinenzialità
(appartamenti + boxes) riscontrate fra i vari detentori degli immobili stessi, **individuando
complessivamente 22 lotti**.

N° d'or- dine dell'atto pignora- mento	Lotto	Detentore	Fg	P.lla	Sub	Indirizzo	Cat.	Classe	Rendita	Cons. Vani Mq.	Sup. Cat. mq	Note
2	1	[REDACTED] appartamento	49	1651	29	Corso Mat- teotti scala B int. 4 piano 2°	F/3	Manca planimetria catastale				Unito al box sub 137

3	2	██████████ appartamento al rustico	49	1651	38	Corso Mat- teotti scala D int 1 piano 1°	A/3	3	325,37	4,5 vani	95 (86 escluso aree scop.)	
4	3	██████████ appartamento al rustico	49	1651	39	Corso Mat- teotti scala D int 2 piano 1°	F/3			151 mq		
5	4	██████████ ██████████ appartamento	49	1651	40	Corso Mat- teotti scala D int 3 piano 2°	F/3	Manca planimetria catastale		131,28 mq		Unito al box sub 138
6	5	██████████ box	49	1651	88	Corso Mat- teotti int 31 piano S1	C/6	2	89,99	41	43	
7	6	██████████ box	49	1651	106	Corso Mat- teotti int 59 piano S1	C/6	2	89,99	41	43	!
8	7	██████████ box	49	1651	108	Corso Mat- teotti int 57 piano S1	C/6	2	79,02	36	39	
9	8	██████████ box	49	1651	113	Corso Mat- teotti int 52 piano S1	C/6	2	92,19	42	46	
10	9	██████████ ██████████ box	49	1651	126	Corso Mat- teotti int 40 piano S1	C/6	3	59,65	21	22	
11	10	██████████ box	49	1651	130	Corso Mat- teotti int 33 piano S1	C/6	2	79,02	36	39	Unito al box sub 131 e ap- parta- mento sub 192
12	10	██████████ box	49	1651	131	Corso Mat- teotti int 34 piano S1	C/6	2	87,80	40	43	Unito al box sub 130 e ap- parta- mento sub 192
13	11	██████████ box	49	1651	135	Corso Mat- teotti int 61 piano S1	C/6	3	79,53	28	31	
14	1	██████████ ████ box	49	1651	137	Corso Mat- teotti int 67 piano S1	C/6	3	59,65	21	23	Unito all' apparta- mento sub 29

15	4		49	1651	138	Corso Matteotti int 68 piano S1	C/6	3	59,65	21	22	Unito all' appartamento sub 40
16	12	 box	49	1651	143	Corso Matteotti int 76 piano S1	C/6	2	120,72	55	53	
17	13	 box	49	1651	144	Corso Matteotti int 75 piano S1	C/6	2	81,21	37	39	
18	14	 box	49	1651	147	Corso Matteotti int 65 piano S1	C/6	2	89,99	41	46	
19	15	 box	49	1651	148	Corso Matteotti int 64 piano S1	C/6	2	87,80	40	46	
20	16	Agenzia immobiliare terraneo	49	1651	171	Corso Matteotti Piano T	C/1	4	1.229,43	69	75	
21	17	 Terraneo rustico	49	1651	175	Corso Matteotti Piano T	F/3	Manca planimetria catastale				Unito al terraneo sub 195
22	18	 Terraneo	49	1651	188	Corso Matteotti piano S1	C/1	5	2.195,46	109	101	
23	19	 Terraneo rustico	49	1651	189	Corso Matteotti Piano T	F/3	Manca planimetria catastale				
24	20		49	1651	190	Corso Matteotti Piano T	C/1	4	1.995,59	112	120	
25	10	Ing Colacicco appartamento	49	1651	192	Corso Matteotti n.35 scala C piano 1	A/2	2	927,30	10,5 vani	238 (217 escluso aree scop.)	Unito ai boxes sub 130 e 131
26	17	 Terraneo rustico	49	1651	195	Corso Matteotti Piano T	F/3	Manca planimetria catastale				Unito al terraneo sub 175
27	21	 Terraneo	49	1651	196	Corso Matteotti Piano T	C/1	3	3.113,77	203	221	

28	22	Terraneo	49	1651	197	Corso Matteotti Piano T	C/1	3	2.500,22	163	174	
----	----	---------------------	----	------	-----	----------------------------	-----	---	----------	-----	-----	--

QUESITO N. 1

Proceda l'esperto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.

Agli atti è presente, la certificazione notarile del 28.12.2023 redatta a cura dello studio notarile, Dott.ssa Frediani Viviana, in Alba (CN), depositata dal Legale di parte procedente, relativa a tutti i lotti come sopra identificati.

Per quanto possibile verificare, non risultano mancanze di rilievo.

QUESITO N. 1 bis

Proceda l'esperto alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

Gli immobili di cui trattasi pervennero alla Società per edificazione su area di risulta dalla demolizione di preesistenti fabbricati pervenuti in forza dei seguenti titoli:

- atto aumento di capitale sociale mediante conferimento rogito notaio Vincenzo Buonsorte di Orta Nova in data 7.8.1972, n. 67268/10568 di rep./racc., trascritto a Lucera il 25.8.1972 ai n.ri 285625/16674, con il quale

mediante conferimento, in ragione di ½ ciascuno, del complesso industriale in ORTA NOVA, Corso Matteotti, con relativi fabbricati industriali ed aree scoperte annesse identificato al N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 885 cat. C/2 di mq. 487 e N.C.E.U. fgl. 49 p.lle 401 – 495 - 653 graffiati, cat. D/1; nell'atto si precisa che sulla quota conferita della signora

, che risulta

successivamente deceduta in data 26.1.1988, con conseguente riunione di usufrutto alla nuda proprietà;

- atto di cessione di quota e modifica patti sociali rogito notaio Fabrizio Pascucci di Orta Nova in data 19.5.2004, n. 3109/1545 di rep./racc., non trascritto, con il quale la Società

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- atto di trasformazione rogito notaio Simonetti Paolo di Cerignola in data 23.7.2004, n. 541 di rep., trascritto a Foggia il 5.8.2004 ai n.ri 14977/20474, con il quale la Società

[REDACTED]
[REDACTED]

Alla signora [REDACTED] [REDACTED] gli immobili erano pervenuti, in ragione di ½ in forza dei seguenti titoli:

- successione in morte di [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], devolutasi per legge in favore delle figlie [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] per l'usufrutto

uxorio; dichiarazione di successione registrata a Cerignola al n. 31 volume 180, trascritta a Lucera il 17.9.1970 ai n.ri 240314/20747. Nella successione è caduta la quota di 1/2 di piena proprietà del complesso industriale in ORTA NOVA, Corso Matteotti sopra citato;

- atto di divisione rogitato dal notaio Vincenzo Buonasorte di Orta Nova in data 27.5.1972, n. 66449 di rep., [REDACTED]

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

[REDACTED] l Corso Matteotti identificato al N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 885 cat. C/2 di mq. 487 e N.C.E.U. fgl. 49 p.lle 401 – 495 - 653 graffati, cat. D/1.

Al signor [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili erano pervenuti, in ragione di ½ ciascuno, per titoli anteriori all'1.1.1970.

Catastalmente, tutti gli immobili fgl. 49 p.lla 1651 subb. 29, 38, 39, 40, 88, 106, 108, 113, 126, 130, 131, 135, 137, 138, 143, 144, 147, 148, 171, 175, 188, 189, 190, 192, 195, 196, 197, di cui alla presente perizia, eccetto quello di cui al p.to 1) terreno fgl. 49, p.lla 1613, di cui si è riferito prima, si trovano all'interno di un complesso edilizio realizzato dalla Ditta eseguita su area censita al N.C.T. partita 1, fgl. 49, p.lla 1651 ente urbano di mq. 5784, derivante dal frazionamento dell'11.1.2008, pratica n. FG0011559, in atti dall'11.1.2008 (n. 11559.1/2008), dal frazionamento del seguente immobile:

- N.C.T. fgl. 49 p.lla 1651 di mq. 5930, già derivante, giusta Tipo Mappale del 13 giugno 2007 Pratica n. FG0268639 in atti dal 13.6.2007 (n. 268639.1/2007), dal frazionamento del seguente immobile:
- N.C.T. fgl. 49 p.lla 1650 di mq. 5957, già a sua volta derivante, giusta Variazione del 13.6.2007 Pratica n. FG0268639 in atti dal 13.6.2007 (n. 268639.1/2007), dalla fusione dei seguenti immobili:
- N.C.T. fgl. 49 p.lla 1612 di mq. 146;
- N.C.T. fgl. 49 p.lla 1614 di mq. 5811;

già a loro volta derivanti giusta Tipo Mappale del 31.7.2006 Pratica n. FG0160790 in atti dal 31.7.2006 (n. 160790.1/2006) dalla soppressione del seguente immobile:

- N.C.T. fgl. 49 p.lla 1611 di mq. 6619, già a sua volta derivante, giusta Variazione del 31.7.2006 Pratica n. FG0160790 in atti dal 31.7.2006 (n. 160790.1/2006), dalla soppressione dei seguenti immobili:
- N.C.T. fgl. 49 p.lla 495 di mq. 133;
- N.C.T. fgl. 49 p.lla 653 di mq. 5895;
- N.C.T. fgl. 49 p.lla 885 di mq. 591.

Gli originari immobili N.C.T. fgl. 49 p.lle 495 e 885 derivano e sono presenti sin dall'impianto meccanografico del 16.12.1976.

L'originario immobile N.C.T. fgl. 49 p.lla 653 è stato oggetto di variazione identificativi per allineamento mappe del 4.7.2006 pratica n. FG0145069 in atti dal 4.7. 2006 (n. 5843.1/2006 e deriva, giusta variazione identificativi per allineamento mappe del 4.7.2006 pratica n. FG0144974 in atti dal 4.7.2006 allineamento mappe (n. 5835.1/2006), dalla soppressione dei seguenti immobili:

- N.C.T. fgl. 49 p.lla 653 di mq. 4185
- N.C.T. fgl. 49 p.lla 401 di mq. 1236;
- N.C.T. fgl. 49 p.lla 489 di mq. 132;
- N.C.T. fgl. 49 p.lla 494 di mq. 81;
- N.C.T. fgl. 49 p.lla 496 di mq. 201;
- N.C.T. fgl. 49 p.lla 858 di mq. 60;

tutti derivanti e presenti sin dall'impianto meccanografico del 16.12.1976.

L'immobile N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 171 deriva, giusta variazione dell'8.4.2010 pratica n. FG0096663 in atti dall'8.4.2010 *div-ufu-vto* (n. 7632.1/2010), dalla soppressione del seguente immobile:

- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 163;

a sua volta già derivante, giusta divisione dell'1.7.2008 pratica n. FG0212383 in atti dal 1 luglio 2008 (n. 15455.1/2008) dalla soppressione del seguenti immobile:

- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 17.

L'immobile N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 175 deriva, giusta variazione del 19.7.2010 pratica n. FG0179477 in atti dal 19.7.2010 divisione-ultimazione di fabbricato urbano (n. 15596.1/2010), dalla soppressione del seguente immobile:

- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 152;

a sua volta già derivante, giusta variazione del 20.11.2007 pratica n. FG0406275 in atti dal 20.11.2007 divisione-variazione di toponomastica-ultimazione di fabbricato urbano (n. 28731.1/2007), dalla soppressione del seguente immobile:

- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 15.

Gli immobili N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 subb. 188, 189 e 190 derivano, giusta variazione del 12.4.2013 pratica n. FG0072487 in atti dal 12.4.2013 *div-ufu* (n. 17295.1/2013), dalla soppressione del seguente immobile:

- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 169

a sua volta già derivante, giusta variazione del 10.7.2009 pratica n. FG0251368 in atti dal 10.7.2009 divisione-variazione di toponomastica-ultimazione di fabbricato urbano (n. 17914.1/2009), dalla soppressione del seguente immobile:

- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 18.

L'immobile N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 192 deriva, giusta variazione del 19.2.2015 pratica n. fg0042945 in atti dal 19.2.2015 *ufu-fus* (n. 18476.1/2015), dalla soppressione dei seguenti immobili:

- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 32;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 33.

L'immobile N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 195 deriva variazione del 13.10..2016 pratica n. FG0192477 in atti dal 14.10.2016 *recuper.uuu a rett.* prot.n.324516/12 (n. 1370.1/2016); dall'esame degli elaborati planimetrici storici l'immobile risulta derivare dall'immobile N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 157, già a sua volta derivante, giusta variazione del 14.3.2008 pratica n. FG0097526 in atti dal 14.3..2008 *fus-div-vmi* (n. 6330.1/2008), dalla soppressione dei seguenti immobili:

- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 9;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 65;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 66;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 67;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 153.

L'originario immobile N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 153 derivava a sua volta, giusta variazione del 20.11.2007 pratica n. FG0406275 in atti dal 20.11.2007 divisione-variazione di toponomastica-ultimazione di fabbricato urbano (n. 28731.1/2007), dalla soppressione del seguente immobile:

- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 15.

Gli immobili N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 subb. 196 e 197 derivano, giusta variazione del 22.10.2016 pratica n. FG0199838 in atti dal 24.10.2016 divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-variazione di toponomastica (n. 66097.1/2016) dalla soppressione del seguente immobile:

- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 157;

già a sua volta derivante, giusta variazione del 14.3.2008 pratica n. FG0097526 in atti dal 14.3.2008 *fus-div-vmi* (n. 6330.1/2008), dalla soppressione dei seguenti immobili:

- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 9;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 65;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 66;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 67;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 153.

L'originario immobile N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 153 derivava a sua volta, giusta variazione del 20.11.2007 pratica n. FG0406275 in atti dal 20.11.2007 divisione-variazione di toponomastica-ultimazione di fabbricato urbano (n. 28731.1/2007), dalla soppressione del seguente immobile:

- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 15.

Gli immobili N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 subb. 29, 38, 39, 40, 88, 106, 108, 113, 126, 130, 131, 135, 137, 138, 143, 144, 147, 148, nonché gli originari immobili N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 subb. 17, 15, 18, 9, 32, 33, 9, 65, 66, 67, derivano, giusta variazione del 17.7.2007 pratica n. FG0299039 in atti dal 17.7.2007 unità afferenti edificate su area urbana (n. 21549.1/2007), dal seguente immobile:

- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 cat. F/1 di mq. 5930, a sua volta derivante, giusta variazione del 18.6.2007 pratica n. FG0272518 in atti dal 18.6.2007 divisione-fusione-variazione di toponomastica (n. 19454.1/2007, dalla soppressione dei seguenti immobili:
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1612 cat. F/1 di mq. 146
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1614 cat. F/1 di mq. 5811;

già a loro derivanti, giusta variazione dell'1.8.2006 pratica n. FG0161493 in atti dall'1.8.2006 *det-vmi-div-fus* (n. 35342.1/2006), dalla soppressione dei seguenti immobili:

- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 495 sub. 1;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 495 sub. 2;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 885;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 653 subb. 1-2-3-4 graffiati

L'originario immobile N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 495 sub. 1 deriva giusto frazionamento del 12.12.1991 in atti dal 13.12.1991 variazione della destinazione (n. 137.1/1991) dalla soppressione del seguente immobile:

- N.C.E.U. fgl. 49 p.lle 401 – 494 - 495 sub. 1- 653 – 1145 – 1146, graffati;

già a loro volta derivanti, giusta variazione n. 89/76 del 9.4.1980 dalla soppressione dei seguenti immobili:

- N.C.E.U. fgl. 29 p.lle 401 – 495 - 653 graffati;

già a loro volta derivanti da accatastamento n. 208 del 18.4.1970.

L'originario immobile N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 495 sub. 2 deriva dall'impianto meccanografico del 30.6.1987 e deriva giusta variazione n. 89/76 del 9.4.1980 dalla soppressione dei seguenti immobili:

- N.C.E.U. fgl. 29 p.lle 401 – 495 - 653 graffati;

già a loro volta derivanti da accatastamento n. 208 del 18.4.1970.

L'originario immobile N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 885 è stato oggetto di variazione del 12.12.1991 in atti dal 13.12.1991 (inserimento planimetria - numero civico - n. 136.2/1991), deriva dall'impianto meccanografico del 30.6.1987.

Gli originari immobili N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 653 subb. 1-2-3-4 graffati, derivano, giusta variazione modifica identificativo del 4.7.2006 pratica n. FG0144975 in atti dal 4.7.2006 variazione per modifica identificativo - allineamento mappe (n. 31354.2/2006), dalla soppressione del seguente immobile:

- N.C.E.U. fgl. 49 p.lle 1146 – 494 – 1145 - 653 graffati;

già a sua volta derivante, giusto frazionamento del 12.12.1991 in atti dal 13.12.1991 variazione della destinazione (n. 137.1/1991) dalla soppressione del seguente immobile:

- N.C.E.U. fgl. 49 p.lle 401 – 494 - 495 sub. 1 – 653 – 1145 - 1146 graffati

già a loro volta derivanti, giusta variazione n. 89/76 del 9.4.1980 dalla soppressione dei seguenti immobili:

- N.C.E.U. fgl. 29 p.lle 401 – 495 - 653 graffati;

già a loro volta derivanti da accatastamento n. 208 del 18.4.1970.

QUESITO N. 1 ter

Proceda l'esperto alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con

quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

I beni, **suddivisi per lotti**, di cui alla presente procedura attualmente sono distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di **Ortanova (FG)**:

Lotto n. 1 - Abitazione sita in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, scala B, int. 4, piano 2° - **F. 49, p.lla 1651, sub. 29** - cat. F3 unità in corso di costruzione;

Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc - **F. 49, p.lla 1651, sub. 137** - cat. C6 - cl. 3 - cons. 21 mq (cat. 23 mq) - int. 67 - piano S1 - r.c. € 59,65;

Lotto n. 2 - Abitazione sita in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, scala D, int. 1, piano 1° - **F. 49, p.lla 1651, sub. 38** - cat. A3 - cl. 3 - cons. 4,5 vani (cat. 95 mq, escluso aree scoperte 86 mq) - scala D - int. 1 - piano 1° - r.c. € 325,37;

Lotto n. 3 - Abitazione sita in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, piano 1 - **F. 49, p.lla 1651, sub. 39** - cat. F3 unità in corso di costruzione - cons. 151 mq - scala D - int. 2 - piano 1°;

Lotto n. 4 - Abitazione sita in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, piano 2 - **F. 49, p.lla 1651, sub. 40** - cat. F3 unità in corso di costruzione - scala D - int. 3 - piano 2°;

Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 - **F. 49, p.lla 1651, sub. 138** - cat. C6 - cl. 2 - cons. 21 mq (cat. 22 mq) - int. 68 - piano S1 - r.c. € 59,65;

Lotto n. 5 - Box sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, piano S1 - **F. 49, p.lla 1651, sub. 88** - cat. C6 - cl. 2 - cons. 41 mq (cat. 43 mq) - int. 31 piano S1 - r.c. € 89,99;

Lotto n. 6 - Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 - **F. 49, p.lla 1651, sub. 106** - cat. C6 - cl. 2 - cons. 41 mq (cat. 43 mq) - int. 59 piano S1 - r.c. € 89,99;

Lotto n. 7 - Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 - **F. 49, p.lla 1651, sub. 108** - cat. C6 - cl. 2 - cons. 36 mq (cat. 39 mq) - int. 57 piano S1 - r.c. € 79,02;

Lotto n. 8 - Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 - **F. 49, p.lla 1651, sub. 113** - cat. C6 - cl. 2 - cons. 42 mq (cat. 46 mq) - int. 52 piano S1 - r.c. 92,19;

Lotto n. 9 - Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 126** – cat. C6 - cl. 3 – cons. 21 mq (cat. 22 mq) - int. 40 piano S1 – r.c. € 59,65;

Lotto n. 10 – Abitazione sita in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti n. 35, piano 1° – **F. 49, p.lla 1651, sub. 192** – cat. A2 – cl. 2 - cons. 10,5 vani (cat. 238 mq, escluso aree scoperte 217 mq) – scala C piano 1° - r.c. 927,30;

Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 130** – cat. C6 - cl. 2 – cons. 36 mq (cat. 39 mq) - int. 33 piano S1- r.c. € 79,02;

Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 131** – cat. C6 - cl. 2 – cons. 40 mq (cat. 43mq) - int. 34 piano S1 – r.c. € 87,80;

Lotto n. 11 - Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 135** – cat. C6 – cl. 3 – cons. 28 mq (cat. 31 mq) - int. 61 piano S1 – r.c. € 79,53;

Lotto n. 12 - Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 143** – cat. C6 - cl. 2 – cons. 55 mq (cat. 53 mq)- int. 76 piano S1 – r.c. 120,72;

Lotto n. 13 - Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 144** – cat. C6 – cl. 2 – cons. 37 mq (cat. 39 mq) - int. 75 piano S1 – r.c. € 81,21;

Lotto n. 14 - Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 147** – cat. C6 – cl. 2 – cons. 41 mq (cat. 46) - int. 65 piano S1- r.c. € 89,99;

Lotto n. 15 - Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 148** – cat. C6 - cl. 2 – cons. 40 mq (cat. 46) - int. 64 piano S1- r.c. € 87,80;

Lotto n. 16 - Terraneo ad uso commerciale sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, piano terra – **F. 49, p.lla 1651, sub. 171** – cat. C1 – cl. 4 – cons. 69 mq (cat. 75 mq) - piano T – r.c. € 1.229,43;

Lotto n. 17 – Terraneo ad uso commerciale sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, piano terra – **F. 49, p.lla 1651, sub. 175** – cat. F3 unità in corso di costruzione - piano T;

Terraneo ad uso commerciale sito in Orta Nova alla via Trento snc, piano terra – **F. 49, p.lla 1651, sub. 195** – cat. F3 unità in corso di costruzione - piano T;

Lotto n. 18 - Terraneo ad uso commerciale sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, piano terra – F. 49, p.lla 1651, sub. 188 – cat. C1 – cl. 5 – cons. 109 mq (cat. 101 mq) - piano T – r.c. € 2.195,46;

Lotto n. 19 – Terraneo ad uso commerciale sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, piano terra – F. 49, p.lla 1651, sub. 189 – cat. F3 unità in corso di costruzione - piano T;

Lotto n. 20 – Terraneo ad uso commerciale sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, piano terra – F. 49, p.lla 1651, sub. 190 – cat. C1 – cl. 4 – cons. 112 mq (cat. 120 mq) - piano T – r.c. € 1.995,59;

Lotto n. 21 – Terraneo ad uso commerciale sito in Orta Nova alla via Trento snc, piano terra – F. 49, p.lla 1651, sub. 196 – cat. C1 – cl. 3 - cons. 203 mq (cat. 221 mq) - piano T – r.c. € 3.113,77;

Lotto 22 – Terraneo ad uso commerciale sito in Orta Nova alla via Trento snc, piano terra – F. 49, p.lla 1651, sub. 197 – cat. C1 -cl. 3 - cons. 163 mq (cat. 174 mq) - piano T – r.c. € 2.500,22.

Intestati:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

QUESITO N. 1 quater

Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali.

Da una verifica effettuata con l'ausilio della certificazione in atti è emerso che a carico della medesima Società esecutata, oltre al pignoramento citato in premessa e legato alla presente esecuzione, eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia nel 2023, si rilevano:

- 1) **Iscrizione nn. 3754/19255 del 5 agosto 2006** – Ipoteca volontaria per contratto di mutuo fondiario rogito notaio Simonetti Paolo di Cerignola in data 3.8.2006, n. 3809/2692 di rep./racc., a favore di BANCAPULIA SPA con sede in SAN SEVERO (FG) (Cod. fisc. 00148520711) - Domicilio ipotecario eletto San Severo – Via Tiberio Solis 40, contro [REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili: in comune di ORTA NOVA (FG) al N.C.T. fgl. 49 p.lla 1614 ente urbano di mq. 5811.

A margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni:

- annotazione n. 4593 del 21.11.2007 (restrizione di beni): relativa ad immobili estranei alla presente procedura;
- annotazione n. 2529 del 11.7.2008 (frazionamento in quota);
- annotazione n. 2787 del 29.7.2008 (restrizione di beni) relativa ad immobili estranei alla presente procedura;
- annotazione n. 155 del 16.1.2009 (restrizione di beni): relativa ad immobili estranei alla presente procedura;
- annotazione n. 239 del 21.1.2009 (restrizione di beni): relativa ad immobili estranei alla presente procedura;
- annotazione n. 384 del 3.2.2009 (restrizione di beni): viene liberato l'immobile di cui al N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 152 (da cui deriva, tra l'altro, il sub 175 oggetto alla presente procedura) e vengono liberati ulteriori immobili estranei alla presente procedura;
- annotazione n. 863 del 6.3.2009 (restrizione di beni): relativa ad immobili estranei alla presente procedura;
- annotazione n. 2079 del 15.6.2009 (restrizione di beni): relativa ad immobili estranei alla presente procedura;
- annotazione n. 557 del 16.2.2010 (restrizione di beni): relativa ad immobili estranei alla presente procedura;
- annotazione n. 2360 del 6.7.2010 (surroga parziale in quota di mutuo frazionata (1.40/2007)): relativa ad immobili estranei alla presente procedura;

- annotazione n. 3382 del 3.11.2010 (atto di proroga preammortamento);
- annotazione n. 6 del 7.1.2011 (restrizione di beni): relativa ad immobili estranei alla presente procedura;
- annotazione n. 90 del 13.1.2011 (restrizione di beni): relativa ad immobili estranei alla presente procedura;
- annotazione n. 593 del 2.3.2011 (surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi dell art. 8, comma 2, dl 7/2007): relativa ad immobili estranei alla presente procedura;
- annotazione n. 728 del 14.3.2011 (restrizione di beni): relativa ad immobili estranei alla presente procedura;
- annotazione n. 509 del 15.2.2012 (modifica consensuale della quota frazionata n. 9 di mutuo fondiario);
- annotazione n. 510 del 15.2.2012 (restrizione di beni): relativa ad immobili estranei alla presente procedura;
- annotazione n. 717 del 7.3.2012 (restrizione di beni): relativa ad immobili estranei alla presente procedura;
- annotazione n. 724 del 9.3.2012 (restrizione di beni): relativa ad immobili estranei alla presente procedura;
- annotazione n. 1231 del 3.5.2012 (restrizione di beni): relativa ad immobili estranei alla presente procedura;
- annotazione n. 2483 del 20.8.2013 (restrizione di beni): relativa ad immobili estranei alla presente procedura;
- annotazione n. 2938 del 22.10.2013 (restrizione di beni): relativa ad immobili estranei alla presente procedura;
- annotazione n. 3364 del 10.12.2013 (restrizione di beni): relativa ad immobili estranei alla presente procedura;
- annotazione n. 1449 del 18.5.2017 (restrizione di beni): relativa ad immobili estranei alla presente procedura;
- comunicazione n. 1645 del 14.10.2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28.6.2013. cancellazione parziale eseguita in data 15.10.2013 (art. 13,

comma 8-decies dl 7/2007 - art.40 bis d. lgs 385/1993): relativa ad immobili estranei alla presente procedura;

- comunicazione n. 6 del 2.1.2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 28.6.2013. cancellazione parziale eseguita in data 3.1.2014 (art. 13, comma 8-decies dl 7/2007 - art.40 bis d. lgs 385/1993): relativa ad immobili estranei alla presente procedura;
- comunicazione n. 1718 del 4.8.2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30.6.2023. cancellazione parziale eseguita in data 8.8.2023 (art. 13, comma 8-decies dl 7/2007 - art.40 bis d. lgs 385/1993): relativa ad immobili estranei alla certificazione.

- 2) **Trascrizione ai n.ri 11158/14977 dell'11.7.2017** – Domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica del Tribunale di Foggia in data 23.6.2017, n. 498 di rep., a favore di

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], relativa ai seguenti immobili ubicati nel comune

di ORTA NOVA (FG)

- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 192 - cat. A/2;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 130 - cat. C/6;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 131 -cat. C/6

A margine della nota non si rilevano annotazioni.

- 3) **Iscrizione ai n.ri 2290/19005 del 14.9.2017** – Ipoteca concessionaria amministrativa/riscossione per ipoteca concessionaria amministrativa/riscossione derivante da ruolo emessa dall'Agenzia Delle Entrate – Riscossione di Roma in data 13.9.2017, n.ri 1926/4317 di rep./racc.; a favore dell'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (Cod. fisc. 13756881002) - Domicilio ipotecario eletto Via Gramsci, 43 – Foggia, contro [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili: in comune di ORTA NOVA (FG) sugli immobili censiti in Catasto come segue:

- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 29 - cat. F/3;

- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 190 - cat. C/1 mq. 112;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 192 - cat. A/2 vani 10,5;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 126 - cat. C/6 mq. 21;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 137 - cat. C/6 mq. 21;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 138 - cat. C/6 mq. 21;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 135 - cat. C/6 mq. 28;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 108 - cat. C/6 mq. 36;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 130 - cat. C/6 mq. 36;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 144 - cat. C/6 mq. 37;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lls 1651 sub. 131 - cat. C/6 mq. 40;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 148 - cat. C/6 mq. 40;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 106 - cat. C/6 mq. 41;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 147 - cat. C/6 mq. 41;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 113 - cat. C/6 mq. 42;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 143 - cat. C/6 mq. 55;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 188 - cat. C/1 mq. 109;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 197 - cat. C/1 mq. 163;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 196 - cat. C/1 mq. 203.

A margine della nota non si rilevano annotazioni.

4) **Trascrizione ai n.ri 7458/9927 del 7.5.2018** – Ordinanza di sequestro conservativo del Tribunale di Foggia in data 24.4.2018, n. 5260 di rep. a favore [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili ubicati nel Comune di ORTA NOVA (FG) identificati al:

- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 29 - Fabbricato in corso di costruzione;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 38 - cat. A/3;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 39 - Fabbricato in corso di costruzione;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 40 - Fabbricato in corso di costruzione;

- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 88 - cat. C/6;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 106 - cat. C/6;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 108 - cat. C/6;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 113 - cat. C/6;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 130 - cat. C/6;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 131 - cat. C/6;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla. 1651 sub. 135 - cat. C/6;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 137 - cat. C/6;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 138 - cat. C/6;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 143 - cat. C/6;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 144 - cat. C/6;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 147 - cat. C/6;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 148 - cat. C/6;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 171 - cat. C/1;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 175 - Fabbricato in corso di costruzione;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 188 - cat. C/1;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 189 - Fabbricato in corso di costruzione;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.la. 1651 sub. 190 - cat. C/1;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 192 - cat. A/2;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 195 - Fabbricato in corso di costruzione;
- N.C.E.U. fgl. 49 p.lla 1651 sub. 196 - cat. C/1;
- N.C.E.U. fg. 49 p.lla 1651 sub. 197 - cat. C/1.

Nel quadro D, viene riportata la seguente annotazione:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

A margine della nota non si rilevano altre annotazioni.

QUESITO N. 1 quinquies

Proceda l'esperto alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero),

evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.

La presente esecuzione è nei confronti di una Società a responsabilità limitata.

QUESITO N. 2

Proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

Lotto n. 1 – Piena proprietà di un **Appartamento per civile abitazione** sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, scala B, int. 4, piano 2° – **F. 49, p.lla 1651, sub. 29** – cat. F3 unità in corso di costruzione;

Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc – **F. 49, p.lla 1651, sub. 137** – cat. C6 - cl. 3 – cons. 21 mq (cat. 23 mq) - int. 67 - piano S1 – r.c. € 59,65.

Trattasi di un **appartamento**, sito nel centro urbano di Ortanova, al secondo piano di un complesso edilizio a cinque livelli fuori terra (quattro piani), con accesso da un civico non ancora attribuito di Corso G. Matteotti, collocato alla scala B, interno 4, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale condominiali.

Si compone di quattro vani, cucina abitabile, due bagni e corridoio-disimpegno. Affaccia con due balconi su spazi condominiali interni. Confina con interno 3 della stessa scala, interno 5 della scala F, vano scala, interno 3 della scala C, salvo altri.

Il **box auto** è costituito da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira ed individuato con l'interno 67. Confina con spazio di manovra condominiale, subb. 136 e 138, griglia di aerazione verso l'esterno.

Al momento i suddetti immobili sono occupati dal Sig. [REDACTED], che occupa i cespiti senza valido titolo.

Lotto n. 2 - Piena proprietà di un **Appartamento per civile abitazione** al rustico sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, scala D, int. 1, piano 1° – **F. 49, p.lla 1651, sub.**

38 – cat. A3 - cl. 3 - cons. 4,5 vani (cat. 95 mq, escluso aree scoperte 86 mq) – scala D - int. 1 - piano 1° - r.c. € 325,37.

Trattasi di un **appartamento**, sito nel centro urbano di Ortanova, al primo piano di un complesso edilizio a cinque livelli fuori terra (quattro piani), con accesso da un civico non ancora attribuito di Corso G. Matteotti, collocato alla scala D, interno 1, con porta d'ingresso a destra salendo le scale condominiali.

Attualmente è allo stato rustico, ma si compone di cinque ambienti, due bagni e corridoio-disimpegno. Affaccia con un balcone su spazio condominiale interno ed uno su via G. La Pira. Confina con interno 2 della stessa scala, interno 2 della scala C, interno 2 della scala G, vano scala, salvo altri.

Si precisa che fra i due appartamenti sub 38 (Lotto 2) e sub 39 (Lotto 3), attualmente è stato creato un ampio squarcio nella parete di confine, che mette in comunicazione le due unità, per cui tale anomalia va regolarizzata, congiuntamente, a cura dei soggetti aggiudicatari dei due lotti.

Lotto n. 3 - Piena proprietà di un **Appartamento per civile abitazione** al rustico sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, piano 1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 39** – cat. F3 unità in corso di costruzione – cons. 151 mq - scala D - int. 2 - piano 1°.

Trattasi di un **appartamento**, sito nel centro urbano di Ortanova, al primo piano di un complesso edilizio a cinque livelli fuori terra (quattro piani), con accesso da un civico non ancora attribuito di Corso G. Matteotti, collocato alla scala D, interno 2, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale condominiali.

Attualmente è allo stato rustico, ma si compone di cinque ambienti, due bagni e corridoio-disimpegno. Affaccia con un balcone su spazio condominiale interno ed uno su via G. La Pira. Confina con interno 1 della stessa scala, interno 2 della scala C, interno 1 della scala E, vano scala, salvo altri. **Si precisa che fra i due appartamenti sub 38 (Lotto 2) e sub 39 (Lotto 3), attualmente è stato creato un ampio squarcio nella parete di confine, che mette in comunicazione le due unità, per cui tale anomalia va regolarizzata, congiuntamente, a cura dei soggetti aggiudicatari dei due lotti.**

Lotto n. 4 – Piena proprietà di un **Appartamento per civile abitazione** sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, piano 2 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 40** – cat. F3 unità in corso di costruzione – scala D – int. 3 - piano 2°;

Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 138** – cat. C6 - cl. 2– cons. 21 mq (cat. 22 mq) - int. 68 - piano S1- r.c. € 59,65.

Trattasi di un **appartamento per civile abitazione**, sito nel centro urbano di Ortanova, al secondo piano di un complesso edilizio a cinque livelli fuori terra (quattro piani), con accesso da un civico non ancora attribuito di Corso G. Matteotti, collocato alla scala D, interno 3, con porta d'ingresso a destra salendo le scale condominiali.

Si compone di quattro ambienti, cucina abitabile, due bagni e corridoio-disimpegno. Affaccia con un balcone su spazio condominiale interno ed uno su via G. La Pira. Confina con interno 4 della stessa scala, interno 4 della scala G, interno 4 della scala C, vano scala, salvo altri.

Il **box auto** è costituito da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira ed individuato con l'interno 68. Confina con spazio di manovra condominiale, subb. 137 e 139, griglia di aerazione verso l'esterno.

Al momento i suddetti immobili sono occupati dalla [REDACTED] che occupa i cespiti senza valido titolo.

Lotto n. 5 - Box sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 88** – cat. C6 – cl. 2 – cons. 41 mq (cat. 43 mq) - int. 31 piano S1 - r.c. € 89,99.

Il **box auto** è costituito da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Corso G. Matteotti ed individuato con l'interno 31. Confina con spazio di manovra condominiale, sub 89, griglie di aerazione verso l'esterno.

Lotto n. 6 – Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 106** – cat. C6 - cl. 2 – cons. 41 mq (cat. 43 mq) - int. 59 piano S1 – r.c. € 89,99.

Il **box auto** è costituito da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira ed individuato con l'interno 59. Confina con sub 107, spazio di manovra condominiale, rampa di accesso ai boxes da Via La Pira, griglie di aerazione verso l'esterno.

Lotto n. 7 - Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 108** – cat. C6 - cl. 2 – cons. 36 mq (cat. 39 mq) - int. 57 piano S1 – r.c. € 79,02.

Il **box auto** è costituito da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira ed individuato con l'interno 57. Confina con i subb. 107 e 109, spazio di manovra condominiale, griglie di aerazione verso l'esterno.

Lotto n. 8 - Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 113** – cat. C6 - cl. 2 – cons. 42 mq (cat. 46 mq) - int. 52 piano S1- r.c. 92,19;

Il **box auto** è costituito da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira ed individuato con l'interno 52. Confina con il subb. 112, spazio di manovra condominiale, Corso G. Matteotti, Via G. La Pira, griglia di aerazione verso l'esterno.

Lotto n. 9 - Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 126** – cat. C6 - cl. 3 – cons. 21 mq (cat. 22 mq) - int. 40 piano S1 – r.c. € 59,65.

Il **box auto** è costituito da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira ed individuato con l'interno 40. Confina con i subb. 125 e 127, spazio di manovra condominiale, griglie di aerazione verso l'esterno.

Attualmente l'immobile è occupato dal Sig. [REDACTED], che occupa il cespite senza valido titolo,

Lotto n. 10 – **Appartamento per civile abitazione** sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti n. 35, piano 1° – **F. 49, p.lla 1651, sub. 192** – cat. A2 – cl. 2 - cons. 10,5 vani (cat. 238 mq, escluso aree scoperte 217 mq) – **scala C piano 1°** - r.c. 927,30;

Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 130** – **cat. C6** - cl. 2 – cons. 36 mq (cat. 39 mq) - **int. 33** piano S1- r.c. € 79,02;

Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 131** – **cat. C6** - cl. 2– cons. 40 mq (cat. 43mq) - **int. 34** piano S1 – r.c. € 87,80.

Trattasi di un **appartamento per civile abitazione**, sito nel centro urbano di Ortanova, al primo piano di un complesso edilizio a cinque livelli fuori terra (quattro piani), con accesso dal civico n. 35 di Corso G. Matteotti, collocato alla **scala C (interni 1 e 2)**, con due porte d'ingresso dalla scalinata condominiale.

L'immobile è originato dalla fusione dei due appartamenti al primo piano della scala C; nel complesso si compone di un ampio salone, cinque camere, cucina abitabile con angolo lavanderia, due bagni, ripostiglio, guardaroba e corridoio-disimpegno.

Esternamente vi è un ampio terrazzo che affaccia su spazio condominiale interno ed un balcone prospettante anch'esso su spazio condominiale. Confina con interni 1 e 2 della scala D, interni 1 e 2 della scala B, spazio condominiale, vano scala, salvo altri.

I due boxes auto, subb. 130 e 131, sono un'unica unità immobiliare in quanto fra loro comunicanti tramite porta interna e sono entrambi costituiti da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira e sono individuati con gli **interni 33 e 34**. Confinano con spazio di manovra condominiale, sub. 129, vano scala C, griglie di aerazione verso l'esterno, salvo altri.

Al momento i suddetti immobili sono occupati dal dall' [REDACTED] che occupa i cespiti senza valido titolo, ma come sopra riportato risulta precedente nei confronti della stessa [REDACTED], per crediti pregressi.

Lotto n. 11 - **Box** sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 135** – cat. C6 – cl. 3 – cons. 28 mq (cat. 31 mq) - int. 61 piano S1 – r.c. € 79,53.

Il **box auto** è costituito da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira ed individuato con l'interno 61. Confina con i subb. 134 e 136, spazi di manovra condominiale, salvo altri.

Lotto n. 12 - Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 143** – cat. C6 - cl. 2 – cons. 55 mq (cat. 53 mq)- int. 76 piano S1 – r.c. 120,72.

Il **box auto** è costituito da due ambienti, di cui uno adibito a ripostiglio, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira ed individuato con l'interno 76. Confina con il sub. 144, spazio di manovra condominiale, griglie di aerazione verso l'esterno, salvo altri.

Lotto n. 13 - Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 144** – cat. C6 – cl. 2 – cons. 37 mq (cat. 39 mq) - int. 75 piano S1 – r.c. € 81,21.

Il **box auto** è costituito da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira ed individuato con l'interno 75. Confina con i subb. 143 e 145, spazio di manovra condominiale, griglie di aerazione verso l'esterno, salvo altri.

Lotto n. 14 - Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 147** – cat. C6 – cl. 2 – cons. 41 mq (cat. 46) - int. 65 piano S1- r.c. € 89,99.

Il **box auto** è costituito da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira ed individuato con l'interno 65. Confina con i subb. 146 e 148, spazio di manovra condominiale, salvo altri.

Lotto n. 15 - Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 148** – cat. C6 - cl. 2 – cons. 40 mq (cat. 46) - int. 64 piano S1- r.c. € 87,80.

Il **box auto** è costituito da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di

Via G. La Pira ed individuato con l'interno 64. Confina con i subb. 147 e 149, spazio di manovra condominiale, salvo altri.

Lotto n. 16 - Terraneo ad uso commerciale sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, piano terra – **F. 49, p.lla 1651, sub. 171** – cat. C1 – cl. 4 – cons. 69 mq (cat. 75 mq) - piano T – r.c. € 1.229,43.

Trattasi di un **locale ad uso commerciale** costituito attualmente da due ambienti, oltre bagno e antibagno, situato al piano terra del medesimo fabbricato con accesso da un civico non ancora attribuito di Corso G. Matteotti. Confina con il vano condominiale della scala C (BCNC sub 4), subb. 185 e 191, affaccia con una finestra e un ingresso pedonale dallo spazio condominiale esterno (BCNC sub 1), salvo altri.

Esso è difforme sia dalla planimetria allegata alla licenza edilizia, in quanto l'ambiente era di maggior consistenza e comprendeva anche il locale attiguo (oggi sub 185), sia parte di quello retrostante (oggi sub 191); sia dalla planimetria catastale, in quanto l'ambiente principale è stato diviso trasversalmente in due.

Al momento il suddetto immobile è occupato da un'Agenzia Immobiliare denominata "L'ESSENZIALE IMMOBILIARE", che occupa il cespite senza valido titolo.

Lotto n. 17 –

Terraneo ad uso commerciale sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, piano terra – **F. 49, p.lla 1651, sub. 175** – cat. F3 unità in corso di costruzione - piano T;

Terraneo ad uso commerciale sito in Orta Nova alla via Trento snc, piano terra – **F. 49, p.lla 1651, sub. 195** – cat. F3 unità in corso di costruzione - piano T.

Trattasi di un vasto **locale ad uso commerciale in corso di costruzione** costituito attualmente da un unico ambiente al rustico, situato al piano terra del medesimo fabbricato con accesso da una serie di civici non ancora attribuiti di Corso G. Matteotti e di Via Trento.

Considerato il suo stato "*in corso di costruzione*", non sono presenti le planimetrie catastali, comunque, **con riferimento alla planimetria d'assieme dei subalterni e rispetto alla licenza edilizia**, si rileva:

- Il sub 175 ha inglobato una parte del sub 174, unitamente ad uno degli accessi pedonali;

- Il sub 195 ha inglobato una parte del sub 197 unitamente ad uno degli accessi pedonali. Essi confinano con il vano condominiale della scala B (BCNC sub 3), subb. 174 e 197, rampa esterna di discesa al primo interrato (BCNC sub 10), salvo altri; affaccia con n. 7 saracinesche sullo spazio condominiale esterno (BCNC sub 1). Trattandosi di immobile al rustico in fase di costruzione altro non si può dire di quanto sopra rilevato.

Lotto n. 18 - Terraneo ad uso commerciale sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, piano terra – **F. 49, p.lla 1651, sub. 188** – cat. C1 – cl. 5 – cons. 109 mq (cat. 101 mq) - piano T – r.c. € 2.195,46.

Trattasi di un **locale ad uso commerciale** costituito attualmente da tre ambienti, oltre bagno e antibagno, situato al piano terra del medesimo fabbricato con due accessi da civici non ancora attribuiti di Corso G. Matteotti e Via G. La Pira. Confina con il vano condominiale della scala D (BCNC sub 5), sub. 190; affaccia con due ingressi dallo spazio condominiale esterno (BCNC sub 1), ed un ingresso dalla retrostante Via G. La Pira, salvo altri.

Al momento nell'immobile è presente un'attività commerciale di materiale antinfortunistico, denominata [REDACTED], che occupa il cespite senza valido titolo.

Esso è conforme alla planimetria catastale, mentre risulta difforme a livello di tramezzature dalla planimetria allegata alla licenza edilizia. Tali modifiche si sono rese necessarie per adeguarlo alle esigenze dell'attività commerciale in esso presente. Tali difformità sono comunque sanabili a termini della vigente legislazione.

Lotto n. 19 – Terraneo ad uso commerciale sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, piano terra – **F. 49, p.lla 1651, sub. 189** – cat. F3 unità in corso di costruzione - piano T.

Trattasi di un **locale ad uso commerciale in corso di costruzione** costituito attualmente da un unico ambiente di grandi dimensioni, **al rustico**, situato al piano terra del medesimo fabbricato con accesso da una serie di civici non ancora attribuiti di Corso G. Matteotti, Via Trento e Via G. La Pira, di cui detto costituisce angolo del complesso edilizio.

Considerato il suo stato “*in corso di costruzione*”, non sono presenti le planimetrie catastali, comunque, rispetto alla licenza edilizia, si rileva unicamente un numero diverso di accessi pedonali autorizzati.

Esso confina con: Via Trento, Via G. La Pira, spazio condominiale esterno (BCNC sub 1), vano condominiale della scala G (BCNC sub 8), vano condominiale della scala D (BCNC sub 5), rampa esterna di discesa al primo interrato (BCNC sub 11), salvo altri.

Affaccia con: n. 6 saracinesche sullo spazio condominiale esterno (BCNC sub 1), n. 3 saracinesche su Via Trento, n. 2 saracinesche su Via G. La Pira.

Trattandosi di immobile al rustico in fase di costruzione altro non si può dire di quanto sopra rilevato.

Lotto n. 20 – Terraneo ad uso commerciale sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, piano terra – **F. 49, p.lla 1651, sub. 190** – cat. C1 – cl. 4 – cons. 112 mq (cat. 120 mq) - piano T – r.c. € 1.995,59;

Trattasi di un **locale ad uso commerciale** costituito attualmente da un ambiente principale, ufficio direzione, disimpegno, magazzino, bagno e antibagno, situato al piano terra del medesimo fabbricato con due accessi da civici non ancora attribuiti di Corso G. Matteotti e Via G. La Pira. Confina con spazio condominiale esterno (BCNC sub 1), subb. 188, vano condominiale della scala E (BCNC sub 6); affaccia con due ingressi dallo spazio condominiale esterno (BCNC sub 1), e due ingressi dalla retrostante Via G. La Pira, salvo altri.

Al momento nell’immobile è presente un’attività commerciale di tipo sanitario, denominata XXXXXXXXXX, che occupa il cespite senza valido titolo.

Esso è difforme sia dalla planimetria catastale, sia dalla planimetria allegata alla licenza edilizia, ma solo a livello di tramezzature interne. Tali modifiche si sono rese necessarie per adeguarlo alle esigenze dell’attività commerciale in esso presente. Tali difformità sono comunque sanabili a termini della vigente legislazione.

Lotto n. 21 – Terraneo ad uso commerciale sito in Orta Nova alla via Trento snc, piano terra – **F. 49, p.lla 1651, sub. 196** – cat. C1 – cl. 3 - cons. 203 mq (cat. 221 mq) - piano T – r.c. € 3.113,77.

Trattasi di un **locale ad uso commerciale** costituito attualmente da tre ambienti con annessa zona servizi (bagni, deposito), privo di tramezzature, se non quelle che separano fisicamente i tre ambienti e le zone servizi, situato al piano terra del medesimo fabbricato con tre accessi da civici non ancora attribuiti di Via Trento. Confina con Via Trento, spazio condominiale esterno (BCNC sub 1), sub. 197, vano condominiale della scala F (BCNC sub 7), p.lla 1654 e 483, salvo altri.

Affaccia con tre ingressi dallo spazio condominiale esterno (BCNC sub 1), con tre ampie finestrazioni su Via Trento.

Rispetto alla planimetria allegata alla licenza edilizia, l'immobile non viene rappresentato con la consistenza individuata catastalmente, in quanto detto terraneo (come tutti quelli posti sullo stesso versante delle scalinate A, B ed F) ha consistenza diversa e solo al momento dell'inserimento delle varie tramezzature, saranno sanabili a termini della vigente legislazione.

Lotto 22 – Terraneo ad uso commerciale sito in Orta Nova alla via Trento snc, piano terra – **F. 49, p.lla 1651, sub. 197** – cat. C1 -cl. 3 - cons. 163 mq (cat. 174 mq) - piano T – r.c. € 2.500,22.

Trattasi di un **locale ad uso commerciale** costituito attualmente da un ambiente unico, con annessa zona servizi, privo di tramezzature, se non quelle che definiscono perimetralmente il subalterno, situato al piano terra del medesimo fabbricato con tre accessi da civici non ancora attribuiti di Via Trento. Confina con spazio condominiale esterno (BCNC sub 1), subb. 195 e 196, vano condominiale della scala F (BCNC sub 7), p.lla 339 e 483, salvo altri. Affaccia con tre ingressi dallo spazio condominiale esterno (BCNC sub 1).

Come detto, al momento l'immobile è privo di tramezzature interne se non quelle che definiscono la zona servizi, per cui la planimetria catastale rappresenta unicamente la situazione futura.

Si precisa che la parete divisoria con il sub. 196 attiguo è in cartongesso.

Rispetto alla planimetria allegata alla licenza edilizia, l'immobile non viene rappresentato con la consistenza individuata catastalmente, in quanto detto terraneo (come tutti quelli posti sullo stesso versante delle scalinate A, B ed F) ha consistenza diversa e solo al momento

dell'inserimento delle varie tramezzature, sarà possibile regolarizzarli anche urbanisticamente a termini della vigente legislazione.

QUESITO N. 2 bis

Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto del pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto e delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i.

Alla presente relazione sono allegati gli stralci della sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI.

QUESITO N. 3

Proceda l'esperto alla analitica descrizione dei beni, mediante l'allegazione di planimetrie catastali, per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.

I lotti oggetto della presente procedura sono costituiti dalla **piena proprietà** dei seguenti cespiti immobiliari:

Lotto n. 1 – Appartamento per civile abitazione sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, **scala B, int. 4**, piano 2° – **F. 49, p.lla 1651, sub. 29** – denunciato in **cat. F3** (unità in corso di costruzione), ma in realtà completato ed abitato.

Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc – **F. 49, p.lla 1651, sub. 137** – **cat. C6** - cl. 3 – cons. 21 mq (cat. 23 mq) - **int. 67** - piano S1 – r.c. € 59,65.

L'**appartamento**, sito nel centro urbano di Ortanova, si trova al secondo piano di un complesso edilizio a cinque livelli fuori terra (quattro piani), con accesso da un civico non ancora attribuito di Corso G. Matteotti, collocato alla **scala B, interno 4**, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale condominiali.

Si compone di quattro vani, cucina abitabile, due bagni e corridoio-disimpegno. Affaccia con due balconi su spazi condominiali interni. **Il tutto per una superficie edilizia stimata di 121 mq circa**, comprensivo delle superfici dei balconi omogeneizzati (al 25%).

Confina con interno 3 della stessa scala, interno 5 della scala F, vano scala, interno 3 della scala C, salvo altri.

Il **box auto** è costituito da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira ed **individuato con l'interno 67**. Confina con spazio di manovra condominiale, subb. 136 e 138, griglia di aerazione verso l'esterno. **Il tutto per una superficie catastale di 23 mq.**

Al momento i suddetti immobili sono occupati dal Sig. [REDACTED] che occupa i cespiti senza valido titolo.

La struttura dell'edificio è in calcestruzzo armato, con solai in latero cemento e tramezzature interne in laterizio.

Per l'appartamento gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato; il pavimento è in mattonelle di ceramica; le pareti sono affrescate in maniera ordinaria, mentre quelle del bagno sono in ceramica. Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e risulta allacciato alle reti elettriche, idriche e fognanti cittadine. L'impianto di riscaldamento è autonomo, ma il libretto di caldaia e/o split non è stato riscontrato, per cui l'attestato di prestazione energetica non è materialmente producibile.

Per il box, l'infisso esterno è costituito da una saracinesca metallica, il pavimento e le pareti sono al rustico.

Lotto n. 2 - Appartamento per civile abitazione al rustico sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, **scala D, int. 1**, piano 1° – **F. 49, p.lla 1651, sub. 38 – cat. A3 - cl.**

3 - cons. 4,5 vani (cat. 95 mq, escluso aree scoperte 86 mq) – scala D - int. 1 - piano 1° - r.c.
€ 325,37.

L'**appartamento**, sito nel centro urbano di Ortanova, si trova al primo piano di un complesso edilizio a cinque livelli fuori terra (quattro piani), con accesso da un civico non ancora attribuito di Corso G. Matteotti, collocato alla **scala D, interno 1**, con porta d'ingresso a destra salendo le scale condominiali.

Il tutto per una superficie catastale di 95 mq, quella edilizia stimata è di 122 mq circa, comprensivo delle superfici dei balconi omogeneizzati (al 25%).

Tale difformità deriva da un'errata rappresentazione catastale che non riporta l'esatto confine con l'attiguo appartamento sub 39 (int. 2 della stessa scala).

Infatti catastalmente va aggiunta un'altra camera con affaccio sul balcone prospettante lo spazio condominiale interno, come correttamente riportato sulla planimetria allegata al permesso di costruire n. 6/2008.

Attualmente è allo **stato rustico**, ma si compone di cinque ambienti, due bagni e corridoio-disimpegno. Affaccia con un balcone su spazio condominiale interno ed uno su via G. La Pira. Confina con interno 2 della stessa scala, interno 2 della scala C, interno 2 della scala G, vano scala, salvo altri.

La struttura dell'edificio è in calcestruzzo armato, con solai in latero cemento e tramezzature interne in laterizio. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato. Nel complesso l'appartamento è completamente da rifinire, compreso i servizi e l'impianto di riscaldamento, per cui l'attestato di prestazione energetica non è materialmente producibile.

Si precisa che fra i due appartamenti sub 38 (Lotto 2) e sub 39 (Lotto 3), attualmente è stato creato un ampio squarcio nella parete di confine, che mette in comunicazione le due unità, per cui tale anomalia va regolarizzata, congiuntamente, a cura dei soggetti aggiudicatari dei due lotti.

Lotto n. 3 - Appartamento per civile abitazione al rustico sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, piano 1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 39 – cat. F3** unità in corso di costruzione – cons. 151 mq - **scala D - int. 2** - piano 1°.

L'appartamento, sito nel centro urbano di Ortanova, si trova al primo piano di un complesso edilizio a cinque livelli fuori terra (quattro piani), con accesso da un civico non ancora attribuito di Corso G. Matteotti, collocato alla **scala D, interno 2**, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale condominiali.

Attualmente è allo **stato rustico**, ma si compone di cinque ambienti, due bagni e corridoio-disimpegno. Affaccia con un balcone su spazio condominiale interno ed uno su via G. La Pira. Confina con interno 1 della stessa scala, interno 2 della scala C, interno 1 della scala E, vano scala, salvo altri.

Il tutto per una consistenza catastale di 151 mq, quella edilizia stimata è di 136 mq circa, comprensivo delle superfici dei balconi omogeneizzati (al 25%).

La struttura dell'edificio è in calcestruzzo armato, con solai in latero cemento e tramezzature interne in laterizio. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato. Nel complesso l'appartamento è completamente da rifinire, compreso i servizi e l'impianto di riscaldamento, per cui l'attestato di prestazione energetica non è materialmente producibile.

Si precisa che fra i due appartamenti sub 38 (Lotto 2) e sub 39 (Lotto 3), attualmente è stato creato un ampio squarcio nella parete di confine, che mette in comunicazione le due unità, per cui tale anomalia va regolarizzata, congiuntamente, a cura dei soggetti aggiudicatari dei due lotti.

Lotto n. 4 – Appartamento per civile abitazione sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, piano 2 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 40** – denunciato in **cat. F3** (unità in corso di costruzione), ma in realtà completato ed abitato – **scala D – int. 3** - piano 2°.

Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 138** – **cat. C6** - cl. 2– cons. 21 mq (cat. 22 mq) - **int. 68** - piano S1- r.c. € 59,65.

L'appartamento per civile abitazione, sito nel centro urbano di Ortanova, si trova al secondo piano di un complesso edilizio a cinque livelli fuori terra (quattro piani), con accesso da un civico non ancora attribuito di Corso G. Matteotti, collocato alla **scala D, interno 3**, con porta d'ingresso a destra salendo le scale condominiali.

Si compone di quattro ambienti, cucina abitabile, due bagni e corridoio-disimpegno. Affaccia con un balcone su spazio condominiale interno ed uno su via G. La Pira. **Il tutto per una**

superficie edilizia stimata di 123 mq circa, comprensivo delle superfici dei balconi omogeneizzati (al 25%).

Confina con interno 4 della stessa scala, interno 4 della scala G, interno 4 della scala C, vano scala, salvo altri.

Il **box auto** è costituito da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira ed individuato con **l'interno 68**. Confina con spazio di manovra condominiale, subb. 137 e 139, griglia di aerazione verso l'esterno. **Il tutto per una superficie catastale di 22 mq.**

Al momento i suddetti immobili sono occupati dalla Sig.ra [REDACTED], che occupa i cespiti senza valido titolo.

La struttura dell'edificio è in calcestruzzo armato, con solai in latero cemento e tramezzature interne in laterizio.

Per l'appartamento, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato; il pavimento è in mattonelle di ceramica; le pareti sono affrescate in maniera ordinaria, mentre quelle dei bagni sono in ceramica. Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e risulta allacciato alle reti elettriche, idriche e fognanti cittadine. L'impianto di riscaldamento è autonomo, ma il libretto di caldaia e/o split non è stato riscontrato, per cui l'attestato di prestazione energetica non è materialmente producibile.

Per il box, l'infisso esterno è costituito da una saracinesca metallica, il pavimento e le pareti sono al rustico.

Lotto n. 5 - Box sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 88 – cat. C6 – cl. 2 – cons. 41 mq (cat. 43 mq) - int. 31** piano S1 - r.c. € 89,99.

Il **box auto** è costituito da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Corso G. Matteotti ed individuato con **l'interno 31**. Confina con spazio di manovra condominiale, sub 89, griglie di aerazione verso l'esterno.

L'infisso esterno è costituito da una saracinesca metallica, il pavimento e le pareti sono al rustico. **La superficie catastale è di 43 mq.**

Lotto n. 6 – Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 106 – cat. C6** - cl. 2 – cons. 41 mq (cat. 43 mq) - **int. 59 piano S1** – r.c. € 89,99.

Il **box auto** è costituito da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira ed individuato con **l'interno 59**. Confina con sub 107, spazio di manovra condominiale, rampa di accesso ai boxes da Via La Pira, griglie di aerazione verso l'esterno. L'infilso esterno è costituito da una saracinesca metallica, il pavimento e le pareti sono al rustico. **La superficie catastale è di 43 mq.**

Lotto n. 7 - Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 108 – cat. C6** - cl. 2 – cons. 36 mq (cat. 39 mq) - **int. 57 piano S1** – r.c. € 79,02.

Il **box auto** è costituito da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira ed individuato con **l'interno 57**. Confina con i subb. 107 e 109, spazio di manovra condominiale, griglie di aerazione verso l'esterno. L'infilso esterno è costituito da una saracinesca metallica, il pavimento e le pareti sono al rustico. **La superficie catastale è di 39 mq.**

Lotto n. 8 - Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 113 – cat. C6** - cl. 2 – cons. 42 mq (cat. 46 mq) - **int. 52 piano S1** - r.c. 92,19;

Il **box auto** è costituito da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira ed individuato con **l'interno 52**. Confina con il subb. 112, spazio di manovra condominiale, Corso G. Matteotti, Via G. La Pira, griglia di aerazione verso l'esterno. L'infilso esterno è costituito da una saracinesca metallica, il pavimento e le pareti sono al rustico. **La superficie catastale è di 46 mq.**

Lotto n. 9 - Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 126 – cat. C6** - cl. 3 – cons. 21 mq (cat. 22 mq) - **int. 40 piano S1** – r.c. € 59,65.

Il **box auto** è costituito da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira ed individuato con l'**interno 40**. Confina con i subb. 125 e 127, spazio di manovra condominiale, griglie di aerazione verso l'esterno. L'infisso esterno è costituito da una saracinesca metallica, il pavimento e le pareti sono al rustico. **La superficie catastale è di 22 mq.**

Lotto n. 10 – **Appartamento per civile abitazione** sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti n. 35, piano 1° – **F. 49, p.lla 1651, sub. 192** – **cat. A2** – cl. 2 - cons. 10,5 vani (cat. 238 mq, escluso aree scoperte 217 mq) – **scala C piano 1°** - r.c. 927,30;

Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 130** – **cat. C6** - cl. 2 – cons. 36 mq (cat. 39 mq) - **int. 33** piano S1- r.c. € 79,02;

Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 131** – **cat. C6** - cl. 2– cons. 40 mq (cat. 43 mq) - **int. 34** piano S1 – r.c. € 87,80.

L'**appartamento per civile abitazione**, sito nel centro urbano di Ortanova, si trova al primo piano di un complesso edilizio a cinque livelli fuori terra (quattro piani), con accesso dal civico n. 35 di Corso G. Matteotti, collocato alla **scala C (interni 1 e 2)**, con due porte d'ingresso dalla scalinata condominiale.

L'immobile è originato dalla fusione dei due appartamenti al **primo piano della scala C**; nel complesso si compone di un ampio salone, cinque camere, cucina abitabile con angolo lavanderia, due bagni, ripostiglio, guardaroba e corridoio-disimpegno.

Esternamente vi è un ampio terrazzo che affaccia su spazio condominiale interno ed un balcone prospettante anch'esso su spazio condominiale. Confina con interni 1 e 2 della scala D, interni 1 e 2 della scala B, spazio condominiale, vano scala, salvo altri.

I due boxes auto, subb 130 e 131, sono un'unica unità immobiliare in quanto fra loro comunicanti tramite porta interna e sono entrambi costituiti da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira e sono individuati con gli **interni 33 e 34**. Confinano con spazio di manovra condominiale, sub. 129, vano scala C, griglie di aerazione verso l'esterno, salvo altri.

La struttura dell'edificio è in calcestruzzo armato, con solai in latero cemento e tramezzature interne in laterizio.

Per l'**appartamento**, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato; il pavimento è in mattonelle di ceramica; le pareti sono affrescate in maniera ordinaria, mentre quelle dei bagni sono in ceramica. Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e risulta allacciato alle reti elettriche, idriche e fognanti cittadine. L'impianto di riscaldamento è autonomo ed il relativo A.P.E., fornito dal detentore dell'immobile, è allegato alla presente.

Il tutto per una superficie catastale di 238 mq, commerciale di 236 mq.

Per i **boxes**, gli infissi esterni sono costituiti da saracinesche metalliche, il pavimento e le pareti sono al rustico. **Le superfici catastali dei due boxes sono rispettivamente di 39 e 43 mq.**

Al momento i suddetti immobili sono occupati dall' [REDACTED] che occupa i cespiti senza valido titolo ma, come sopra riportato, risulta procedente nei confronti della stessa [REDACTED], per crediti pregressi.

Lotto n. 11 - Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 135 – cat. C6 – cl. 3 – cons. 28 mq (cat. 31 mq) - int. 61** piano S1 – r.c. € 79,53.

Il **box auto** è costituito da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira ed individuato con **l'interno 61**. Confina con i subb. 134 e 136, spazi di manovra condominiale, salvo altri. L'infisso esterno è costituito da una saracinesca metallica, il pavimento e le pareti sono al rustico. **La superficie catastale è di 31 mq.**

Lotto n. 12 - Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 143 – cat. C6 - cl. 2 – cons. 55 mq (cat. 53 mq) - int. 76** piano S1 – r.c. 120,72.

Il **box auto** è costituito da due ambienti, di cui uno adibito a ripostiglio, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira ed individuato con **l'interno 76**. Confina con il sub. 144, spazio di manovra condominiale, griglie di aerazione verso l'esterno, salvo altri.

L'infisso esterno è costituito da una saracinesca metallica, il pavimento e le pareti sono al rustico. **La superficie catastale è di 53 mq.**

Lotto n. 13 - Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 144 – cat. C6 – cl. 2 – cons. 37 mq (cat. 39 mq) - int. 75** piano S1 – r.c. € 81,21.

Il **box auto** è costituito da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira ed individuato con **l'interno 75**. Confina con i subb. 143 e 145, spazio di manovra condominiale, griglie di aerazione verso l'esterno, salvo altri. L'infisso esterno è costituito da una saracinesca metallica, il pavimento e le pareti sono al rustico. **La superficie catastale è di 39 mq.**

Lotto n. 14 - Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 147 – cat. C6 – cl. 2 – cons. 41 mq (cat. 46) - int. 65** piano S1- r.c. € 89,99.

Il **box auto** è costituito da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira ed individuato con **l'interno 65**. Confina con i subb. 146 e 148, spazio di manovra condominiale, salvo altri. L'infisso esterno è costituito da una saracinesca metallica, il pavimento e le pareti sono al rustico. **La superficie catastale è di 46 mq.**

Lotto n. 15 - Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 148 – cat. C6 - cl. 2 – cons. 40 mq (cat. 46 mq) - int. 64** piano S1- r.c. € 87,80.

Il **box auto** è costituito da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira ed individuato con **l'interno 64**. Confina con i subb. 147 e 149, spazio di manovra condominiale, salvo altri. L'infisso esterno è costituito da una saracinesca metallica, il pavimento e le pareti sono al rustico. **La superficie catastale è di 46 mq.**

Lotto n. 16 - Terraneo ad uso commerciale sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, piano terra – **F. 49, p.lla 1651, sub. 171 – cat. C1 – cl. 4 – cons. 69 mq (cat. 75 mq) - piano T – r.c. € 1.229,43.**

Trattasi di un **locale ad uso commerciale** costituito attualmente da due ambienti, oltre bagno e antibagno, situato al piano terra del medesimo fabbricato con accesso da un civico non ancora attribuito di Corso G. Matteotti. Confina con il vano condominiale della scala C (BCNC sub 4), subb. 185 e 191, affaccia con una finestra e un ingresso pedonale dallo spazio condominiale esterno (BCNC sub 1), salvo altri.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, il pavimento è in mattonelle di ceramica, le pareti sono affrescate in maniera ordinaria. **La superficie catastale è di 75 mq.**

Esso è difforme sia dalla planimetria allegata alla licenza edilizia, in quanto, originariamente, l'ambiente era di maggior consistenza e comprendeva anche il locale attiguo (oggi sub 185), nonché parte di quello retrostante (oggi sub 191); sia dalla planimetria catastale, in quanto l'ambiente principale è stato diviso trasversalmente in due.

Al momento il suddetto immobile è occupato da [REDACTED], che occupa il cespite senza valido titolo.

Lotto n. 17 –

Terraneo ad uso commerciale sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, piano terra – **F. 49, p.lla 1651, sub. 175 – cat. F3** unità in corso di costruzione - piano T;

Terraneo ad uso commerciale sito in Orta Nova alla via Trento snc, piano terra – **F. 49, p.lla 1651, sub. 195 – cat. F3** unità in corso di costruzione - piano T.

Trattasi di un **locale ad uso commerciale in corso di costruzione** costituito attualmente da un unico ambiente al rustico, situato al piano terra del medesimo fabbricato con accesso da una serie di civici non ancora attribuiti di Corso G. Matteotti e di Via Trento.

Considerato il suo stato “*in corso di costruzione*”, non sono presenti le planimetrie catastali, comunque, **con riferimento alla planimetria d'assieme dei subalterni del fabbricato e rispetto alla licenza edilizia**, si rileva:

- Il sub 175 ha inglobato una parte del sub 174, unitamente ad uno degli accessi pedonali;
- Il sub 195 ha inglobato una parte del sub 197 unitamente ad uno degli accessi pedonali.

La superficie stimata, desunta dagli atti allegati alla Licenza edilizia è complessivamente di 478 mq circa.

Essi confinano con il vano condominiale della scala B (BCNC sub 3), subb. 174 e 197, rampa esterna di discesa al primo interrato (BCNC sub 10), salvo altri; affaccia con n. 7 saracinesche sullo spazio condominiale esterno (BCNC sub 1).

Trattandosi di immobile al rustico in fase di costruzione altro non si può dire di quanto sopra rilevato.

Lotto n. 18 - Terraneo ad uso commerciale sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, piano terra – **F. 49, p.lla 1651, sub. 188 – cat. C1 – cl. 5 – cons. 109 mq (cat. 101 mq) - piano T – r.c. € 2.195,46.**

Trattasi di un **locale ad uso commerciale** costituito attualmente da tre ambienti, oltre bagno e antibagno, situato al piano terra del medesimo fabbricato con due accessi da civici non ancora attribuiti di Corso G. Matteotti e Via G. La Pira.

Il tutto per una consistenza di 109 mq, una superficie catastale di 101 mq, superficie stimata dalla planimetria edilizia 118 mq.

Confina con il vano condominiale della scala D (BCNC sub 5), sub. 190; affaccia con due ingressi sullo spazio condominiale esterno (BCNC sub 1), ed un ingresso dalla retrostante Via G. La Pira, salvo altri.

Al momento nell'immobile è presente un'attività commerciale di materiale antinfortunistico, denominata [REDACTED], che occupa il cespite senza valido titolo.

Esso è conforme alla planimetria catastale, mentre risulta difforme a livello di tramezzature dalla planimetria allegata alla licenza edilizia. Tali modifiche si sono rese necessarie per adeguarlo alle esigenze dell'attività commerciale in esso presente. Tali difformità sono comunque sanabili a termini della vigente legislazione.

Lotto n. 19 – Terraneo ad uso commerciale sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, piano terra – **F. 49, p.lla 1651, sub. 189 – cat. F3** unità in corso di costruzione - piano T.

Trattasi di un **locale ad uso commerciale in corso di costruzione** costituito attualmente da un unico ambiente di grandi dimensioni, **al rustico**, situato al piano terra del medesimo fabbricato con accesso da una serie di civici non ancora attribuiti di Corso G. Matteotti, Via Trento e Via G. La Pira, di cui detto costituisce angolo del complesso edilizio.

Considerato il suo stato “*in corso di costruzione*”, non sono presenti le planimetrie catastali, comunque, rispetto alla licenza edilizia, si rileva unicamente un numero diverso di accessi pedonali autorizzati.

La consistenza stimata dalla planimetria edilizia è di 362 mq circa.

Esso confina con: Via Trento, Via G. La Pira, spazio condominiale esterno (BCNC sub 1), vano condominiale della scala G (BCNC sub 8), vano condominiale della scala D (BCNC sub 5), rampa esterna di discesa al primo interrato (BCNC sub 11), salvo altri.

Affaccia con: n. 6 saracinesche sullo spazio condominiale esterno (BCNC sub 1), n. 3 saracinesche su Via Trento, n. 2 saracinesche su Via G. La Pira.

Trattandosi di immobile al rustico in fase di costruzione altro non si può dire di quanto sopra rilevato.

Lotto n. 20 – Terraneo ad uso commerciale sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, piano terra – **F. 49, p.lla 1651, sub. 190** – cat. C1 – cl. 4 – cons. 112 mq (cat. 120 mq) - piano T – r.c. € 1.995,59;

Trattasi di un **locale ad uso commerciale** costituito attualmente da un ambiente principale, ufficio direzione, disimpegno, magazzino, bagno e antibagno, situato al piano terra del medesimo fabbricato con due accessi da civici non ancora attribuiti di Corso G. Matteotti e Via G. La Pira.

Il tutto per una superficie catastale di 120 mq, stimata dalla planimetria edilizia 129 mq.

Confina con spazio condominiale esterno (BCNC sub 1), sub. 188, vano condominiale della scala E (BCNC sub 6); affaccia con due ingressi dallo spazio condominiale esterno (BCNC sub 1), e due ingressi dalla retrostante Via G. La Pira, salvo altri.

Al momento nell'immobile

, che occupa il cespite senza valido titolo.

Esso è difforme sia dalla planimetria catastale, sia dalla planimetria allegata alla licenza edilizia, ma solo a livello di tramezzature interne. Tali modifiche si sono rese necessarie per adeguarlo alle esigenze dell'attività commerciale in esso presente. Tali difformità sono comunque sanabili a termini della vigente legislazione.

Lotto n. 21 – Terraneo ad uso commerciale sito in Orta Nova alla via Trento snc, piano terra – **F. 49, p.lla 1651, sub. 196 – cat. C1 – cl. 3 - cons. 203 mq (cat. 221 mq) - piano T – r.c. € 3.113,77.**

Trattasi di un **locale ad uso commerciale** costituito attualmente da un ambiente unico, con annessa zona servizi, privo di tramezzature, se non quelle che definiscono perimetralmente il subalterno, situato al piano terra del medesimo fabbricato con tre accessi da civici non ancora attribuiti di Via Trento. Confina con Via Trento, spazio condominiale esterno (BCNC sub 1), sub. 197, vano condominiale della scala F (BCNC sub 7), p.lla 1654 e 483, salvo altri. **Il tutto per una superficie catastale di 221 mq.**

Affaccia con tre ingressi dallo spazio condominiale esterno (BCNC sub 1).

Come detto, al momento l'immobile è privo di tramezzature interne se non quelle che definiscono la zona servizi, per cui la planimetria catastale rappresenta unicamente la situazione futura.

Rispetto alla planimetria allegata alla licenza edilizia, l'immobile non viene rappresentato con la consistenza individuata catastalmente, in quanto detto terraneo (come tutti quelli posti sullo stesso versante delle scalinate A, B ed F) ha consistenza diversa e solo al momento dell'inserimento delle varie tramezzature, sarà possibile regolarizzarli anche urbanisticamente tramite apposita S.C.I.A in sanatoria.

Lotto 22 – Terraneo ad uso commerciale sito in Orta Nova alla via Trento snc, piano terra – **F. 49, p.lla 1651, sub. 197 – cat. C1 -cl. 3 - cons. 163 mq (cat. 174 mq) - piano T – r.c. € 2.500,22.**

Trattasi di un **locale ad uso commerciale** costituito attualmente da un ambiente unico, con annessa zona servizi, privo di tramezzature, se non quelle che definiscono perimetralmente

il subalterno, situato al piano terra del medesimo fabbricato con tre accessi da civici non ancora attribuiti di Via Trento.

Il tutto per una superficie catastale di 174 mq.

Confina con spazio condominiale esterno (BCNC sub 1), subb. 195 e 196, vano condominiale della scala F (BCNC sub 7), p.lla 339 e 483, salvo altri.

Affaccia con tre ingressi dallo spazio condominiale esterno (BCNC sub 1).

Come detto, al momento l'immobile è privo di tramezzature interne se non quelle che definiscono la zona servizi, per cui la planimetria catastale rappresenta unicamente la situazione futura. Si precisa che la parete divisoria con il sub. 196 attiguo è in cartongesso.

Rispetto alla planimetria allegata alla licenza edilizia, l'immobile non viene rappresentato con la consistenza individuata catastalmente, in quanto detto terraneo (come tutti quelli posti sullo stesso versante delle scalinate A, B ed F) ha consistenza diversa e solo al momento dell'inserimento delle varie tramezzature, sarà possibile regolarizzarli anche urbanisticamente tramite apposita S.C.I.A in sanatoria.

QUESITO N. 4

Proceda l'esperto alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi.

QUESITO N. 4 bis

Proceda l'esperto alla specificazione in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie vendibile.

Ai fini della determinazione del valore complessivo del bene pignorato, il sottoscritto si è avvalso di un criterio di stima che partendo dalle quotazioni del mercato edilizio del Comune di Ortanova, si è esteso ad informazioni, esperite presso agenzie informatiche del settore immobiliare e alla Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Il criterio di base è consistito nella ricerca di un valore "unitario" a metro quadrato di superficie, per poi estendere il tutto ad un valore globale che può intendersi del tipo sintetico "a corpo" e non "a misura".

Si è tenuto conto altresì della collocazione urbanistica, delle valutazioni soggettive sulla obsolescenza dei cespiti, della qualità e condizioni delle finiture, dei vincoli o limitazioni in genere, che finiscono per dare un valore complessivo al cespite.

Nella tabella che segue si sono stimati detti immobili attraverso due diverse fonti:

- l'**O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) le cui quotazioni sono edite periodicamente dall'Agenzia delle Entrate e individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona O.M.I.) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente.

Nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni O.M.I. pur non potendosi intendere come sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di massima sul valore, rappresentano un punto di riferimento nel quale il professionista può muoversi (intervallo minimo/massimo) in base a valutazioni soggettive sullo stato di conservazione, delle finiture o altre situazioni particolari (irregolarità edilizie o fiscali da sanare), che forniscono un dato definitivo sul valore dell'immobile da stimare.

Si precisa, infine, che l'O.M.I. raccoglie anche i dati derivanti dagli accertamenti di valore sugli atti di compravendita e dalle relative risultanze delle Commissioni Tributarie;

- Il **valore dell'immobile derivante dal Borsino Immobiliare Italiano** che fornisce i dati puntuali, per zone e categorie, incrociando i dati della domanda e dell'offerta ed è forse lo strumento più immediato, in quanto recepisce in maniera continua e diretta le oscillazioni del mercato immobiliare.

Ne segue la presente tabella che fornisce in maniera sintetica i criteri adottati e le relative fonti, tramite le quali, mediando fra loro i diversi valori, con l'attribuzione di fattori correttivi, dovuti a valutazioni soggettive sulla condizione e lo stato di tenimento degli immobili, si è ottenuto la valutazione definitiva.

In particolare:

- per quegli immobili (appartamenti e terranei) allo stato rustico, il valore commerciale è stato quasi dimezzato per tener conto sia dei costi delle opere di completamento, sia degli oneri catastali e comunali dovuti per la loro regolarizzazione amministrativa;
- per quegli immobili (appartamenti) definiti “*in costruzione*”, ma regolarmente abitati e privi della planimetria catastale, il valore è stato ridotto del 5% per tener conto degli oneri catastali e comunali dovuti per la loro regolarizzazione amministrativa.

Per cui, partendo da i seguenti valori medi base per :

- appartamenti: € 690,00 O.M.I. – € 630,00 Borsino Immobiliare;
- boxes: € 550,00 O.M.I. – € 503,00 Borsino Immobiliare;
- negozi: € 1.150,00 O.M.I. – € 944,00 Borsino Immobiliare;

Si precisa, inoltre, che per i **Lotti 2 e 3** (appartamenti **subb. 38 e 39**) al rustico si è tenuto conto anche degli oneri derivanti dall'allineamento della situazione distributiva dei vani riportati nel Permesso di costruire n. 6/2008, con quella reale, ivi comprese alcune tramezzature abusive, nonché della regolarizzazione catastale dei due cespiti.

Lotto	Sup. catast. o stim.	O.M.I.		Borsino Immobiliare		MEDIA	
	Mq.	€/mq.	Valore imm.	€/mq.	Valore imm.	€/mq.	Valore imm.
1) F. 49, p.lla 1651, sub. 29 App F. 49, p.lla 1651, sub. 137 Box	121,00 23,00	690,00 550,00	83.490,00 12.650,00	630,00 503,00	76.230,0 11.569,00	660,00 526,50	79.860,00 12.109,50
2) F. 49, p.lla 1651, sub. 38 App	122,00	360,00	43.920,00	330,00	40.260,00	345,00	42.090,00
3) F. 49, p.lla 1651, sub. 39 App	136,00	360,00	48.960,00	330,00	44.880,00	345,00	46.920,00
4) F. 49, p.lla 1651, sub. 40 App F. 49, p.lla 1651, sub. 138 Box	123,00 22,00	690,00 550,00	84.870,00 12.100,00	630,00 503,00	77.490,00 11.066,00	660,00 526,50	81.180,00 11.583,00
5) F. 49, p.lla 1651, sub. 88 Box	43,00	550,00	23.650,00	503,00	21.629,00	526,50	22.639,50
6) F. 49, p.lla 1651, sub. 106 Box	43,00	550,00	23.650,00	503,00	21.629,00	526,50	22.639,50
7) F. 49, p.lla 1651, sub. 108 Box	39,00	550,00	21.450,00	503,00	19.617,00	526,50	20.533,50
8) F. 49, p.lla 1651, sub. 113 Box	46,00	550,00	25.300,00	503,00	23.138,00	526,50	24.219,00

9) F. 49, p.lla 1651, sub. 126 Box	22,00	550,00	12.100,00	503,00	11.066,00	526,50	11.583,00
10) F. 49 p.lla 1651 sub. 192 Ap	236,00	690,00	172.550,00	630,00	158.508,00	660,00	155.760,00
F. 49, p.lla 1651, sub. 130 Box	39,00	550,00	21.450,00	503,00	19.617,00	526,50	20.533,50
F. 49, p.lla 1651, sub. 131 Box	43,00	550,00	23.650,00	503,00	21.269,00	526,50	22.639,50
11) F.49 p.lla 1651 sub 135 Box	31,00	550,00	17.050,00	503,00	15.593,00	526,50	16.321,50
12) F. 49 p.lla 1651 sub 143 Box	53,00	550,00	29.150,00	503,00	26.659,00	526,50	27.904,50
13) F. 49 p.lla 1651 sub 144 Box	39,00	550,00	21.450,00	503,00	19.617,00	526,50	20.533,50
14) F. 49 p.lla 1651 sub 147 Box	46,00	550,00	25.300,00	503,00	23.138,00	526,50	24.219,00
15) F. 49 p.lla 1651 sub 148 Box	46,00	550,00	25.300,00	503,00	23.138,00	526,50	24.219,00
16) F. 49 p.lla 1651 sub 171 Ter	75,00	1.150,00	86.250,00	944,00	70.800,00	1.047,00	78.525,00
17) F. 49 p.lla 1651 sub 175 Ter	478,00	500,00	239.000,00	400,00	191.200,00	450,00	215.100,00
F. 49 p.lla 1651 sub 195 Ter							
18) F. 49 p.lla 1651 sub 188 Ter	109,00	1.150,00	125.350,00	944,00	102.896,00	1.047,00	114.123,00
19) F. 49 p.lla 1651 sub 189 Ter	362,00	500,00	181.000,00	400,00	144.800,00	450,00	162.900,00
20) F. 49 p.lla 1651 sub 190 Ter	120,00	1.150,00	138.000,00	944,00	113.280,00	1.047,00	125.640,00
21) F. 49 p.lla 1651 sub 196 Ter	221,00	1.000,00	221.000,00	900,00	198.900,00	950,00	209.950,00
22) F. 49 p.lla 1651 sub 197 Ter	174,00	1.000,00	174.000,00	900,00	156.600,00	950,00	165.300,00

Per un valore complessivo di € 1.759.025,50 .

QUESITO N. 5

Proceda l'esperto alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, alla comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.

I beni sono in piena proprietà della Ditta esecutata.

QUESITO N. 6

Proceda l'esperto alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali, e prezzo base.

Lotto n. 1 – Appartamento per civile abitazione sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, **scala B, int. 4**, piano 2° – **F. 49, p.lla 1651, sub. 29** – denunciato in **cat. F3** (unità in corso di costruzione), ma in realtà completato ed abitato.

Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc – **F. 49, p.lla 1651, sub. 137** – **cat. C6** - cl. 3 – cons. 21 mq (cat. 23 mq) - **int. 67** - piano S1 – r.c. € 59,65.

L'**appartamento**, sito nel centro urbano di Ortanova, si trova al secondo piano di un complesso edilizio a cinque livelli fuori terra (quattro piani), con accesso da un civico non ancora attribuito di Corso G. Matteotti, collocato alla **scala B, interno 4**, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale condominiali.

Si compone di quattro vani, cucina abitabile, due bagni e corridoio-disimpegno. Affaccia con due balconi su spazi condominiali interni. **Il tutto per una superficie edilizia stimata di 121 mq circa**, comprensivo delle superfici dei balconi omogeneizzati (al 25%).

Confina con interno 3 della stessa scala, interno 5 della scala F, vano scala, interno 3 della scala C, salvo altri.

Il **box auto** è costituito da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira ed **individuato con l'interno 67**. Confina con spazio di manovra condominiale, subb. 136 e 138, griglia di aerazione verso l'esterno. **Il tutto per una superficie catastale di 23 mq.**

Al momento i suddetti immobili sono occupati dal [REDACTED] che occupa i cespiti senza valido titolo.

La struttura dell'edificio è in calcestruzzo armato, con solai in latero cemento e tramezzature interne in laterizio.

Per l'appartamento gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato; il pavimento è in mattonelle di ceramica; le pareti sono affrescate in maniera ordinaria, mentre quelle del bagno sono in ceramica. Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e risulta allacciato alle reti elettriche, idriche e fognanti cittadine. L'impianto di riscaldamento è autonomo, ma il libretto di caldaia e/o split non è stato riscontrato, per cui l'attestato di prestazione energetica non è materialmente producibile.

Per il box, l'infisso esterno è costituito da una saracinesca metallica, il pavimento e le pareti sono al rustico. **Il prezzo a base d'asta è di € 91.969,50.**

Lotto n. 2 - Appartamento per civile abitazione al rustico sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, **scala D, int. 1**, piano 1° – **F. 49, p.lla 1651, sub. 38 – cat. A3** - cl. 3 - cons. 4,5 vani (cat. 95 mq, escluso aree scoperte 86 mq) – scala D - int. 1 - piano 1° - r.c. € 325,37.

L'**appartamento**, sito nel centro urbano di Ortanova, si trova al primo piano di un complesso edilizio a cinque livelli fuori terra (quattro piani), con accesso da un civico non ancora attribuito di Corso G. Matteotti, collocato alla **scala D, interno 1**, con porta d'ingresso a destra salendo le scale condominiali.

Il tutto per una superficie catastale di 95 mq, quella edilizia stimata è di 122 mq circa, comprensivo delle superfici dei balconi omogeneizzati (al 25%).

Tale difformità deriva da un'errata rappresentazione catastale che non riporta l'esatto confine con l'attiguo appartamento sub 38 (int. 2 della stessa scala).

Attualmente è allo **stato rustico**, ma si compone di cinque ambienti, due bagni e corridoio-disimpegno. Affaccia con un balcone su spazio condominiale interno ed uno su via G. La Pira. Confina con interno 2 della stessa scala, interno 2 della scala C, interno 2 della scala G, vano scala, salvo altri.

La struttura dell'edificio è in calcestruzzo armato, con solai in latero cemento e tramezzature interne in laterizio. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato. Nel complesso l'appartamento è completamente da rifinire, compreso i servizi e l'impianto di riscaldamento, per cui l'attestato di prestazione energetica non è materialmente producibile.

Il prezzo a base d'asta è di € 42.090,00.

Lotto n. 3 - Appartamento per civile abitazione al rustico sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, piano 1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 39 – cat. F3** unità in corso di costruzione – cons. 151 mq - **scala D - int. 2** - piano 1°.

L'**appartamento**, sito nel centro urbano di Ortanova, si trova al primo piano di un complesso edilizio a cinque livelli fuori terra (quattro piani), con accesso da un civico non ancora

attribuito di Corso G. Matteotti, collocato alla **scala D, interno 2**, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale condominiali.

Attualmente è allo **stato rustico**, ma si compone di cinque ambienti, due bagni e corridoio-disimpegno. Affaccia con un balcone su spazio condominiale interno ed uno su via G. La Pira. Confina con interno 1 della stessa scala, interno 2 della scala C, interno 1 della scala E, vano scala, salvo altri.

Il tutto per una consistenza catastale di 151 mq, quella edilizia stimata è di 136 mq circa, comprensivo delle superfici dei balconi omogeneizzati (al 25%).

La struttura dell'edificio è in calcestruzzo armato, con solai in latero cemento e tramezzature interne in laterizio. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato. Nel complesso l'appartamento è completamente da rifinire, compreso i servizi e l'impianto di riscaldamento, per cui l'attestato di prestazione energetica non è materialmente producibile.

Il prezzo a base d'asta è di € 46.920,00.

Lotto n. 4 – Appartamento per civile abitazione sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, piano 2 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 40** – denunciato in **cat. F3** (unità in corso di costruzione), ma in realtà completato ed abitato – **scala D – int. 3** - piano 2°.

Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 138** – **cat. C6** - cl. 2 – cons. 21 mq (cat. 22 mq) - **int. 68** - piano S1 - r.c. € 59,65.

L'**appartamento per civile abitazione**, sito nel centro urbano di Ortanova, si trova al secondo piano di un complesso edilizio a cinque livelli fuori terra (quattro piani), con accesso da un civico non ancora attribuito di Corso G. Matteotti, collocato alla **scala D, interno 3**, con porta d'ingresso a destra salendo le scale condominiali.

Si compone di quattro ambienti, cucina abitabile, due bagni e corridoio-disimpegno. Affaccia con un balcone su spazio condominiale interno ed uno su via G. La Pira. **Il tutto per una superficie edilizia stimata di 123 mq circa**, comprensivo delle superfici dei balconi omogeneizzati (al 25%).

Confina con interno 4 della stessa scala, interno 4 della scala G, interno 4 della scala C, vano scala, salvo altri.

Il **box auto** è costituito da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira ed individuato con **l'interno 68**. Confina con spazio di manovra condominiale, subb. 137 e 139, griglia di aerazione verso l'esterno. **Il tutto per una superficie catastale di 22 mq.**

Al momento i suddetti immobili sono occupati dalla Sig.ra [REDACTED], che occupa i cespiti senza valido titolo.

La struttura dell'edificio è in calcestruzzo armato, con solai in latero cemento e tramezzature interne in laterizio.

Per l'appartamento, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato; il pavimento è in mattonelle di ceramica; le pareti sono affrescate in maniera ordinaria, mentre quelle dei bagni sono in ceramica. Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e risulta allacciato alle reti elettriche, idriche e fognanti cittadine. L'impianto di riscaldamento è autonomo, ma il libretto di caldaia e/o split non è stato riscontrato, per cui l'attestato di prestazione energetica non è materialmente producibile.

Per il box, l'infisso esterno è costituito da una saracinesca metallica, il pavimento e le pareti sono al rustico. **Il prezzo a base d'asta è di € 92.763,00.**

Lotto n. 5 - Box sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 88 – cat. C6 – cl. 2 – cons. 41 mq (cat. 43 mq) - int. 31** piano S1 - r.c. € 89,99.

Il **box auto** è costituito da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Corso G. Matteotti ed individuato con **l'interno 31**. Confina con spazio di manovra condominiale, sub 89, griglie di aerazione verso l'esterno.

L'infisso esterno è costituito da una saracinesca metallica, il pavimento e le pareti sono al rustico. La superficie catastale è di 43 mq. **Il prezzo a base d'asta è di € 22.639,50.**

Lotto n. 6 – Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 106 – cat. C6 - cl. 2 – cons. 41 mq (cat. 43 mq) - int. 59** piano S1 – r.c. € 89,99.

Il **box auto** è costituito da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira ed individuato con l'**interno 59**. Confina con sub 107, spazio di manovra condominiale, rampa di accesso ai boxes da Via La Pira, griglie di aerazione verso l'esterno. L'infisso esterno è costituito da una saracinesca metallica, il pavimento e le pareti sono al rustico. La superficie catastale è di 43 mq. **Il prezzo a base d'asta è di € 22.639,50.**

Lotto n. 7 - Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – F. 49, p.lla 1651, sub. 108 – cat. C6 - cl. 2 – cons. 36 mq (cat. 39 mq) - **int. 57** piano S1 – r.c. € 79,02.

Il **box auto** è costituito da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira ed individuato con l'**interno 57**. Confina con i subb. 107 e 109, spazio di manovra condominiale, griglie di aerazione verso l'esterno. L'infisso esterno è costituito da una saracinesca metallica, il pavimento e le pareti sono al rustico. La superficie catastale è di 39 mq.

Il prezzo a base d'asta è di € 20.533,50.

Lotto n. 8 - Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – F. 49, p.lla 1651, sub. 113 – cat. C6 - cl. 2 – cons. 42 mq (cat. 46 mq) - **int. 52** piano S1 - r.c. 92,19;

Il **box auto** è costituito da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira ed individuato con l'**interno 52**. Confina con il subb. 112, spazio di manovra condominiale, Corso G. Matteotti, Via G. La Pira, griglia di aerazione verso l'esterno. L'infisso esterno è costituito da una saracinesca metallica, il pavimento e le pareti sono al rustico. La superficie catastale è di 46 mq. **Il prezzo a base d'asta è di € 24.219,00.**

Lotto n. 9 - Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – F. 49, p.lla 1651, sub. 126 – cat. C6 - cl. 3 – cons. 21 mq (cat. 22 mq) - **int. 40** piano S1 – r.c. € 59,65.

Il **box auto** è costituito da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira ed individuato con l'**interno 40**. Confina con i subb. 125 e 127, spazio di manovra

condominiale, griglie di aerazione verso l'esterno. L'infisso esterno è costituito da una saracinesca metallica, il pavimento e le pareti sono al rustico. La superficie catastale è di 22 mq.

Il prezzo a base d'asta è di € 11.583,00.

Lotto n. 10 – Appartamento per civile abitazione sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti n. 35, piano 1° – **F. 49, p.lla 1651, sub. 192 – cat. A2 – cl. 2 - cons. 10,5 vani (cat. 238 mq, escluso aree scoperte 217 mq) – scala C piano 1° - r.c. 927,30;**

Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 130 – cat. C6 - cl. 2 – cons. 36 mq (cat. 39 mq) - int. 33 piano S1- r.c. € 79,02;**

Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 131 – cat. C6 - cl. 2– cons. 40 mq (cat. 43 mq) - int. 34 piano S1 – r.c. € 87,80.**

L'appartamento per civile abitazione, sito nel centro urbano di Ortanova, si trova al primo piano di un complesso edilizio a cinque livelli fuori terra (quattro piani), con accesso dal civico n. 35 di Corso G. Matteotti, collocato alla **scala C (interni 1 e 2)**, con due porte d'ingresso dalla scalinata condominiale.

L'immobile è originato dalla fusione dei due appartamenti al **primo piano della scala C**; nel complesso si compone di un ampio salone, cinque camere, cucina abitabile con angolo lavanderia, due bagni, ripostiglio, guardaroba e corridoio-disimpegno.

Esternamente vi è un ampio terrazzo che affaccia su spazio condominiale interno ed un balcone prospettante anch'esso su spazio condominiale. Confina con interni 1 e 2 della scala D, interni 1 e 2 della scala B, spazio condominiale, vano scala, salvo altri.

I due boxes auto, subb 130 e 131, sono un'unica unità immobiliare in quanto fra loro comunicanti tramite porta interna e sono entrambi costituiti da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira e sono individuati con gli **interni 33 e 34**. Confinano con spazio di manovra condominiale, sub. 129, vano scala C, griglie di aerazione verso l'esterno, salvo altri.

La struttura dell'edificio è in calcestruzzo armato, con solai in latero cemento e tramezzature interne in laterizio.

Per l'**appartamento**, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato; il pavimento è in mattonelle di ceramica; le pareti sono affrescate in maniera ordinaria, mentre quelle dei bagni sono in ceramica. Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e risulta allacciato alle reti elettriche, idriche e fognanti cittadine. L'impianto di riscaldamento è autonomo ed il relativo A.P.E., fornito dal detentore dell'immobile, è allegato alla presente. Il tutto per una superficie catastale di 238 mq, commerciale di 236 mq.

Per i **boxes**, gli infissi esterni sono costituiti da saracinesche metalliche, il pavimento e le pareti sono al rustico. Le superfici catastali dei due boxes sono rispettivamente di 39 e 43 mq.

Al momento i suddetti immobili sono occupati [REDACTED], che occupa i cespiti senza valido titolo ma, come sopra riportato, risulta procedente nei confronti della stessa [REDACTED], per crediti pregressi.

Il prezzo a base d'asta è di € 198.933,00.

Lotto n. 11 - Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 135 – cat. C6 – cl. 3 – cons. 28 mq (cat. 31 mq) - int. 61** piano S1 – r.c. € 79,53.

Il **box auto** è costituito da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira ed individuato con **l'interno 61**. Confina con i subb. 134 e 136, spazi di manovra condominiale, salvo altri. L'infisso esterno è costituito da una saracinesca metallica, il pavimento e le pareti sono al rustico. La superficie catastale è di 31 mq.

Il prezzo a base d'asta è di € 16.321,50.

Lotto n. 12 - Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 143 – cat. C6 - cl. 2 – cons. 55 mq (cat. 53 mq) - int. 76** piano S1 – r.c. 120,72.

Il **box auto** è costituito da due ambienti, di cui uno adibito a ripostiglio, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira ed individuato con **l'interno 76**. Confina con il sub. 144, spazio di manovra condominiale, griglie di aerazione verso l'esterno, salvo altri. L'infisso esterno è costituito da una saracinesca metallica, il pavimento e le pareti sono al rustico. La superficie catastale è di 53 mq. **Il prezzo a base d'asta è di € 27.904,50.**

Lotto n. 13 - Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 144 – cat. C6 – cl. 2 – cons. 37 mq (cat. 39 mq) - int. 75** piano S1 – r.c. € 81,21.

Il **box auto** è costituito da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira ed individuato con **l'interno 75**. Confina con i subb. 143 e 145, spazio di manovra condominiale, griglie di aerazione verso l'esterno, salvo altri. L'infisso esterno è costituito da una saracinesca metallica, il pavimento e le pareti sono al rustico. La superficie catastale è di 39 mq. **Il prezzo a base d'asta è di € 20.533,50.**

Lotto n. 14 - Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 147 – cat. C6 – cl. 2 – cons. 41 mq (cat. 46) - int. 65** piano S1- r.c. € 89,99.

Il **box auto** è costituito da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira ed individuato con **l'interno 65**. Confina con i subb. 146 e 148, spazio di manovra condominiale, salvo altri. L'infisso esterno è costituito da una saracinesca metallica, il pavimento e le pareti sono al rustico. La superficie catastale è di 46 mq.

Il prezzo a base d'asta è di € 24.219,00.

Lotto n. 15 - Box sito in Orta Nova alla Via Giorgio La Pira snc, piano S1 – **F. 49, p.lla 1651, sub. 148 – cat. C6 - cl. 2 – cons. 40 mq (cat. 46 mq) - int. 64** piano S1- r.c. € 87,80.

Il **box auto** è costituito da un unico ambiente, situato al piano interrato del medesimo fabbricato con accesso da rampa condominiale collocata da un civico non ancora attribuito di Via G. La Pira ed individuato con **l'interno 64**. Confina con i subb. 147 e 149, spazio di manovra condominiale, salvo altri. L'infisso esterno è costituito da una saracinesca metallica, il pavimento e le pareti sono al rustico. La superficie catastale è di 46 mq.

Il prezzo a base d'asta è di € 24.219,00.

Lotto n. 16 - Terraneo ad uso commerciale sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, piano terra – **F. 49, p.lla 1651, sub. 171 – cat. C1 – cl. 4 – cons. 69 mq (cat. 75 mq) - piano T – r.c. € 1.229,43.**

Trattasi di un **locale ad uso commerciale** costituito attualmente da due ambienti, oltre bagno e antibagno, situato al piano terra del medesimo fabbricato con accesso da un civico non ancora attribuito di Corso G. Matteotti. Confina con il vano condominiale della scala C (BCNC sub 4), subb. 185 e 191, affaccia con una finestra e un ingresso pedonale dallo spazio condominiale esterno (BCNC sub 1), salvo altri.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, il pavimento è in mattonelle di ceramica, le pareti sono affrescate in maniera ordinaria. La superficie catastale è di 75 mq.

Esso è difforme sia dalla planimetria allegata alla licenza edilizia, in quanto, originariamente, l'ambiente era di maggior consistenza e comprendeva anche il locale attiguo (oggi sub 185), nonché parte di quello retrostante (oggi sub 191); sia dalla planimetria catastale, in quanto l'ambiente principale è stato diviso trasversalmente in due. Al momento il suddetto immobile è occupato da un' [REDACTED], che occupa il cespite senza valido titolo. **Il prezzo a base d'asta è di € 78.525,00.**

Lotto n. 17 –

Terraneo ad uso commerciale sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, piano terra – **F. 49, p.lla 1651, sub. 175 – cat. F3** unità in corso di costruzione - piano T;

Terraneo ad uso commerciale sito in Orta Nova alla via Trento snc, piano terra – **F. 49, p.lla 1651, sub. 195 – cat. F3** unità in corso di costruzione - piano T.

Trattasi di un **locale ad uso commerciale in corso di costruzione** costituito attualmente da un unico ambiente al rustico, situato al piano terra del medesimo fabbricato con accesso da una serie di civici non ancora attribuiti di Corso G. Matteotti e di Via Trento.

Considerato il suo stato “*in corso di costruzione*”, non sono presenti le planimetrie catastali, comunque, **con riferimento alla planimetria d'assieme dei subalterni del fabbricato e rispetto alla licenza edilizia**, si rileva:

- Il sub 175 ha inglobato una parte del sub 174, unitamente ad uno degli accessi pedonali;
- Il sub 195 ha inglobato una parte del sub 197 unitamente ad uno degli accessi pedonali.

La superficie stimata, desunta dagli atti allegati alla Licenza edilizia è complessivamente di 478 mq circa.

Essi confinano con il vano condominiale della scala B (BCNC sub 3), subb. 174 e 197, rampa esterna di discesa al primo interrato (BCNC sub 10), salvo altri; affaccia con n. 7 saracinesche sullo spazio condominiale esterno (BCNC sub 1).

Trattandosi di immobile al rustico in fase di costruzione altro non si può dire di quanto sopra rilevato. **Il prezzo a base d'asta è di € 215.100,00.**

Lotto n. 18 - Terraneo ad uso commerciale sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, piano terra – F. 49, p.lla 1651, sub. 188 – cat. C1 – cl. 5 – cons. 109 mq (cat. 101 mq) - piano T – r.c. € 2.195,46.

Trattasi di un **locale ad uso commerciale** costituito attualmente da tre ambienti, oltre bagno e antibagno, situato al piano terra del medesimo fabbricato con due accessi da civici non ancora attribuiti di Corso G. Matteotti e Via G. La Pira.

Il tutto per una consistenza di 109 mq, una superficie catastale di 101 mq, superficie stimata dalla planimetria edilizia 118 mq.

Confina con il vano condominiale della scala D (BCNC sub 5), sub. 190; affaccia con due ingressi sullo spazio condominiale esterno (BCNC sub 1), ed un ingresso dalla retrostante Via G. La Pira, salvo altri.

Al momento nell'immobile è presente un'attività commerciale di materiale antinfortunistico, denominata [REDACTED] che occupa il cespite senza valido titolo.

Esso è conforme alla planimetria catastale, mentre risulta difforme a livello di tramezzature dalla planimetria allegata alla licenza edilizia. Tali modifiche si sono rese necessarie per adeguarlo alle esigenze dell'attività commerciale in esso presente. Tali difformità sono comunque sanabili a termini della vigente legislazione. **Il prezzo a base d'asta è di € 114.123,00.**

Lotto n. 19 – Terraneo ad uso commerciale sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, piano terra – F. 49, p.lla 1651, sub. 189 – cat. F3 unità in corso di costruzione - piano T. Trattasi di un **locale ad uso commerciale in corso di costruzione** costituito attualmente da un unico ambiente di grandi dimensioni, **al rustico**, situato al piano terra del medesimo

fabbricato con accesso da una serie di civici non ancora attribuiti di Corso G. Matteotti, Via Trento e Via G. La Pira, di cui detto costituisce angolo del complesso edilizio.

Considerato il suo stato “*in corso di costruzione*”, non sono presenti le planimetrie catastali, comunque, rispetto alla licenza edilizia, si rileva unicamente un numero diverso di accessi pedonali autorizzati.

La consistenza stimata dalla planimetria edilizia è di 362 mq circa.

Esso confina con: Via Trento, Via G. La Pira, spazio condominiale esterno (BCNC sub 1), vano condominiale della scala G (BCNC sub 8), vano condominiale della scala D (BCNC sub 5), rampa esterna di discesa al primo interrato (BCNC sub 11), salvo altri.

Affaccia con: n. 6 saracinesche sullo spazio condominiale esterno (BCNC sub 1), n. 3 saracinesche su Via Trento, n. 2 saracinesche su Via G. La Pira.

Trattandosi di immobile al rustico in fase di costruzione altro non si può dire di quanto sopra rilevato. **Il prezzo a base d’asta è di € 162.900,00.**

Lotto n. 20 – Terraneo ad uso commerciale sito in Orta Nova al Corso Giacomo Matteotti snc, piano terra – **F. 49, p.lla 1651, sub. 190** – cat. C1 – cl. 4 – cons. 112 mq (cat. 120 mq) - piano T – r.c. € 1.995,59;

Trattasi di un **locale ad uso commerciale** costituito attualmente da un ambiente principale, ufficio direzione, disimpegno, magazzino, bagno e antibagno, situato al piano terra del medesimo fabbricato con due accessi da civici non ancora attribuiti di Corso G. Matteotti e Via G. La Pira.

Il tutto per una superficie catastale di 120 mq, stimata dalla planimetria edilizia 129 mq.

Confina con spazio condominiale esterno (BCNC sub 1), sub. 188, vano condominiale della scala E (BCNC sub 6); affaccia con due ingressi dallo spazio condominiale esterno (BCNC sub 1), e due ingressi dalla retrostante Via G. La Pira, salvo altri.

Al momento nell’immobile


, che occupa il cespite senza valido titolo.

Esso è difforme sia dalla planimetria catastale, sia dalla planimetria allegata alla licenza edilizia, ma solo a livello di tramezzature interne. Tali modifiche si sono rese necessarie per

adeguarlo alle esigenze dell'attività commerciale in esso presente. Tali difformità sono comunque sanabili a termini della vigente legislazione.

Il prezzo a base d'asta è di € 125.640,00.

Lotto n. 21 – Terraneo ad uso commerciale sito in Orta Nova alla via Trento snc, piano terra – **F. 49, p.lla 1651, sub. 196 – cat. C1 – cl. 3 - cons. 203 mq (cat. 221 mq) - piano T – r.c. € 3.113,77.**

Trattasi di un **locale ad uso commerciale** costituito attualmente da un ambiente unico, con annessa zona servizi, privo di tramezzature, se non quelle che definiscono perimetralmente il subalterno, situato al piano terra del medesimo fabbricato con tre accessi da civici non ancora attribuiti di Via Trento. Confina con Via Trento, spazio condominiale esterno (BCNC sub 1), sub. 197, vano condominiale della scala F (BCNC sub 7), p.lla 1654 e 483, salvo altri.

Il tutto per una superficie catastale di 221 mq.

Affaccia con tre ingressi dallo spazio condominiale esterno (BCNC sub 1).

Come detto, al momento l'immobile è privo di tramezzature interne se non quelle che definiscono la zona servizi, per cui la planimetria catastale rappresenta unicamente la situazione futura.

Rispetto alla planimetria allegata alla licenza edilizia, l'immobile non viene rappresentato con la consistenza individuata catastalmente, in quanto detto terraneo (come tutti quelli posti sullo stesso versante delle scalinate A, B ed F) ha consistenza diversa e solo al momento dell'inserimento delle varie tramezzature, sarà possibile regolarizzarli anche urbanisticamente tramite apposita D.I.A in sanatoria. **Il prezzo a base d'asta è di € 209.950,00.**

Lotto 22 – Terraneo ad uso commerciale sito in Orta Nova alla via Trento snc, piano terra – **F. 49, p.lla 1651, sub. 197 – cat. C1 -cl. 3 - cons. 163 mq (cat. 174 mq) - piano T – r.c. € 2.500,22.**

Trattasi di un **locale ad uso commerciale** costituito attualmente da un ambiente unico, con annessa zona servizi, privo di tramezzature, se non quelle che definiscono perimetralmente il subalterno, situato al piano terra del medesimo fabbricato con tre accessi da civici non ancora attribuiti di Via Trento.

Il tutto per una superficie catastale di 174 mq.

Confina con spazio condominiale esterno (BCNC sub 1), subb. 195 e 196, vano condominiale della scala F (BCNC sub 7), p.lla 339 e 483, salvo altri.

Affaccia con tre ingressi dallo spazio condominiale esterno (BCNC sub 1).

Come detto, al momento l'immobile è privo di tramezzature interne se non quelle che definiscono la zona servizi, per cui la planimetria catastale rappresenta unicamente la situazione futura.

Si precisa che la parete divisoria con il sub. 196 attiguo è in cartongesso.

Rispetto alla planimetria allegata alla licenza edilizia, l'immobile non viene rappresentato con la consistenza individuata catastalmente, in quanto detto terraneo (come tutti quelli posti sullo stesso versante delle scalinate A, B ed F) ha consistenza diversa e solo al momento dell'inserimento delle varie tramezzature, sarà possibile regolarizzarli anche urbanisticamente tramite apposita D.I.A in sanatoria. **Il prezzo a base d'asta è di € 165.300,00.**

QUESITO N. 7

Proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini di una eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito, sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni.

Attualmente, i beni sono nella disponibilità della Ditta [REDACTED], tranne quelli occupati senza titolo e di cui si è già riferito sopra.

QUESITO N. 8

Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico, nonché l'esistenza di diritti reali di

terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.

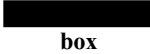
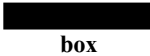
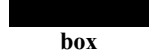
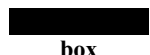
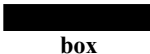
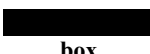
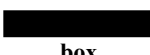
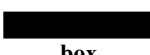
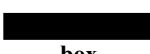
Trattasi di un complesso edilizio realizzato recentemente e dagli atti trasmessi dal competente Ufficio Tecnico Comunale, non risultano vincoli particolari.

QUESITO N. 9

Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

L'Amministratore condominiale riferisce quanto riportato nella nota allegata, in particolare:

Lotto	Detentore	Fg	P.lla	Sub	Indirizzo	Cat.	Classe	Note	Posizione (- debito + credito)
1	██████ appartamento	49	1651	29	Corso Matteotti scala B int. 4 piano 2°	F/3		Unito al box sub 137	-€ 1.408,12
2	██████ appartamento al rustico	49	1651	38	Corso Matteotti scala D int 1 piano 1°	A/3	3		-€ 4.254,82
3	██████ appartamento al rustico	49	1651	39	Corso Matteotti scala D int 2 piano 1°	F/3			-€ 4.465,47
4	██████ appartamento	49	1651	40	Corso Matteotti scala D int 3 piano 2°	F/3		Unito al box sub 138	-€ 1.658,69
5	██████ box	49	1651	88	Corso Matteotti int 31 piano S1	C/6	2		-€ 540,78
6	██████ box	49	1651	106	Corso Matteotti int 59 piano S1	C/6	2		-€ 996,82
7	██████ box	49	1651	108	Corso Matteotti int 57 piano S1	C/6	2		-€ 89,35

8	 box	49	1651	113	Corso Matteotti int 52 piano S1	C/6	2		-€ 887,70
9	 box	49	1651	126	Corso Matteotti int 40 piano S1	C/6	3		-€ 165,34
10	 box	49	1651	130	Corso Matteotti int 33 piano S1	C/6	2	Unito al box sub 131 e appartamento sub 192	-€ 164,88
10	 box	49	1651	131	Corso Matteotti int 34 piano S1	C/6	2	Unito al box sub 130 e appartamento sub 192	-€ 206,99
11	 box	49	1651	135	Corso Matteotti int 61 piano S1	C/6	3		-€ 658,02
1	 box	49	1651	137	Corso Matteotti int 67 piano S1	C/6	3	Unito all' appartamento sub 29	-€ 342,25
4	 box	49	1651	138	Corso Matteotti int 68 piano S1	C/6	3	Unito all' appartamento sub 40	-€ 337,44
12	 box	49	1651	143	Corso Matteotti int 76 piano S1	C/6	2		-€ 83,79
13	 box	49	1651	144	Corso Matteotti int 75 piano S1	C/6	2		-€ 693,20
14	 box	49	1651	147	Corso Matteotti int 65 piano S1	C/6	2		-€ 534,89
15	 box	49	1651	148	Corso Matteotti int 64 piano S1	C/6	2		-€ 739,07
16	 box	49	1651	171	Corso Matteotti Piano T	C/1	4		-€ 276,03

17	Terraneo rustico	49	1651	175	Corso Matteotti Piano T	F/3		unita al terraneo sub 195	-€ 884,06
18		49	1651	188	Corso Matteotti int 76 piano S1	C/1	5		-€ 2.246,97
19	Terraneo rustico	49	1651	189	Corso Matteotti Piano T	F/3			-€ 4.185,68
20		49	1651	190	Corso Matteotti Piano T	C/1	4		-€ 689,22
10	appartamento	49	1651	192	Corso Matteotti n.35 scala C piano 1	A/2	2	Unito ai boxes sub 130 e 131	-€ 52,51
17	Terraneo rustico	49	1651	195	Corso Matteotti Piano T	F/3		unita al terraneo sub 175	-€ 5.461,08
21	Terraneo	49	1651	196	Corso Matteotti Piano T	C/1	3		-€ 1.409,90
22	Terraneo	49	1651	197	Corso Matteotti Piano T	C/1	3		-€ 2.292,50

QUESITO N. 10

Proceda l'esperto alla verifica della regolarità edilizia ed 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 normativa vigente per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati.

QUESITO N. 11

Proceda l'esperto alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima

certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.

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

- a)** *accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti.*

Ad oggi tutti gli immobili risultano accatastati presso l'Ufficio del Territorio di Foggia, Catasto Fabbricati del Comune di Ortanova, con gli identificativi sopra riportati e che qui si omettono per brevità. Gli unici che sono attualmente privi di attribuzione di categoria, classe e rendita, oltre che di elaborato planimetrico, sono quelli in **Cat. F/3 (unità in corso di costruzione)**, attualmente al rustico, ovvero:

- Fgl 49, p.lla 1651, sub 29 – appartamento, quota del *Lotto 1*;
- Fgl 49, p.lla 1651, sub 40 – appartamento, quota del *Lotto 4*;
- Fgl 49, p.lla 1651, sub 175 – terraneo, quota del *Lotto 17*;
- Fgl 49, p.lla 1651, sub 189 – terraneo, *Lotto 19*;
- Fgl 49, p.lla 1651, sub 195 – terraneo, quota del *Lotto 19*.

Tutti sono intestati: Società [REDACTED] c [REDACTED]
[REDACTED]

- b)** *verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
- c)** *accertare se essi siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire od altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d)** *verificare se essi siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*
- e)** *descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà*

determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

Il complesso edilizio, collocato fra le strade cittadine "Corso G. Matteotti, Via G. La Pira, Via Trento, Via F. Turati" dove sono ubicati tutti gli immobili oggetto della presente procedura, venne realizzato con:

- **Concessione Edilizia n. 46 del 15.6.2004**, rilasciata alla Ditta [REDACTED]
[REDACTED]
- **Permesso di Costruire in Variante n. 6 del 28.1.2008**, rilasciato alla [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], che nel frattempo, con provvedimento comunale, **prot. 24438 del 9.11.2004**, aveva volturato il precedente atto in favore della [REDACTED] [REDACTED]".

Successivamente, vi sono state alcune D.I.A riguardanti piccole modifiche interne agli immobili del complesso edilizio, ma che non riguardano le unità immobiliari eseguite.

L'unico atto riscontrato di interesse per la presente procedura, è la nota del **18.3.2012 prot. 7994**, con la quale ai Sigg.ri: [REDACTED] (in rappresentanza della [REDACTED] [REDACTED]), [REDACTED] (promittenti acquirenti), venne autorizzata la **D.I.A. prot. 22272 del 2.11.2007**, relativa alla fusione dei due appartamenti (ex subb. 32 e 33, oggi unico **sub 192**) al primo piano della scala C e la fusione di due box (**subb. 130 e 131**) al primo interrato. **In pratica tutto il Lotto 10.**

L'agibilità non risulta essere stata richiesta.

L'attuale stato degli immobili è:

- conforme per quanto attiene i **boxes** al primo interrato;
- conforme nelle linee perimetrali per i **terranei Lotti 18 e 20**;
- difforme in quanto mancante di quasi tutte le tramezzature negli altri terranei, in particolare quelli dichiarati in **cat. F/3 in corso di costruzione**;

- per quanto riguarda gli appartamenti, è conforme solo quello di cui al **Lotto 10**, non rilevabile negli altri dichiarati in **Cat. F/3 in corso di costruzione**.

Per maggiori particolari si rimanda alla descrizione puntuale sopra riportata, fatta per i singoli lotti.

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative;

non risulta che l'immobile sia stato realizzato in edilizia convenzionata.

QUESITO N. 12

L'esperto proceda alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 quater della legge 18 dicembre 2009, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Le caratteristiche dei cespiti, non rendono applicabile la norma di cui all'art. 1 quater della legge 18 dicembre 2009, n. 199.

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto

Foggia, 20 marzo 2025

ing. Amedeo Petronelli

ALLEGATI

- 1) Verbale di accesso e sopralluogo a tutti i lotti;
- 2) Estratto di mappa censuaria fgl 49 p.lla 1613;
- 3) Visura storica fgl 49 p.lla 1613;
- 4) Estratto di mappa censuaria fgl 49 p.lla 1651;
- 5) Estratto di mappa su ortofoto fgl 49 p.lla 1613;
- 6) Estratto di mappa su ortofoto fgl 49 p.lla 1651
- 7) Planimetria catastale d'assieme di tutti i subalterni;
- 8) Foto del complesso edilizio estratto da siti informatici – Corso Matteotti - via La Pira;
- 9) Foto del complesso edilizio estratto da siti informatici – Via Trento - via La Pira;
- 10) Lotto 1 – fgl 49, p.lla 1651, sub 29, appartamento, documentazione fotografica;
- 11) Lotto 1 - fgl 49, p.lla 1651, sub 29, appartamento, visura storica catastale dell'immobile;
- 12) Lotto 1 - fgl 49, p.lla 1651, sub 29, appartamento, planimetria del P.d.C. n. 6/2008;
- 13) Lotto 1 – fgl 49, p.lla 1651, sub 137, box, documentazione fotografica;
- 14) Lotto 1 - fgl 49, p.lla 1651, sub 137, box, visura storica catastale;
- 15) Lotto 1 - fgl 49, p.lla 1651, sub 137, box, planimetria catastale;
- 16) Lotto 2 - fgl 49, p.lla 1651, sub 38, appartamento, documentazione fotografica;
- 17) Lotto 2 - fgl 49, p.lla 1651, sub 38, appartamento, visura storica catastale;
- 18) Lotto 2 - fgl 49, p.lla 1651, sub 38, appartamento, planimetria catastale;
- 18 bis) Lotto 2 - fgl 49, p.lla 1651, sub 38, appartamento, planimetria del P.d.C. n. 6/2008;
- 19) Lotto 3 – fgl 49, p.lla 1651, sub 39, appartamento, documentazione fotografica;
- 20) Lotto 3 - fgl 49, p.lla 1651, sub 39, appartamento, visura storica catastale;
- 21) Lotto 3 - fgl 49, p.lla 1651, sub 39, appartamento, planimetria catastale;
- 21 bis) Lotto 3 - fgl 49, p.lla 1651, sub 39, appartamento, planimetria del P.d.C. n. 6/2008;
- 22) Lotto 4 – fgl 49, p.lla 1651, sub 40, appartamento, documentazione fotografica;
- 23) Lotto 4 - fgl 49, p.lla 1651, sub 40, appartamento, visura storica catastale;
- 24) Lotto 4 - fgl 49, p.lla 1651, sub 40, appartamento, planimetria del P.d.C. n. 6/2008;
- 25) Lotto 4 – fgl 49, p.lla 1651, sub 138, box, documentazione fotografica;
- 26) Lotto 4 - fgl 49, p.lla 1651, sub 138, box, visura storica catastale;
- 27) Lotto 4 - fgl 49, p.lla 1651, sub 138, box, planimetria catastale;

- 28) Lotto 5 – fgl 49, p.lla 1651, sub 88, box, documentazione fotografica;
- 29) Lotto 5 - fgl 49, p.lla 1651, sub 88, box, visura storica catastale;
- 30) Lotto 5 - fgl 49, p.lla 1651, sub 88, box, planimetria catastale;
- 31) Lotto 6 – fgl 49, p.lla 1651, sub 106, box, documentazione fotografica;
- 32) Lotto 6 - fgl 49, p.lla 1651, sub 106, box, visura storica catastale;
- 33) Lotto 6 - fgl 49, p.lla 1651, sub 106, box, planimetria catastale;
- 34) Lotto 7 – fgl 49, p.lla 1651, sub 108, box, documentazione fotografica;
- 35) Lotto 7 - fgl 49, p.lla 1651, sub 108, box, visura storica catastale;
- 36) Lotto 7 - fgl 49, p.lla 1651, sub 108, box, planimetria catastale;
- 37) Lotto 8 – fgl 49, p.lla 1651, sub 113, box, documentazione fotografica;
- 38) Lotto 8 - fgl 49, p.lla 1651, sub 113, box, visura storica catastale;
- 39) Lotto 8- fgl 49, p.lla 1651, sub 113, box, planimetria catastale;
- 40) Lotto 9 – fgl 49, p.lla 1651, sub 126, box, documentazione fotografica;
- 41) Lotto 9 - fgl 49, p.lla 1651, sub 126, box, visura storica catastale;
- 42) Lotto 9- fgl 49, p.lla 1651, sub 126, box, planimetria catastale;
- 43) Lotto 10 – fgl 49, p.lla 1651, sub 192, appartamento, documentazione fotografica;
- 44) Lotto 10 - fgl 49, p.lla 1651, sub 192, appartamento, visura storica catastale;
- 45) Lotto 10- fgl 49, p.lla 1651, sub 192, appartamento, planimetria catastale;
- 46) Lotto 10 – fgl 49, p.lla 1651, subb 130 e 131, boxes, documentazione fotografica;
- 47) Lotto 10 - fgl 49, p.lla 1651, sub 130, box, visura storica catastale;
- 48) Lotto 10- fgl 49, p.lla 1651, sub 130, box, planimetria catastale;
- 49) Lotto 10 - fgl 49, p.lla 1651, sub 131, box, visura storica catastale;
- 50) Lotto 10- fgl 49, p.lla 1651, sub 131, box, planimetria catastale;
- 51) Lotto 11 – fgl 49, p.lla 1651, sub 135, box, documentazione fotografica;
- 52) Lotto 11 - fgl 49, p.lla 1651, sub 135, box, visura storica catastale;
- 53) Lotto 11- fgl 49, p.lla 1651, sub 135, box, planimetria catastale;
- 54) Lotto 12 – fgl 49, p.lla 1651, sub 143, box, documentazione fotografica;
- 55) Lotto 12 - fgl 49, p.lla 1651, sub 143, box, visura storica catastale;
- 56) Lotto 12- fgl 49, p.lla 1651, sub 143, box, planimetria catastale;
- 57) Lotto 13 – fgl 49, p.lla 1651, sub 144, box, documentazione fotografica;

- 58) Lotto 13 - fgl 49, p.lla 1651, sub 144, box, visura storica catastale;
- 59) Lotto 13- fgl 49, p.lla 1651, sub 144, box, planimetria catastale;
- 60) Lotto 14 – fgl 49, p.lla 1651, sub 147, box, documentazione fotografica;
- 61) Lotto 14 - fgl 49, p.lla 1651, sub 147, box, visura storica catastale;
- 62) Lotto 14- fgl 49, p.lla 1651, sub 147, box, planimetria catastale;
- 63) Lotto 15 – fgl 49, p.lla 1651, sub 148, box, documentazione fotografica;
- 64) Lotto 15 - fgl 49, p.lla 1651, sub 148, box, visura storica catastale;
- 65) Lotto 15- fgl 49, p.lla 1651, sub 148, box, planimetria catastale;
- 66) Lotto 16 – fgl 49, p.lla 1651, sub 171, terraneo, documentazione fotografica;
- 67) Lotto 16 - fgl 49, p.lla 1651, sub 171, terraneo, visura storica catastale;
- 68) Lotto 16- fgl 49, p.lla 1651, sub 171, terraneo, planimetria catastale;
- 69) Lotto 17 – fgl 49, p.lla 1651, sub 175 e 195, terraneo, documentazione fotografica;
- 70) Lotto 17 - fgl 49, p.lla 1651, sub 175, terraneo, visura storica catastale;
- 71) Lotto 17 - fgl 49, p.lla 1651, sub 195, terraneo, visura storica catastale;
- 72) Lotto 17- fgl 49, p.lla 1651, sub 175 e 195, terraneo, planimetria del P.d.C. n. 6/2008;
- 73) Lotto 18 – fgl 49, p.lla 1651, sub 188, terraneo, documentazione fotografica;
- 74) Lotto 18 - fgl 49, p.lla 1651, sub 188, terraneo, visura storica catastale;
- 75) Lotto 18- fgl 49, p.lla 1651, sub 188, terraneo, planimetria catastale.;
- 76) Lotto 19 – fgl 49, p.lla 1651, sub 189, terraneo, documentazione fotografica;
- 77) Lotto 19 - fgl 49, p.lla 1651, sub 189, terraneo, visura storica catastale;
- 78) Lotto 19- fgl 49, p.lla 1651, sub 189, terraneo, planimetria del P.d.C. n. 6/2008;
- 79) Lotto 20 – fgl 49, p.lla 1651, sub 190, terraneo, documentazione fotografica;
- 80) Lotto 20 - fgl 49, p.lla 1651, sub 190, terraneo, visura storica catastale;
- 81) Lotto 20- fgl 49, p.lla 1651, sub 190, terraneo, planimetria catastale;
- 82) Lotto 21 – fgl 49, p.lla 1651, sub 196, terraneo, documentazione fotografica;
- 83) Lotto 21 - fgl 49, p.lla 1651, sub 196, terraneo, visura storica catastale;
- 84) Lotto 21- fgl 49, p.lla 1651, sub 196, terraneo, planimetria catastale;
- 85) Lotto 22 – fgl 49, p.lla 1651, sub 197, terraneo, documentazione fotografica;
- 86) Lotto 22 - fgl 49, p.lla 1651, sub 197, terraneo, visura storica catastale;
- 87) Lotto 22- fgl 49, p.lla 1651, sub 197, terraneo, planimetria catastale;

- 88) Permesso di Costruire n. 46/2004;
- 89) Permesso di costruire in variante n. 6/2008;
- 90) Relazione al Permesso di Costruire n. 6/2008;
- 91) P.d.C. n. 6/2008 – Planimetria piano interrato;
- 92) P.d.C. n. 6/2008 – Planimetria piano terra;
- 93) P.d.C. n. 6/2008 – Planimetria piano primo;
- 94) P.d.C. n. 6/2008 – Planimetria piano secondo;
- 95) D.I.A. prot. 7266 del 9.3.201, relativa al **Lotto 10**;
- 96) A.P.E. relativa all'appartamento sub 192, **Lotto 10**;
- 97) Quotazioni di mercato dell'O.M.I. – appartamenti e boxes;
- 98) Quotazioni di mercato dell'O.M.I. – negozi;
- 99) Quotazioni del Borsino immobiliare commerciale - appartamenti;
- 100) Quotazioni del Borsino immobiliare commerciale - boxes;
- 101) Quotazioni del Borsino immobiliare commerciale – negozi;
- 102) Certificazione dell'Amministratore Condominiale.