STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
ING. LUCIO SURGO
Via M. Papa n.15 - 71121 Foggia
mail/pec: lucio.surgo@hotmail.it /lucio.surgo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Sezione Espropriazioni Immobiliari

G.Es.I.: Dott. Michele Palagano

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.202/2023

promossa da

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

in danno di

[redacted]

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA IMMOBILIARE

Il c.t.u.

Ing. Lucio Surgo

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Giudice per l'Esecuzione immobiliare dott. Michele PALAGANO.

Esecuzione immobiliare R.G.E. 202/2023.

Creditore procedente: AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA.

Creditore intervenuto: YODA SRL.

Debitore esecutato: [redacted].

Premessa

In data 12/11/2024 il Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Civile di Foggia dott. Michele Palagano nominava il sottoscritto ing. Lucio Surgo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n.2766, quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art.173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., nella procedura in epigrafe, e in data 24/12/2024 poneva al sottoscritto, intervenuto per il giuramento di rito (con deposito telematico), i quesiti, assegnando 90 giorni (termine di scadenza 24/03/2025) per il deposito telematico dell'elaborato peritale; termine prorogato di 60 giorni, a seguito di regolare istanza accolta, con differimento del termine di scadenza al 23/05/2925 e poi di ulteriori 40 giorni, a seguito di regolare istanza accolta con differimento del termine di scadenza al 02/07/2025.

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, e dopo averne verificato la sua completezza ai sensi dell'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha compiuto le seguenti operazioni peritali:

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

- in data 20/12/2024 ha ricevuto dal Custode Giudiziario, avv. Viviana Simonetti, la comunicazione della data fissata (08/01/2025) per l'accesso agli immobili pignorati;
- in data 04/01/2025 ha svolto indagine catastale on-line presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali con riferimento agli immobili pignorati, estraendo copia di estratto di mappa, di visure storiche, elaborati planimetrici con relativi elenchi immobili e planimetrie catastali attuali e planimetrie catastali storiche (All.2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12);
- in data 08/01/2025 si è recato, unitamente all'avv. Simonetti, presso gli immobili pignorati, senza tuttavia riuscire ad accedervi, ed ha assistito alle attività svolte dal medesimo, il quale ha redatto apposito verbale;
- in data 10/01/2025, l'avv. Simonetti ha fissato al 20/01/2025 la data del sopralluogo per l'avvio delle operazioni peritali;
- in data 20/01/2025, insieme all'avv. Simonetti, si è recato presso gli immobili pignorati e, alla presenza dei convenuti, ha proceduto all'ispezione dei locali, effettuandone fotografie e rilievi metrici. Nella stessa giornata ha redatto l'apposito verbale di inizio operazioni peritali, sottoscritto dai partecipanti all'incontro (All.22);
- in data 21/01/2025 ha ottenuto tramite i servizi on-line dell'Agenzia delle Entrate la nota di trascrizione del titolo di provenienza (atto di compravendita);
- in data 21/01/2025 ha chiesto via mail al Notaio Riccardo FUCCI copia dell'atto di compravendita; copia poi fornita via mail dallo stesso in data 29/01/2025;

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

- in data 24/01/2025 l'Avv. Simonetti mi ha fornito copia del Contratto di locazione riguardo al locale terraneo adibito a caseificio (All.23);
- in data 29/01/2025 ha rivolto all'Ufficio Tecnico del Comune di San Ferdinando di Puglia formale istanza di accesso agli atti autorizzativi depositati presso il predetto Comune, chiedendo di esercitare il diritto di accesso ai documenti amministrativi (Concessione edilizia, D.I.A., Autorizzazione edilizia, Domanda e/o Concessione edilizia in Sanatoria, Certificato di abitabilità e/o agibilità o altro titolo abilitativo) in relazione agli immobili oggetto di procedura esecutiva (All.19);
- in data 20/03/2025 ha rivolto all'Ufficio Tecnico del Comune di San Ferdinando di Puglia formale istanza di sollecito riguardo agli adempimenti di cui alla precedente istanza rimasta inevasa (All.19);
- in data 20/03/2025 ha rivolto al Giudice per l'Esecuzione una richiesta di proroga di 60 giorni per il deposito della CTU;
- in data 24/04/2024, recatomi presso il Comune di San Ferdinando di Puglia, il preposto dell'Ufficio Tecnico, Geom. Marcello Rondinone, ha fornito una parte della documentazione richiesta, impegnandosi a inviare entro breve tempo a mezzo posta elettronica il materiale mancante. Nel contempo, ha fornito utili indicazioni sull'intera vicenda;
- in data 24/04/2025 ha presentato richiesta "a mezzo modulistica interna" al Comune di San Ferdinando di Puglia per l'estratto di matrimonio dell'esecutato, ricevuto regolarmente via mail nella stessa giornata (All.20);

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

- nelle date afferenti ai mesi di maggio 2025 e di giugno 2025, ha contattato più volte l'Ufficio Tecnico del Comune di San Ferdinando di Puglia per sollecitare il riscontro alla nota di accesso agli atti, senza esito alcuno;
- in data 13/05/2025 ha rivolto all'Ufficio Tecnico del Comune di San Ferdinando di Puglia formale istanza di sollecito (secondo) riguardo agli adempimenti di cui alla precedente istanza rimasta inevasa (All.19);
- in data 19/05/2025 ha rivolto al Giudice per l'Esecuzione una ulteriore richiesta di proroga di 40 giorni per il deposito della CTU;
- in data 09/06/2025, l'Avv. Simonetti mi ha contattato per informarmi di aver intrapreso azioni nei confronti del Comune e per invitarmi a prendere contatto con il Geom. Nicola Di Vietri, che si è reso disponibile a collaborare nelle operazioni di ricerca;
- in data 11/06/2025 ha preso visione presso l'U.T.C. del Comune del fascicolo messo a disposizione; alcuni documenti non sono stati reperiti come riportato in calce alla richiesta (All.21);
- ha interagito con il Custode designato per l'intero periodo di assegnazione, garantendo una collaborazione conforme a quanto previsto dalla Riforma Cartabia;
- ha eseguito, durante tutto il periodo assegnatogli, indagini sulla commerciabilità degli immobili allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato alla data attuale.

A seguito di quanto sopra, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti del fascicolo, analizzati i dati e i documenti reperiti, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto la propria relazione di consulenza

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

tecnica estimativa corredata dei relativi allegati.

Risposta ai quesiti, di cui al Verbale di comparizione dell'esperto:

QUESITO N.1

Proceda l'esperto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.

La Certificazione Notarile, rilasciata in data 05/07/2023 dalla dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, riporta le risultanze dell'avvenuto controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567 comma 2 c.p.c. e la dichiarazione circa l'esito delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. In essa è riportata l'attestazione relativa agli immobili oggetto della procedura esecutiva.

Per quanto verificabile, non risulta la necessità di segnalazioni per documenti mancanti o inidonei.

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 (senza effettuare

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

- **Immobile (Locale commerciale) in San Ferdinando di Puglia, via Palmiro Togliatti nn. 8-10 - Piano T.**

- riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al **foglio 8 p.lla 287 sub.115**, piano T, via Palmiro Togliatti n.6, **cat.C/1**, cl.5, consistenza mq.47, superficie catastale totale mq.46, rendita € 774,32.

- **Immobile (Locale commerciale) in San Ferdinando di Puglia, via Palmiro Togliatti nn. 2-4-6 - Piano T.**

- riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al **foglio 8 p.lla 287 sub.116**, piano T, via Palmiro Togliatti n.2-4, **cat.C/1**, cl.5, consistenza mq.52, superficie catastale totale mq.53, rendita € 856,70.

- **Immobile (Magazzino/Deposito) in San Ferdinando di Puglia, via Giacomo Brodolini n.28 – Piano interrato.**

- riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al **foglio 8 p.lla 287 sub.55**, piano S1, via Giacomo Brodolini n.26, cl.4, **cat.C/2**, consistenza mq.94, superficie catastale totale mq.97, rendita € 257,30.

- **Immobile (Magazzino/Deposito) in San Ferdinando di Puglia, via Giacomo Brodolini n.28 – Piano interrato.**

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

- riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al **foglio 8 p.lla 287 sub.104**, piano S1, via Giacomo Brodolini n.26, cl.6, **cat.C/2**, consistenza 52 mq, superficie catastale totale mq.61, rendita € 196,05.

PROVENIENZA DEI BENI

A [redacted], [redacted] per i diritti di 1/1 di proprietà superficiaria in regime patrimoniale di separazione dei beni gli immobili riportati al Foglio 8 p.lla 287 sub 109 (soppresso che ha generato gli attuali sub 115-116), Foglio 8 p.lla 287 sub 55, Foglio 8 p.lla 287 sub 104 di cui alla procedura sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Fucci Riccardo del 30/10/2009 rep. N.28738/13321 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 05/11/2009 al numero di registro generale 25889 e numero di registro particolare 17294 da CONSERVE PRODOTTI ALIMENTARI DI RUGGIERO VALERIO & C. SNC con sede in San Ferdinando di Puglia alla via Francia snc, iscritta al Registro delle Imprese presso il CCIAA di Foggia con codice fiscale, partita IVA e numero d'iscrizione 01940840711, REA n.158199, iscritta all'Albo Artigiani n. 76089.

In precedenza, gli immobili riportati al Foglio 8 p.lla 287 sub 105 (soppresso che ha generato il sub 109, a sua volta soppresso che ha generato gli attuali sub 115-116), Foglio 8 p.lla 287 sub 55, Foglio 8 p.lla 287 sub 104 di cui alla procedura, è pervenuto alla società venditrice [redacted] in virtù di acquisto

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

dalla società cooperativa "[redacted]umero 52 e trascritto a Foggia in data 11 gennaio 1993 ai numeri 454/407.

A sua volta alla società cooperativa "[redacted], il maggior complesso del quale fanno parte le unità immobiliari in oggetto pervenne in virtù di costruzione effettuata con inizio dei lavori nel mese di maggio 1983 ed ultimazione nel mese di maggio 1986, su di un appezzamento di terreno della superficie complessiva di metri quadrati 1932 (millenovecentotrentadue), concessole in diritto di superficie, ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971 numero 865, per la durata di anni 99 (novantanove), salvo proroga, decorrenti dal giorno 8 (otto) gennaio 1982 (millenovecentottantadue), giusta convenzione stipulata tra il Comune di San Ferdinando di Puglia e la società "[redacted] del registro particolare, convenzione resa esecutiva per presa d'atto per mancanza di rilievi della Sezione Provinciale Decentrata di Controllo della Regione Puglia nella seduta del 29 gennaio 1982 e successivi: atto di individuazione e

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

precisazione di aree a rogito del Segretario Comunale di San Ferdinando di Puglia in data 12 luglio 1985 registrato a Cerignola il 19 luglio 1985 al numero 1827 e trascritto a Foggia il 7 settembre 1985 sotto il numero 192514 del registro particolare e dell'atto di rettifica a rogito del Segretario Comunale di San Ferdinando di Puglia in data 26 agosto 1985 registrato a Cerignola il 2 settembre 1985 al numero 2129 e trascritto a Foggia il 7 settembre 1985 sotto il numero 192515 del registro particolare.

STORIA CATASTALE DEI BENI

- **Immobile (Locale commerciale) in San Ferdinando di Puglia, via Palmiro Togliatti nn. 8-10 - Piano T.**

Precedentemente all'impianto meccanografico l'immobile in questione era riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.19, piano T.

Dal 10/06/1988 per "FRAZIONAMENTO del 10/06/1988 in atti dal 16/03/1989 VDE (n. 49V/1988)" l'immobile era riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.105, via Sant'Antonio, piano T.

Dal 10/06/1988 per "VARIAZIONE del 10/06/1988 in atti dal 29/09/1997 CLASSAMENTO (n. 49.2/1988)" l'immobile era riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.105, cat. C/2, classe 5, consistenza mq.113, rendita € 0,29, via Sant'Antonio, piano T.

Dal 01/01/1992 per "VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario" l'immobile era riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.105, cat. C/2, classe 5, consistenza mq.113, rendita € 361,83, via Sant'Antonio, piano T.

Dal 13/10/2009 per "VARIAZIONE del 13/10/2009 Pratica n. FG0333243 in atti dal 13/10/2009 VTO VDE DA DEPOSITO A LABORATORIO (n. 24928.1/2009)" l'immobile era riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.109, cat. C/3, classe 4, consistenza mq.118, rendita € 511,91, via Palmiro Togliatti n.2-4-6, piano T.

Dal 29/01/2010 per "VARIAZIONE del 29/01/2010 Pratica n. FG0027502 in atti dal 29/01/2010 VSI VDE DA LABORATORIO A NEGOZIO (n. 2222.1/2010)" l'immobile era riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.110, cat. C/1, classe 4, consistenza mq.103, rendita € 1.457,54, via Palmiro Togliatti n.2-4-6, piano T.

Dal 17/08/2010 per "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/08/2010 Pratica n. FG0198107 in atti dal 17/08/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18196.1/2010)" l'immobile era riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.110, cat. C/1, classe 5, consistenza mq.103, rendita € 1.696,92, via Palmiro Togliatti n.2-4-6, piano T.

Dal 28/08/2013 per "Variazione del 28/08/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie" l'immobile era riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.110, cat. C/1, classe 5, consistenza mq.103, superficie catastale totale mq.114, rendita € 1.696,92, via Palmiro Togliatti n.2-4-6, piano T.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Dal 17/10/2016 per "VARIAZIONE del 14/10/2016 Pratica n. FG0193783 in atti dal 17/10/2016 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 64353.1/2016)" l'immobile era riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.115, piano T, via Palmiro Togliatti n.6, cat.C/1, cl.5, consistenza mq.47, superficie catastale totale mq.46, rendita € 774,32.

Dal 14/12/2016 per "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/2016 Pratica n. FG0238705 in atti dal 14/12/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76034.1/2016)" l'immobile era riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.115, piano T, via Palmiro Togliatti n.6, cat.C/1, cl.5, consistenza mq.47, superficie catastale totale mq.46, rendita € 774,32.

Attualmente intestato a [redacted] (già generalizzato), proprietà superficiaria 1/1 e a COMUNE DI SAN FERDINANDO DI PUGLIA per proprietà dell'area 1/1.

- **Immobile (Locale commerciale) in San Ferdinando di Puglia, via Palmiro Togliatti nn. 2-4-6 - Piano T.**

Precedentemente all'impianto meccanografico l'immobile in questione era riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.19, piano T.

Dal 10/06/1988 per "FRAZIONAMENTO del 10/06/1988 in atti dal 16/03/1989 VDE (n. 49V/1988)" l'immobile era riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.105, via Sant'Antonio, piano T.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Dal 10/06/1988 per "VARIAZIONE del 10/06/1988 in atti dal 29/09/1997 CLASSAMENTO (n. 49.2/1988)" l'immobile era riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.105, cat. C/2, classe 5, consistenza mq.113, rendita € 0,29, via Sant'Antonio, piano T.

Dal 01/01/1992 per "VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario" l'immobile era riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.105, cat. C/2, classe 5, consistenza mq.113, rendita € 361,83, via Sant'Antonio, piano T.

Dal 13/10/2009 per "VARIAZIONE del 13/10/2009 Pratica n. FG0333243 in atti dal 13/10/2009 VTO VDE DA DEPOSITO A LABORATORIO (n. 24928.1/2009)" l'immobile era riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.109, cat. C/3, classe 4, consistenza mq.118, rendita € 511,91, via Palmiro Togliatti n.2-4-6, piano T.

Dal 29/01/2010 per "VARIAZIONE del 29/01/2010 Pratica n. FG0027502 in atti dal 29/01/2010 VSI VDE DA LABORATORIO A NEGOZIO (n. 2222.1/2010)" l'immobile era riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.110, cat. C/1, classe 4, consistenza mq.103, rendita € 1.457,54, via Palmiro Togliatti n.2-4-6, piano T.

Dal 17/08/2010 per "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/08/2010 Pratica n. FG0198107 in atti dal 17/08/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18196.1/2010)" l'immobile era riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

sub.110, cat. C/1, classe 5, consistenza mq.103, rendita € 1.696,92, via Palmiro Togliatti n.2-4-6, piano T.

Dal 28/08/2013 per "Variazione del 28/08/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie" l'immobile era riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.110, cat. C/1, classe 5, consistenza mq.103, superficie catastale totale mq.114, rendita € 1.696,92, via Palmiro Togliatti n.2-4-6, piano T.

Dal 17/10/2016 per "VARIAZIONE del 14/10/2016 Pratica n. FG0193783 in atti dal 17/10/2016 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 64353.1/2016)" l'immobile era riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.116, piano T, via Palmiro Togliatti n.2-4, cat.C/1, cl.5, consistenza mq.52, superficie catastale totale mq.53, rendita € 856,70.

Dal 14/12/2016 per "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/12/2016 Pratica n. FG0238705 in atti dal 14/12/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76034.1/2016)" l'immobile era riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.116, piano T, via Palmiro Togliatti n.2-4, cat.C/1, cl.5, consistenza mq.52, superficie catastale totale mq.53, rendita € 856,70.

Attualmente intestato a [redacted] (già generalizzato), proprietà superficiaria 1/1 e a COMUNE DI SAN FERDINANDO DI PUGLIA per proprietà dell'area 1/1.

- **Immobile (Magazzino/Deposito) in San Ferdinando di Puglia, via Giacomo Brodolini n.28 – Piano interrato.**

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Precedentemente all'impianto meccanografico l'immobile in questione era riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.55, piano S1.

Dal 24/11/1986 per "CLASSAMENTO AUTOMATICO del 24/11/1986 in atti dal 18/09/1990 (n. 205/1986)" l'immobile era riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.55, categoria catastale C/2, classe 4, consistenza mq.94, rendita € 0,20, piano S1.

Dal 01/01/1992 per "VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario" l'immobile era riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.55, cat. C/2, classe 4, consistenza mq.94, rendita L.498.200, piano S1.

Dal 28/08/2013 per "Variazione del 28/08/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie" l'immobile era riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.55, cat. C/2, classe 4, consistenza mq.94, superficie catastale totale mq.97, rendita €. 257,30, piano S1.

Dal 05/10/2016 per "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/10/2016 Pratica n. FG0181378 in atti dal 05/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 57669.1/2016)" l'immobile era riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.55, cat. C/2, classe 4, consistenza mq.94, superficie catastale totale mq.97, rendita €. 257,30, via Sant'Antonio, piano S1.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Dal 12/05/2023 per "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2023 Pratica n. FG0084815 in atti dal 12/05/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 84815.1/2023)" l'immobile era riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.55, cat. C/2, classe 4, consistenza mq.94, superficie catastale totale mq.97, rendita €. 257,30, via Giacomo Brodolini n.26, piano S1.

Attualmente intestato a [redacted] (già generalizzato), proprietà superficiaria 1/1 e a COMUNE DI SAN FERDINANDO DI PUGLIA per proprietà dell'area 1/1.

- **Immobile (Magazzino/Deposito) in San Ferdinando di Puglia, via Giacomo Brodolini n.28 – Piano interrato.**

Dal 24/12/1992 per "COSTITUZIONE del 24/12/1992 in atti dal 24/12/1992 RIPRISTINO DI U.I.U. OMESSA ALL`IMPIANTO MECCANOGRAFICO (n. 341.1/1992)" l'immobile era riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.104, via da denominarsi, piano S1.

Dal 24/11/1986 per "CLASSAMENTO AUTOMATICO del 24/11/1986 in atti dal 08/02/1993 (n. 205/1986)" l'immobile era riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.104, categoria catastale C/2, classe 6, consistenza mq.52, rendita €. 0,16, via da denominarsi, piano S1.

Dal 01/01/1992 per "VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario" l'immobile era riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.104, categoria catastale C/2,

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

classe 6, consistenza mq.52, rendita L. 379.600, via da denominarsi, piano S1.

Dal 28/08/2013 per "Variazione del 28/08/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie" l'immobile era riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.104, categoria catastale C/2, classe 6, consistenza mq.52, superficie catastale totale mq. 61, rendita €. 196,05, via da denominarsi, piano S1.

Dal 05/10/2016 per "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/10/2016 Pratica n. FG0181786 in atti dal 05/10/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 58017.1/2016)" l'immobile era riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.104, categoria catastale C/2, classe 6, consistenza mq.52, superficie catastale totale mq. 61, rendita €. 196,05, via Arcangelo Prologo, piano S1.

Dal 12/05/2023 per "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/05/2023 Pratica n. FG0084915 in atti dal 12/05/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 84915.1/2023)" l'immobile era riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.104, categoria catastale C/2, classe 6, consistenza mq.52, superficie catastale totale mq. 61, rendita €. 196,05, via Giacomo Brodolini n.26, piano S1.

Attualmente intestato a [redacted] (già generalizzato), proprietà superficiaria 1/1 e a COMUNE DI SAN FERDINANDO DI PUGLIA per proprietà dell'area 1/1.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Nel ventennio in esame, gli immobili sopra descritti sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli (alla data 05/07/2023):

- **Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto notaio Fucci Riccardo del 30 ottobre 2009 repertorio numero 28.739/13.322 ed iscritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Foggia in data 5 novembre 2009 al numero generale 25.890 e al numero particolare 4950 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa a carico di [redacted], già generalizzato, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria in regime di separazione dei beni sui seguenti beni:
  - NCEU San Ferdinando di Puglia foglio 8 p.lla 287 sub 109;
  - NCEU San Ferdinando di Puglia foglio 8 p.lla 287 sub 55;
  - NCEU San Ferdinando di Puglia foglio 8 p.lla 287 sub 104.
- **Verbale di pignoramento immobili** atto Unep Foggia del 30 luglio 2019 repertorio numero 4.292 e trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Foggia in data 30 settembre 2019 al numero generale 20.449 è al numero particolare 15.403 a favore di banca Monte dei Paschi di Siena Spa a carico di [redacted], già generalizzato, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria sui seguenti beni:
  - NCEU San Ferdinando di Puglia foglio 8 p.lla 287 sub 110;
  - NCEU San Ferdinando di Puglia foglio 8 p.lla 287 sub 55;
  - NCEU San Ferdinando di Puglia foglio 8 p.lla 287 sub 104.
- **Verbale di pignoramento immobili** atto ufficiale giudiziario Unep Tribunale di Foggia del 5 giugno 2023 repertorio numero 2232 e trascritto presso gli uffici di pubblicità immobiliare di Foggia in data 29 giugno

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

2023 al numero generale 15.904 e al numero particolare 12.561 a favore di Amco asset management Company spa a carico di [redacted], già generalizzato, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria sui seguenti beni:

- NCEU San Ferdinando di Puglia foglio 8 p.lla 287 sub 115;
- NCEU San Ferdinando di Puglia foglio 8 p.lla 287 sub 116;
- NCEU San Ferdinando di Puglia foglio 8 p.lla 287 sub 55;
- NCEU San Ferdinando di Puglia foglio 8 p.lla 287 sub 104.

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 (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

Risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili oggetto di procedura esecutiva con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

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.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Si rileva che a margine della nota di trascrizione del 29/06/2023 nn.15904/12561 (in riferimento ai beni oggetto di pignoramento) viene certificata ai sensi dell'art.561 c.p.c. la presenza di n.1 formalità gravante sugli immobili o parte di essi:

- verbale di pignoramento immobili trascritto il 30/09/2019 ai nn.20449/15403.

Il sottoscritto, con l'ausilio del nominato Custode avv. Viviana Simonetti, ha appreso che la procedura esecutiva nascente da detto pignoramento (Proc. Esecutiva n.353/2019) è risultata ormai estinta per rinuncia (ex art.629).

Per quanto sopra non risultano altre procedure esecutive gravanti sugli immobili oggetto di procedura esecutiva.

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.

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono di proprietà superficiaria esclusiva (1/1) dell'esecutato, [redacted]. Per ciò che concerne la verifica del regime patrimoniale del debitore è stato prodotto l'estratto per riassunto dal Registro degli atti di matrimonio, rilasciato in data 24/04/2025 dal Comune di San Ferdinando di Puglia, il quale riporta l'annotazione di scelta del **regime di separazione dei beni** per dichiarazione resa nell'atto di matrimonio avvenuto il 02/09/1999 (All.20).

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

---

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.

Gli immobili pignorati sono ubicati in un unico fabbricato sito in Provincia di B.A.T. (Barletta Andria Trani) nell'ambito urbano del Comune di San Ferdinando di Puglia in Zona PEEP (contr. San Tommaso); essi sono stati raggruppati in n.3 Lotti.

LOTTO 1 (locale commerciale)

(Foglio 8 p.lla 287 sub.115, cat.C/1)

Immobile (Locale commerciale) in San Ferdinando di Puglia, ricevente accesso diretto da via Palmiro Togliatti nn. 8-10, posto al piano terra, composto da ampio vano, n. 2 depositi, disimpegno, bagno e antibagno.

Immobile oggetto di pignoramento – confini

Partendo da nord-est e proseguendo in senso orario, l'immobile (ubicato al piano terra) confina con via Palmiro Togliatti, con proprietà di terzi, con BCNC vano scala condominiale, con BCNC rampa condominiale, con immobile (foglio 8 p.lla 287 sub 116), salvo altri.

Immobile oggetto di pignoramento – dati catastali e intestatari

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.115, piano T, via Palmiro Togliatti n.6, cat.C/1, cl.5, consistenza mq.47, superficie catastale totale mq.46, rendita € 774,32.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Intestato a [redacted] (già generalizzato), proprietà superficiaria 1/1 e a COMUNE DI SAN FERDINANDO DI PUGLIA per proprietà dell'area 1/1.

LOTTO 2 (locale commerciale)

(Foglio 8 p.lla 287 sub.116, cat.C/1)

Immobile (Locale commerciale) in San Ferdinando di Puglia, ricevente accesso diretto da via Palmiro Togliatti nn. 2-4-6, posto al piano terra, composto da unico ampio vano.

Immobile oggetto di pignoramento – confini

Partendo da nord-est e proseguendo in senso orario, l'immobile (ubicato al piano terra) confina con via Palmiro Togliatti, con immobile (foglio 8 p.lla 287 sub 115), con BCNC rampa condominiale, con via Giacomo Brodolini, salvo altri.

Immobile oggetto di pignoramento – dati catastali e intestatari

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.116, piano T, via Palmiro Togliatti n.2-4, cat.C/1, cl.5, consistenza mq.52, superficie catastale totale mq.53, rendita € 856,70.

Intestato a [redacted] (già generalizzato), proprietà superficiaria 1/1 e a COMUNE DI SAN FERDINANDO DI PUGLIA per proprietà dell'area 1/1.

LOTTO 3 (locale magazzino/deposito)

(Foglio 8 p.lla 287 sub.55, cat.C/2)

(Foglio 8 p.lla 287 sub.104, cat.C/2)

Due unità immobiliari ad uso magazzino/deposito, situate nel comune di San Ferdinando di Puglia, con accesso, tramite rampa condominiale, da

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Via Giacomo Brodolini n. 28. Gli immobili sono collocati al piano interrato e risultano tra loro comunicanti mediante l'area posta al di sotto della rampa stessa.

L'unico accesso a entrambe le unità avviene attraverso la prima porta sulla sinistra scendendo la rampa condominiale. Non è presente alcun accesso diretto sul lato destro della rampa, diversamente da quanto indicato nella planimetria catastale. In particolare, l'unità identificata al subalterno 104 risulta accessibile esclusivamente passando dall'adiacente unità identificata al subalterno 55.

Immobile oggetto di pignoramento – confini

Valutando nell'insieme i due subalterni, partendo da nord-est e proseguendo in senso orario, l'insieme dei due beni immobili (ubicati al piano interrato) confina con terrapieno prospiciente via Palmiro Togliatti, con proprietà di terzi, con BCNC rampa condominiale, con BCNC scala condominiale, con terrapieno prospiciente via Segni, con terrapieno prospiciente via Giacomo Brodolini, salvo altri.

Immobili oggetto di pignoramento – dati catastali e intestatari

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.55, piano S1, via Giacomo Brodolini n.26, cl.4, cat.C/2, consistenza mq.94, superficie catastale totale mq.97, rendita € 257,30.

Intestato a [redacted] (già generalizzato), proprietà superficiaria 1/1 e a COMUNE DI SAN FERDINANDO DI PUGLIA per proprietà dell'area 1/1.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.104, piano S1, via Giacomo Brodolini n.26, cl.6, cat.C/2, consistenza 52 mq, superficie catastale totale mq.61, rendita € 196,05.

Intestato a [redacted] (già generalizzato), proprietà superficiaria 1/1 e a COMUNE DI SAN FERDINANDO DI PUGLIA per proprietà dell'area 1/1.

QUESITO N.2 bis

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

Gli immobili oggetto di stima sono ben individuati negli elaborati allegati alla presente relazione (inquadramento territoriale), che riportano la loro ubicazione anche su base catastale e su base ortofoto (All.1).

I dati sono stati reperiti dal sito ufficiale della Provincia di Foggia.

QUESITO N.3

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

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

Gli immobili pignorati sono ubicati in un unico fabbricato sito in Provincia di B.A.T. (Barletta Andria Trani) nell'ambito urbano del Comune di San Ferdinando di Puglia in Zona PEEP (contr. San Tommaso).

Il fabbricato è composto da n.4 corpi scala (lotti nn.75/76/77/78 del PEEP), disposti in linea tra loro e con fronte principale su via Palmiro Togliatti.

Il fabbricato è dotato di piano interrato ad uso autorimessa, piano terra ad uso porticato/negozi e n.4 piani superiori per civili abitazioni, piano copertura.

Si riportano sinteticamente di seguito le caratteristiche del corpo edilizio.

- Le strutture risultano costituite da fondazioni in c.a. a travi rovesce incrociate, da pilastri e da travi in elevazione in c.a., da solai in latero-cemento-armato di tipo piano.
- Le pareti esterne (spessore circa cm 40) sono rifinite con intonaco per esterni e successiva pitturazione civile, ad eccezione del piano terra, caratterizzato da un rivestimento con lastre in pietra di Trani o similare.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Di seguito si riportano invece le caratteristiche dei singoli beni, già divisi per lotti.

LOTTO 1 (locale commerciale)

(Foglio 8 p.lla 287 sub.115, cat.C/1)

Esso risulta dotato di:

- saracinesche metalliche avvolgibili con apertura tramite motore elettrico per le due aperture (civici nn.8-10);
- infissi esterni in alluminio anodizzato, di dimensioni approssimative m.2,65 (larghezza) x m.2,80 (altezza), provvisto di vetro-camera per le due aperture (civici nn.8-10);
- rete impiantistica collegata alla rete cittadina (acqua, fogna, elettricità);
- condizionamento termico caldo/freddo a parete composto da split e motore ubicato sul lato esterno (tra il civico 6 e il civico 8 di via Palmiro Togliatti);
- quadro elettrico presente;
- contatore fornitura energia elettrica ubicato nel vano scala condominiale;
- pavimentazione ambienti in materiale gommato, poggiato su pavimento in mattonelle di ceramica delle dimensioni cm. 40 x 40; pavimentazione del locale servizi igienici in mattonelle di ceramica delle dimensioni cm. 25 x 25;
- intonaci e dipinture di tipo civile alle pareti ed ai soffitti con idropittura del tipo "ducotone" di colore chiaro; rivestimenti del locale servizi igienici fino all'altezza di m.2,50 con piastrelle in ceramica di dimensioni cm. 15 x 15;

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

- infissi interni in legno;
- boiler elettrico di accumulo (10 litri) per acqua calda sanitaria;
- altro di rilevanza minore.

La planimetria del locale (All.13), come rilevata in sede di sopralluogo, evidenzia in modo chiaro la distribuzione e le dimensioni degli spazi interni.

L'unità immobiliare presenta una superficie catastale (consistenza) pari a mq 47 e una superficie catastale totale di mq 46. La superficie lorda reale rilevata in loco risulta tuttavia pari a mq 65. In merito a tale difformità tra le superfici catastali e quelle effettivamente riscontrate, si darà specifica trattazione nei paragrafi successivi. L'altezza utile interna è pari a circa m.3,65.

Le misure rilevate dallo scrivente rispettano le indicazioni di cui all'allegato n.2 dell'OMI.

All'interno del locale, precisamente nel vano disimpegno, è presente un'apertura che lo collega all'unità adiacente, identificata come "Lotto 2" della presente relazione, censita al foglio 8, particella 287, subalterno 116. Tale apertura risulta chiusa mediante infisso serrato a chiave e, secondo quanto riferito dal conduttore durante il sopralluogo, non è mai stata utilizzata. Considerata la situazione attuale e al fine di garantire l'autonomia funzionale e catastale delle due unità, si ritiene necessario procedere, a seguito dell'aggiudicazione, alla definitiva chiusura del vano comunicante, mediante la rimozione dell'infisso e la realizzazione di una parete muraria divisoria. Anche di tale difformità verrà data specifica trattazione nel prosieguo della relazione.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Le finiture, le opere edili e gli impianti si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.

Gli impianti risultano conformi alle disposizioni del D.M. 37/2008, essendo stati realizzati successivamente all'entrata in vigore della normativa. A tal riguardo, si segnala la pratica edilizia n. 31/2016, acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Ferdinando di Puglia, conclusasi con il rilascio del certificato di agibilità in data 02/11/2016 (All.31). Tale pratica contiene il progetto dell'impianto elettrico redatto nel 2016 dal Perito Industriale Davide Matarrese.

Con l'approvazione della suddetta pratica, l'immobile è stato destinato all'attività di commercio al dettaglio di latticini e prodotti caseari, attività che risulta ancora in corso alla data del sopralluogo. In merito alla sussistenza di contratto di locazione si forniranno ulteriori dettagli nella parte successiva della presente relazione in riscontro al relativo quesito.

Per meglio descrivere ed illustrare il locale è stata redatta la planimetria dello stato dei luoghi (All.13) e prodotta la documentazione fotografica (All.16).

L'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico catastale (con riferimento alla sua ultima presentazione del 2019) ed il relativo elenco immobili indicano con esattezza sia la posizione della particella 287 del foglio 8 nell'agglomerato urbano (All.12) che l'ubicazione degli immobili all'interno del fabbricato (All.11).

LOTTO 2 (locale commerciale)

(Foglio 8 p.lla 287 sub.116, cat.C/1)

Esso risulta dotato di:

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

- saracinesche metalliche avvolgibili con apertura tramite motore elettrico per due delle tre vetrine (presente per quelle poste al civico n.2 e n.6);
- infissi esterni in alluminio anodizzato, di dimensioni approssimative m.2,65 (larghezza) x m.2,80 (altezza), dotati di vetrocamera per due delle tre aperture (civici nn. 4 e 6). L'infisso esterno risulta mancante al civico n. 2; al civico n. 4 è presente una vetrata fissa, mentre al civico n. 6 l'infisso è apribile;
- rete impiantistica collegata alla rete cittadina (elettricità);
- condizionamento termico caldo/freddo a parete composto da split e motore ubicato sul lato esterno (su via Giacomo Brodolini);
- quadro elettrico presente;
- contatore fornitura energia elettrica ubicato all'interno del locale;
- pavimentazione ambienti in materiale gommato, poggiato su pavimento in mattonelle di ceramica delle dimensioni cm. 40 x 40;
- intonaci e dipinture di tipo civile alle pareti ed ai soffitti con idropittura del tipo "ducotone" di colore verde;
- altro di rilevanza minore.

La planimetria del locale (All.14), come rilevata in sede di sopralluogo, evidenzia in modo chiaro la distribuzione e le dimensioni degli spazi interni.

L'unità immobiliare presenta una superficie catastale (consistenza) pari a mq 52 e una superficie catastale totale di mq 53. La superficie lorda reale rilevata in loco risulta pari a mq 53. L'altezza utile interna è pari a circa m.3,65.

Le misure rilevate dallo scrivente rispettano le indicazioni di cui all'allegato n.2 dell'OMI.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

All'interno del locale, sul tramezzo divisorio posto sul lato sud-est, osservando la planimetria dello stato dei luoghi (All.14), è presente un'apertura che lo collega all'unità adiacente, identificata come 'Lotto 1' nella presente relazione e censita al foglio 8, particella 287, subalterno 115.

Tale apertura risulta chiusa mediante infisso serrato a chiave e, secondo quanto riferito dal proprietario durante il sopralluogo, non è mai stata utilizzata. Considerata la situazione attuale e al fine di garantire l'autonomia funzionale e catastale delle due unità, si ritiene necessario procedere, a seguito dell'aggiudicazione, alla definitiva chiusura del vano comunicante, mediante la rimozione dell'infisso e la realizzazione di una parete muraria divisoria. Per tale difformità verrà data specifica trattazione nel prosieguo della relazione.

Dal confronto tra la planimetria catastale (All.7) e lo stato attuale dei luoghi (All.14), si rileva l'assenza del locale adibito a servizi igienici. Tale mancanza costituisce, di norma, un elemento ostativo all'esercizio di attività commerciali, in quanto non rispondente ai requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente.

A tal proposito, si segnala che, in occasione della presentazione della pratica edilizia n.31/2016 (riguardante i due locali commerciali della presente relazione), acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Ferdinando di Puglia, l'immobile in questione fu oggetto di un *parere sanitario negativo* da parte dell'ASL BAT, motivato proprio dalla *mancanza di servizi igienici.*

La presente difformità sarà oggetto di trattazione nei successivi paragrafi della relazione.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Le finiture, le opere edili e gli impianti risultano in cattivo stato di conservazione e manutenzione, poiché il locale è stato chiuso e inutilizzato per un lungo periodo. L'accesso al locale è stato particolarmente difficoltoso a causa dell'assenza di energia elettrica, interrotta e non disponibile, condizione che ha complicato l'apertura della saracinesca metallica.

Gli impianti non sono conformi alle disposizioni previste dal D.M. 37/2008.

Per meglio descrivere ed illustrare il locale è stata redatta la planimetria dello stato dei luoghi (All.14) e prodotta la documentazione fotografica (All.17).

L'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico catastale (con riferimento alla sua ultima presentazione del 2019) ed il relativo elenco immobili indicano con esattezza sia la posizione della particella 287 del foglio 8 nell'agglomerato urbano (All.12) che l'ubicazione degli immobili all'interno del fabbricato (All.11).

LOTTO 3 (locale magazzino/deposito)

(Foglio 8 p.lla 287 sub.55, cat.C/2)

(Foglio 8 p.lla 287 sub.104, cat.C/2)

Ai fini della rappresentazione analitica dei beni oggetto di pignoramento, si procede con una descrizione unitaria dei due immobili, fisicamente e funzionalmente connessi tra loro, dotati di fatto di un unico accesso.

Esso, nel suo insieme, risulta dotato di:

- porta metallica di ingresso di dimensioni approssimative m.2,60 x m.2,90 (altezza), dotata di tre ante posta prima del termine della rampa; grate antintrusione per le finestre poste in affaccio su rampa;
- assenza di reti impiantistiche;

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

- assenza di pavimentazione e materiali di finitura.

La planimetria dell'intero lotto composto dai due locali magazzino/deposito (All.15), come rilevata in sede di sopralluogo, evidenzia in modo chiaro la distribuzione e le dimensioni degli spazi interni.

Per il sub 55, la superficie catastale (consistenza) è risultata pari a mq 94 e la superficie catastale totale pari a mq 97.

Per il sub 104, la superficie catastale (consistenza) è risultata pari a mq 52 e la superficie catastale totale pari a mq 61.

La superficie lorda reale rilevata in loco, considerando i due beni, risulta tuttavia pari a mq 175.

Si precisa che la superficie rilevata in occasione del sopralluogo (mq. 175) include anche l'area situata sotto la rampa carrabile, la quale, avendo in parte un'altezza superiore a 1,50 m, rientra nel calcolo delle superfici commerciali.

L'altezza utile interna è variabile con un massimo pari a circa m.3,45.

Le misure rilevate dallo scrivente rispettano le indicazioni di cui all'allegato n.2 dell'OMI.

Le finiture, le opere edili e gli impianti non sono presenti, l'intero bene di cui al presente lotto si presenta al "rustico".

Il cancello di accesso alla rampa condominiale posto al civico n.28 di via Giacomo Brodolini è risultato aperto e l'illuminazione dell'autorimessa non è risultata attiva. Da informazioni prese dal proprietario questa condizione si protrae da diverso tempo.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Per meglio descrivere ed illustrare il locale (nel suo insieme) è stata redatta la planimetria dello stato dei luoghi (All.15) e prodotta la documentazione fotografica (All.18).

L'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico catastale (con riferimento alla sua ultima presentazione del 2019) ed il relativo elenco immobili indicano con esattezza sia la posizione della particella 287 del foglio 8 nell'agglomerato urbano (All.12) che l'ubicazione degli immobili all'interno del fabbricato (All.11).

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 quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione si è ritenuto opportuno procedere con il metodo per confronto, prendendo come riferimento i dati ricavati dalle indagini esperite

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

in loco, dalle agenzie locali del settore immobiliare e dalle quotazioni di mercato espresse dal Borsino Immobiliare Nazionale e dall'Osservatorio Immobiliare per fasce/zone che maggiormente si avvicinano, per posizione e destinazione urbanistica, a quella ove ubicati gli immobili.

Di seguito è riportato uno schema riepilogativo dei dati estratti dal Borsino Immobiliare e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, relativi all'ultimo periodo disponibile. I dati si riferiscono alla zona in esame e riguardano immobili in condizioni standard.

	Valore minimo (€/mq)	Valore massimo (€/mq)
Negozi (OMI)	700	1.050
Negozi (BORSINO)	603	999
Magazzini (BORSINO)	201	372

Il criterio di base adottato è consistito nella ricerca di un valore di stima "unitario" a metro quadrato di superficie coperta, da moltiplicare per la superficie globale del singolo immobile, determinata dalla somma delle superfici ponderate (coefficienti di ponderazione) dei suoi ambienti in funzione della loro destinazione, sia coperti che aperti, al fine di pervenire al valore di stima "complessivo" dell'immobile; da ritenersi del tipo sintetico "a corpo" e non "a misura".

Il sottoscritto, pertanto, esaminati i dati oggettivi desunti dalle indagini esperite e tenuto conto anche delle valutazioni soggettive circa l'obsolescenza degli immobili, la qualità e le condizioni delle sue opere e finiture, i vincoli e/o le limitazioni su di esso agenti, è pervenuto al seguente valore di stima "unitario" da applicare agli immobili oggetto di esecuzione:

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

- 1000 €/mq (Locale ad uso commerciale – LOTTO 1); diritto di superficie;

- 900 €/mq (Locale ad uso commerciale – LOTTO 2); diritto di superficie;

- 250 €/mq (Locali ad uso deposito – LOTTO 3); diritto di superficie.

Si riportano in maniera tabellare le superfici rilevate e la superficie commerciale vendibile degli immobili, ricavata con l'applicazione dei coefficienti di omogeneizzazione riconducibili all'allegato n.2 del manuale della Banca dati dell'OMI:

LOTTO 1 (locale commerciale)

(Foglio 8 p.lla 287 sub.115, cat.C/1)

	Superficie misurata (mq)	*Coefficiente di omogeneizzazione*	*Superficie commerciale (mq)*
Vani principali e accessori diretti	*65*	*1,00*	*65*
Superficie commerciale vendibile			***65***

…….

LOTTO 2 (locale commerciale)

(Foglio 8 p.lla 287 sub.116, cat.C/1)

	Superficie misurata (mq)	*Coefficiente di omogeneizzazione*	*Superficie commerciale (mq)*
Vani principali e accessori diretti	*53*	*1,00*	*53*
Superficie commerciale vendibile			***53***

…….

LOTTO 3 (locale magazzino/deposito)

(Foglio 8 p.lla 287 sub.55, cat.C/2)

(Foglio 8 p.lla 287 sub.104, cat.C/2)

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

	Superficie misurata (mq)	*Coefficiente di omogeneizzazione*	*Superficie commerciale (mq)*
Vani principali e accessori diretti	*175*	*1,00*	*175*
Superficie commerciale vendibile			***175***

…….

VALORE DI STIMA LOTTO N.1

Il valore di stima è così determinato:

Superficie commerciale	*Valore di stima*	*Prezzo base*
mq. 65,00	€/mq. 1.000,00	€ 65.000,00

Applicando al valore di stima, come sopra determinato, le detrazioni (€ 750 + €750) quantificate in risposta ai quesiti nn.11-11b e gli opportuni arrotondamenti, si determina il **prezzo base per la vendita del seguente lotto:**

VALORE DI STIMA "LOTTO N.1": € 63.500,00

…….

VALORE DI STIMA LOTTO N.2

Il valore di stima è così determinato:

Superficie commerciale	*Valore di stima*	*Prezzo base*
mq. 53,00	€/mq. 900,00	€ 47.700,00

Applicando al valore di stima, come sopra determinato, le detrazioni (€ 750 + €2.750) quantificate in risposta ai quesiti nn.11-11b e gli opportuni arrotondamenti, si determina il **prezzo base per la vendita del seguente lotto:**

VALORE DI STIMA "LOTTO N.2": € 44.000,00

…….

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

VALORE DI STIMA LOTTO N.3

Il valore di stima è così determinato:

Superficie commerciale	*Valore di stima*	*Prezzo base*
mq. 175,00	€/mq. 250,00	€ 43.750,00

Applicando al valore di stima, come sopra determinato, le detrazioni (€ 20.500) quantificate in risposta al quesito n.11b e gli opportuni arrotondamenti, si determina il **prezzo base per la vendita del seguente lotto:**

VALORE DI STIMA "LOTTO N.3": € 23.000,00

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 Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile.

Si rimanda a quanto esposto in risposta al precedente quesito n.4.

QUESITO N.5

Proceda l'esperto alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise,

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.

Gli immobili pignorati sono di esclusiva proprietà superficiaria 1/1 dell'esecutato; pertanto si conferma il valore di stima del bene di cui al precedente quesito n.4.

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.

Gli immobili pignorati sono ubicati in un unico fabbricato sito in Provincia di B.A.T. (Barletta Andria Trani) nell'ambito urbano del Comune di San Ferdinando di Puglia in Zona PEEP (contr. San Tommaso); essi sono stati raggruppati in n.3 Lotti.

…….

LOTTO 1 (locale commerciale)

(Foglio 8 p.lla 287 sub.115, cat.C/1)

Immobile (Locale commerciale) in San Ferdinando di Puglia, ricevente accesso diretto da via Palmiro Togliatti nn. 8-10, posto al piano terra, composto da ampio vano, n. 2 depositi, disimpegno, bagno e antibagno.

Immobile oggetto di pignoramento – confini

Partendo da nord-est e proseguendo in senso orario, l'immobile (ubicato al piano terra) confina con via Palmiro Togliatti, con proprietà di terzi, con

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

BCNC vano scala condominiale, con BCNC rampa condominiale, con immobile (foglio 8 p.lla 287 sub 116), salvo altri.

Immobile oggetto di pignoramento – dati catastali e intestatari

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.115, piano T, via Palmiro Togliatti n.6, cat.C/1, cl.5, consistenza mq.47, superficie catastale totale mq.46, rendita € 774,32.

Intestato a [redacted] (già generalizzato), proprietà superficiaria 1/1 e a COMUNE DI SAN FERDINANDO DI PUGLIA per proprietà dell'area 1/1.

PREZZO BASE "LOTTO 1":

€ 63.500,00 (*euro sessantatremilacinquecento/00*)

…….

LOTTO 2 (locale commerciale)

(Foglio 8 p.lla 287 sub.116, cat.C/1)

Immobile (Locale commerciale) in San Ferdinando di Puglia, ricevente accesso diretto da via Palmiro Togliatti nn. 2-4-6, posto al piano terra, composto da unico ampio vano.

Immobile oggetto di pignoramento – confini

Partendo da nord-est e proseguendo in senso orario, l'immobile (ubicato al piano terra) confina con via Palmiro Togliatti, con immobile (foglio 8 p.lla 287 sub 115), con BCNC rampa condominiale, con via Giacomo Brodolini, salvo altri.

Immobile oggetto di pignoramento – dati catastali e intestatari

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.116, piano T, via Palmiro Togliatti n.2-4, cat.C/1, cl.5, consistenza mq.52, superficie catastale totale mq.53, rendita € 856,70.

Intestato a [redacted] (già generalizzato), proprietà superficiaria 1/1 e a COMUNE DI SAN FERDINANDO DI PUGLIA per proprietà dell'area 1/1.

PREZZO BASE "LOTTO 2":

€ 44.000,00 (*euro quarantaquattromila/00*)

…….

LOTTO 3 (locale magazzino/deposito)

(Foglio 8 p.lla 287 sub.55, cat.C/2)

(Foglio 8 p.lla 287 sub.104, cat.C/2)

Due unità immobiliari ad uso magazzino/deposito, situate nel comune di San Ferdinando di Puglia, con accesso, tramite rampa condominiale, da Via Giacomo Brodolini n. 28. Gli immobili sono collocati al piano interrato e risultano tra loro comunicanti mediante l'area posta al di sotto della rampa stessa.

L'unico accesso a entrambe le unità avviene attraverso la prima porta sulla sinistra scendendo la rampa condominiale. Non è presente alcun accesso diretto sul lato destro della rampa, diversamente da quanto indicato nella planimetria catastale. In particolare, l'unità identificata al subalterno 104 risulta accessibile esclusivamente passando dall'adiacente unità identificata al subalterno 55.

Immobile oggetto di pignoramento – confini

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Valutando nell'insieme i due subalterni, partendo da nord-est e proseguendo in senso orario, l'insieme dei due beni immobili (ubicati al piano interrato) confina con terrapieno prospiciente via Palmiro Togliatti, con proprietà di terzi, con BCNC rampa condominiale, con BCNC scala condominiale, con terrapieno prospiciente via Segni, con terrapieno prospiciente via Giacomo Brodolini, salvo altri.

Immobili oggetto di pignoramento – dati catastali e intestatari

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.55, piano S1, via Giacomo Brodolini n.26, cl.4, cat.C/2, consistenza mq.94, superficie catastale totale mq.97, rendita € 257,30.

Intestato a [redacted] (già generalizzato), proprietà superficiaria 1/1 e a COMUNE DI SAN FERDINANDO DI PUGLIA per proprietà dell'area 1/1.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.104, piano S1, via Giacomo Brodolini n.26, cl.6, cat.C/2, consistenza 52 mq, superficie catastale totale mq.61, rendita € 196,05.

Intestato a [redacted] (già generalizzato), proprietà superficiaria 1/1 e a COMUNE DI SAN FERDINANDO DI PUGLIA per proprietà dell'area 1/1.

PREZZO BASE "LOTTO 3":

€ 23.000,00 (*euro ventitremila/00*)

QUESITO N.7

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni.

LOTTO 1 (locale commerciale)

(Foglio 8 p.lla 287 sub.115, cat.C/1)

In occasione del sopralluogo effettuato presso l'immobile identificato come Lotto 1, è stata riscontrata l'occupazione dello stesso da parte del Sig. Michele Celentano, il quale ha dichiarato di agire in forza di delega conferita dal figlio, intestatario della ditta "Caseificio Bacio di Latte di Ferdinando e Antonio Celentano S.n.c."

La suddetta società risulta conduttrice dell'immobile in virtù di contratto di locazione stipulato con il proprietario, Sig. [redacted], in data 1 giugno 2016, ai sensi della Legge n. 392/1978, Titolo I, Capo II e Titolo II, Capo II. Il contratto è stato regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Cerignola, in data 7 giugno 2016, al n. 1167, Serie 3T (All. 23).

Si evidenzia che la registrazione del contratto è antecedente alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 29 giugno 2023.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Il contratto prevede una durata iniziale di sei anni (dal 1 giugno 2016 al 31 maggio 2022), con rinnovo automatico per ulteriori sei anni salvo disdetta da comunicarsi da una delle parti, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, come previsto dall'art. 7 del medesimo contratto.

Il canone di locazione pattuito ammonta a € 450,00 mensili.

Si precisa che l'oggetto del contratto riguarda esclusivamente l'immobile identificato come Lotto 1, con espressa esclusione dell'immobile confinante, individuato nella presente perizia come Lotto 2.

Nel corso del sopralluogo, alla presenza del proprietario del bene, il Sig. Michele Celentano ha esibito copia dell'ultima bolletta relativa alla fornitura di energia elettrica, dalla quale risulta che l'intestatario è la società conduttrice, confermando in tal modo la continuità dell'occupazione e della gestione da parte della medesima.

DETERMINAZIONE VALORE DI LOCAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA

In assenza di contratti di locazione precedenti per l'immobile oggetto della presente procedura, si è proceduto alla stima del valore locatizio mensile basandosi sui dati comparativi forniti da agenzie immobiliari operanti nella stessa zona.

La valutazione è stata effettuata considerando le seguenti variabili rilevanti:

- Posizione dell'immobile;
- Superficie e caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare ad uso commerciale;
- Comodità e accessibilità ai servizi nelle immediate vicinanze;
- Prezzi medi di locazione rilevati presso le agenzie immobiliari locali;

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

- Altri fattori pertinenti che influenzano il valore di mercato.

Dall'analisi delle informazioni raccolte, i canoni mensili di locazione per immobili con caratteristiche simili (in termini di dimensioni, ubicazione e stato manutentivo) risultano compresi tra € 400,00 e € 600,00, con una media di circa € 500,00 mensili per unità di pari metratura e tipologia.

Sulla base di tali dati, si ritiene ragionevole stimare il valore di locazione dell'immobile oggetto della presente procedura in € 500,00 mensili, tenendo conto della specifica ubicazione e delle caratteristiche peculiari del bene.

Ne consegue che il canone pattuito nel contratto di locazione, pari a € 450,00 mensili, si può considerare adeguato ai sensi dell'art. 2923, comma 3, cod. civ..

LOTTO 2 (locale commerciale)

(Foglio 8 p.lla 287 sub.116, cat.C/1)

In occasione del sopralluogo effettuato in data 20/01/2025, era presente il Sig. [redacted], esecutato, il quale ha consentito l'accesso ai locali e ha fornito le informazioni necessarie per la redazione della presente perizia.

Nel corso dell'ispezione, il Sig. [redacted] ha dichiarato che le utenze relative alla fornitura di energia elettrica (unico impianto presente) risultano attualmente disattivate. Tale circostanza è compatibile con lo stato dei luoghi.

Sulla base degli accertamenti effettuati e delle informazioni rese, si ritiene che l'immobile in oggetto risulti libero da terzi e nella piena disponibilità del debitore esecutato.

LOTTO 3 (locale magazzino/deposito)

(Foglio 8 p.lla 287 sub.55, cat.C/2)

(Foglio 8 p.lla 287 sub.104, cat.C/2)

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

In occasione del sopralluogo effettuato in data 20/01/2025, era presente il Sig. [redacted], esecutato, il quale ha consentito l'accesso ai locali e ha collaborato fornendo le informazioni necessarie per la redazione della presente relazione peritale.

L'immobile oggetto di stima, identificato catastalmente nei subalterni 55 e 104, è risultato in stato di abbandono e privo di impianti. Il Sig. [redacted] non ha prodotto documentazione relativa alle utenze, circostanza compatibile con lo stato di fatto dell'immobile.

Alla luce delle verifiche svolte, sia mediante ispezione diretta sia in base alle dichiarazioni rese, si ritiene che l'immobile risulti attualmente libero da terzi e nella piena disponibilità del debitore esecutato.

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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.

LOTTI 1-2-3

ONERI CONDOMINIALI

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

In occasione del sopralluogo, il Sig. [redacted] ha dichiarato che non sono previsti oneri condominiali per tutti i beni oggetto della procedura, sebbene per alcuni di essi (in particolare quelli relativi al lotto 3) sia necessario l'uso di spazi condominiali comuni per l'accesso, come ad esempio la rampa.

Tuttavia, come già evidenziato in precedenza, al momento del sopralluogo è parso che le parti comuni relative ai locali ubicati al piano interrato non fossero oggetto di una gestione condominiale attiva.

Si richiama, in ogni caso, l'art. 63, comma 4, delle disposizioni di attuazione del codice civile, che attribuisce all'acquirente l'onere delle spese condominiali insolute relative all'anno in corso al momento dell'acquisto e anche all'anno precedente, includendo eventuali spese quantificabili successivamente all'aggiudicazione.

LOTTI 1-2-3

EVENTUALE TRASFORMAZIONE DA DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA'

Considerando che gli immobili oggetto della perizia sono attualmente di proprietà superficiaria del debitore esecutato, il sottoscritto, nel corso degli incontri con l'U.T.C. di San Ferdinando di Puglia, ha richiesto la quantificazione dell'importo necessario per la trasformazione del diritto di superficie (che rappresenta lo stato giuridico attuale degli immobili) in diritto di piena proprietà.

I[redacted] ha comunicato che il corrispettivo attuale per tale trasformazione, riferito alla quota di area su cui insiste l'edificio, ammonta a circa € 6.300,00, comprensivi della rimozione di tutti i vincoli previsti dalla convenzione. Si precisa che tale importo, calcolato al momento attuale e non

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

detratto dal valore del singolo bene stimato in risposta al quesito n. 4, potrebbe subire variazioni qualora l'acquirente richieda formalmente la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà, sempre che intenda procedere in tal senso.

Questa particolare circostanza è stata comunque tenuta in considerazione nella determinazione del valore di stima "unitario" di ciascun immobile in risposta al quesito n.4.

LOTTI 1-2-3

PREZZO MASSIMO PER LA CESSIONE DEI BENI

La "Convenzione ex art.35 della Legge 865/71, a rogito Segretario del Comune di San Ferdinando di Puglia in data 08/01/1982 rep. n. 598, registrata a Cerignola (FG) in data 08/02/1982 al n. 360/AP e trascritta alla Conservatoria dei RRII di Foggia in data 11/01/1982 ai nn. 2266/130588" disciplina, tra l'altro, la materia della cessione delle abitazioni, precisando che gli uffici ed i negozi possono essere venduti in deroga a quanto previsto per le abitazioni, quindi venduti liberamente dal concessionario a chi crederà più opportuno ed ai prezzi che riterrà più convenienti ed utili (art.9).

QUESITO N.9

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

Dalla documentazione presente agli atti del fascicolo della procedura, risultano le trascrizioni ed iscrizioni riportate in risposta al quesito n.1bis.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

---

QUESITO N.10

Proceda l'esperto alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati.

Il fabbricato, ove ubicati i beni pignorati, insiste su un suolo concesso in diritto di superficie novantennale dal Comune di San Ferdinando di Puglia.

Si citano gli atti più significativi in merito a detta concessione.

- **Delibera di Consiglio Comunale n.90 del 16/04/1981**, di concessione al Consorzio Edili Artigiani C.E.A. soc. coop. a responsabilità del suolo sito nel territorio comunale in località San Tommaso, costituente i lotti contraddistinti con i nn.75/76/77/78 nella tavola B3 del PEEP, esteso complessivamente mq. 1032 per una potenzialità edificatoria di mc.20600.
- **Convenzione ex art.35 della Legge 865/71**, a rogito Segretario del Comune di San Ferdinando di Puglia in data 08/01/1982 rep. n. 598, registrata a Cerignola (FG) in data 08/02/1982 al n. 360/AP e trascritta alla Conservatoria dei RRII di Foggia in data 11/01/1982 ai nn. 2266/130588.
- **Atto di individuazione e precisazione di aree**, a rogito Segretario del Comune di San Ferdinando di Puglia in data 12/07/1985, registrato a

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Cerignola in data 19/07/1985 al n. 1827 e trascritto a Foggia in data 07/09/1985 al n. 192514 del registro particolare

- **Atto di rettifica** a rogito Segretario del Comune di San Ferdinando di Puglia in data 26/08/1985, registrato a Cerignola in data 02/09/1985 al n. 2129 e trascritto a Foggia in data 07/09/1985 al n. 192515 del registro particolare.

NB. La Convenzione disciplina, tra l'altro, la materia della cessione delle abitazioni, precisando che gli uffici ed i negozi possono essere venduti in deroga a quanto previsto per le abitazioni, quindi venduti liberamente dal concessionario a chi crederà più opportuno ed ai prezzi che riterrà più convenienti ed utili (art.9).

……..

Titoli abilitativi

A) Fabbricato

Il fabbricato (lotti 75/76/77/78 del PEEP) è stato costruito in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- CE n.26 del 04/05/1983 (All.24).
- CE n.73 del 06/11/1984 (All.25) e variante del 27/02/85.
- CE n.55 del 31/07/1986.

I lavori hanno avuto inizio il 18/06/1983 ed ultimazione il 02/05/1986, come attestato dal Sindaco con nota del 21/05/1988 (All.26).

La ditta concessionaria ha chiesto al Comune il Certificato di agibilità con nota prot.14107 del 05/12/1986 (All.27) corredata dei documenti di rito (*Certificato di Collaudo opere in c.a. e Certificato di Conformità dell'Ufficio*

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

del Genio Civile; Dichiarazione di Conformità impianto riscaldamento e coibentazione; Richiesta di Certificato di Prevenzione Incendi per l'autorimessa; Ricevute di versamento varie).

Il Comune, in riscontro, con nota prot.5050 del 16/04/1988 (All.28) ha chiesto alla ditta una integrazione documentale.

Certificato di agibilità

Tra gli atti comunali, messi a disposizione del sottoscritto, non è risultato presente il Certificato di agibilità.

B) Locali al piano terra lotti 75/76 del fabbricato

I locali a piano terra dei lotti 75/76 del fabbricato, ove ubicati i beni pignorati, hanno subito nel tempo alcuni interventi in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Autorizzazione Sindacale del 10/09/1988** (All.29) per interventi di separazione fisica e cambio di destinazione d'uso del locale censito in catasto al foglio 8 part.287 subalterno 109 (cat.C/3) da negozio ad officina-deposito.
- **Pratica edilizia del 04/12/2009 prot.20847 (62/2009)** presentata da [redacted] per "progetto per cambio di destinazione d'uso da officina deposito ad attività commerciale via Togliatti nn.2-4-6-8-10" autorizzata dall'Ufficio il 19/01/2010 al n.1 – (*pratica non potuta prendere in visione presso l'UTC in quanto non reperita* – All.21)
- **PDC n.37 del 08/09/2016** (Pratica Edilizia n.31/2016) per interventi di separazione fisica (del locale censito al foglio 8 part.287 subalterno 110) e cambio di destinazione d'uso del locale censito al foglio 8 part.287 subalterno 115 in cat.C/1 da negozio a negozio alimentare (All.30).

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Certificato di agibilità

Tra gli atti comunali, messi a disposizione del sottoscritto, è risultato presente il Certificato di agibilità emesso in data 02/11/2016 (All.31) a firma del Responsabile del Settore Assetto del Territorio del Comune, per le opere autorizzate col PDC n.37/2016 (Pratica Edilizia n.31/2016), comunque assorbente anche l'Autorizzazione Sindacale del 10/09/1988.

NB. L'unità immobiliare, prima censita con subalterno 109 (C/3) e dopo con subalterno 110 (C/1), è stata nel 2016 frazionata e censita con i due distinti subalterni 115 e 116 (entrambi C/1).

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.

LOTTI 1-2

Durante il sopralluogo effettuato non sono stati forniti al sottoscritto Attestati di Prestazione Energetica (eventualmente redatti). Il sottoscritto ha potuto verificare la presenza di un impianto di condizionamento dotato di unità esterna (inverter) e split (a parete), ma la documentazione fornita non è risultata sufficiente, secondo la legge attualmente in vigore, per redigere l'APE.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Dal punto di vista metodologico, con riferimento alla norma tecnica attualmente in vigore (UNI TS 11300), al certificatore è consentito determinare il rendimento di produzione stagionale mediante una delle opzioni di calcolo indicate, ovvero o mediante prospetti (Tabellare) o mediante calcolo analitico (per generatori certificati 92/42/CE o tenendo conto dei dati dichiarati dal costruttore o acquisiti in campo).

L'obbligo del certificatore è di acquisire una copia del libretto dal responsabile dell'impianto e di allegarla alla documentazione di sopralluogo.

La presenza del Libretto di impianto **è rilevante** ai fini della validità decennale dell'APE. Anche il nuovo catasto energetico Regionale (con depositi telematici obbligatori) non permette il deposito telematico dell'APE se non viene opportunamente segnalato all'interno del software un valido **codice dell'impianto termico**.

Dunque per redigere l'APE è necessaria dapprima la regolarizzazione del libretto degli impianti da parte del manutentore.

Per entrambi gli immobili, ricadenti rispettivamente nel Lotto 1 e nel Lotto 2, il sottoscritto stima un costo complessivo di **€.750,00** per la regolarizzazione del libretto secondo norma e per la successiva redazione dell'APE. Tale importo è stato considerato in detrazione nella risposta al quesito n.4, riferito a ciascun singolo immobile dei lotti 1 e 2.

LOTTO 3

Il presente quesito non trova applicazione per i beni in questione, in quanto destinati ad uso deposito.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

QUESITO N.11 a

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 quantificare i costi occorrenti.

Gli immobili di cui al LOTTO UNICO risultano regolarmente accatastati.

La storia catastale di ogni singolo bene, è stata già riportata in risposta al quesito n.1-bis. Di seguito si riassumono per brevità tutti i passaggi.

STORIA CATASTALE – LOTTO 1

- **Immobile (Locale commerciale) in San Ferdinando di Puglia, via Palmiro Togliatti nn. 8-10 - Piano T.**

L'immobile, sito al piano terra in via Palmiro Togliatti n. 6, ha subito nel tempo diverse variazioni catastali. In origine, prima dell'introduzione del sistema meccanografico, era registrato al foglio 8, particella 287, subalterno 19.

Successivamente:

- 1988: a seguito di frazionamento, è stato attribuito il sub. 105, ubicato in via Sant'Antonio e classificato come deposito (cat. C/2), con una consistenza di 113 mq.
- 1992: aggiornamento dei valori tariffari, con una nuova rendita pari a € 361,83.
- 2009: trasformato in laboratorio artigianale (cat. C/3, sub. 109), ubicato in via Palmiro Togliatti n. 2-4-6, con una consistenza di 118 mq.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

- 2010: cambiato l'uso in negozio (cat. C/1, sub. 110), con una superficie di 103 mq e rendita aggiornata a € 1.457,54, poi aumentata a € 1.696,92 dopo un successivo classamento.
- 2013: inseriti in visura i dati relativi alla superficie catastale totale (114 mq).
- 2016: l'immobile è stato oggetto di una divisione interna, dando origine al sub. 115, con consistenza di 47 mq e superficie catastale totale di 46 mq, mantenendo la categoria C/1, classe 5, e una rendita di € 774,32.

Attualmente, l'unità immobiliare (sub. 115) è intestata a [redacted] per la piena proprietà superficiaria e al Comune di San Ferdinando di Puglia per la proprietà dell'area.

STORIA CATASTALE – LOTTO 2

- **Immobile (Locale commerciale) in San Ferdinando di Puglia, via Palmiro Togliatti nn. 2-4-6 - Piano T.**

L'immobile, sito al piano terra ai civici 2-4 di via Palmiro Togliatti, ha avuto nel tempo una serie di variazioni catastali.

In origine, prima dell'impianto meccanografico, risultava registrato al foglio 8, particella 287, subalterno 19.

Successivamente:

- 1988: a seguito di frazionamento, ha assunto il sub. 105, ubicato in via Sant'Antonio e classificato come deposito (cat. C/2), con una consistenza di 113 mq.
- La rendita inizialmente era simbolica (€ 0,29), poi aggiornata nel 1992 a € 361,83 in seguito alla revisione del quadro tariffario.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

- 2009: trasformato in laboratorio artigianale (cat. C/3, sub. 109), con consistenza di 118 mq e rendita € 511,91. L'ubicazione veniva già riportata in via Palmiro Togliatti n. 2-4-6.
- 2010: il laboratorio è stato convertito in negozio (cat. C/1, sub. 110), con superficie di 103 mq e rendita di € 1.457,54, poi elevata a € 1.696,92 dopo il successivo aggiornamento del classamento.
- 2013: sono stati inseriti in visura anche i dati relativi alla superficie catastale totale (114 mq).
- 2016: l'immobile è stato oggetto di una divisione interna che ha portato alla nascita del sub. 116, corrispondente al civico 2-4, con una consistenza di 52 mq, superficie catastale totale di 53 mq e rendita di € 856,70. Il classamento è rimasto invariato (cat. C/1, classe 5).

Attualmente, l'unità immobiliare (sub. 116) è intestata a [redacted] per la piena proprietà superficiaria e al Comune di San Ferdinando di Puglia per la proprietà dell'area.

STORIA CATASTALE – LOTTO 3 – sub 55

- **Immobile (Magazzino/Deposito) in San Ferdinando di Puglia, via Giacomo Brodolini n.28 – Piano interrato.**

L'immobile, situato al piano interrato in via Giacomo Brodolini n. 28, è stato oggetto nel tempo di alcune variazioni catastali, principalmente legate al classamento e alla toponomastica.

- Prima dell'impianto meccanografico, risultava censito nel Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 287, subalterno 55.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

- Il 24 novembre 1986, tramite classamento automatico, è stato registrato come deposito/magazzino (cat. C/2), classe 4, con consistenza di 94 mq e una rendita simbolica di € 0,20.
- Dal 1° gennaio 1992, a seguito della revisione del quadro tariffario, la rendita è stata aggiornata a 498.200 lire.
- Il 28 agosto 2013, sono stati inseriti in visura anche i dati relativi alla superficie catastale, pari a 97 mq, e la rendita è stata aggiornata a € 257,30.
- Il 5 ottobre 2016, è stata effettuata una variazione toponomastica d'ufficio, modificando l'indirizzo in via Sant'Antonio.
- Infine, il 12 maggio 2023, la toponomastica è stata nuovamente aggiornata con l'indirizzo attuale: via Giacomo Brodolini n. 26 (piano S1).

Attualmente, l'immobile risulta censito al foglio 8, particella 287, sub. 55, categoria C/2, classe 4, con consistenza di 94 mq, superficie catastale totale 97 mq, rendita € 257,30, e risulta intestato a [redacted] per la piena proprietà superficiaria e al Comune di San Ferdinando di Puglia per la proprietà dell'area.

STORIA CATASTALE – LOTTO 3 – sub 104

- **Immobile (Magazzino/Deposito) in San Ferdinando di Puglia, via Giacomo Brodolini n.28 – Piano interrato.**

L'immobile, situato al piano interrato e attualmente identificato in via Giacomo Brodolini n. 26, ha una storia catastale che parte con la sua costituzione a seguito dell'omissione durante l'impianto meccanografico.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

- Il 24 dicembre 1992 è stata costituita formalmente l'unità immobiliare, con attribuzione del sub. 104, inizialmente priva di indirizzo specifico (indicata come "via da denominarsi").
- Già a partire dal 24 novembre 1986, l'immobile risultava oggetto di classamento automatico come deposito/magazzino (cat. C/2), classe 6, con una consistenza di 52 mq e rendita simbolica di € 0,16.
- A seguito dell'aggiornamento del quadro tariffario del 1° gennaio 1992, la rendita è stata modificata a 379.600 lire.
- Il 28 agosto 2013 è stato aggiornato il dato relativo alla superficie catastale, portata a 61 mq, e la rendita è stata rivista in € 196,05.
- Il 5 ottobre 2016 l'indirizzo è stato modificato d'ufficio in via Arcangelo Prologo.
- Infine, il 12 maggio 2023, è stato aggiornato nuovamente l'indirizzo catastale, ora definitivamente registrato come via Giacomo Brodolini n. 26, piano interrato (S1).

Attualmente, l'immobile è censito al foglio 8, particella 287, sub. 104, categoria catastale C/2, classe 6, con consistenza di 52 mq, superficie catastale totale di 61 mq e rendita pari a € 196,05. Risulta intestato a [redacted] per la piena proprietà superficiaria e al Comune di San Ferdinando di Puglia per la proprietà dell'area.

……..

<u>In sintesi, dall'analisi dei passaggi storici avvenuti, si può affermare che per i **LOTTI 1-2** in origine formavano un'unica unità in via Sant'Antonio accatastata come deposito. Nel tempo ha subito diverse trasformazioni d'uso e variazioni catastali: nel 2009 è stato convertito in laboratorio artigianale in</u>

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

via Palmiro Togliatti (la superficie complessiva risultava pari a mq.118 comparabile a quella derivante dalla somma delle due superfici attuali), poi nel 2010 in negozio (passaggio formalizzato con pratica edilizia del 04/12/2009 prot.20847). Nel 2013 sono stati aggiornati i dati catastali con la superficie totale e, infine, nel 2016 è stato suddiviso in due negozi distinti, mantenendo la stessa categoria (C/1) e classe catastale, con rendite e superfici differenziate (pratica edilizia n.31/2016 – *consultata presso l'UTC*).

L'analisi delle planimetrie storiche (All.10) dei subalterni soppressi (n. 19, 105, 109, 110) consente di comprendere le trasformazioni avvenute prima della formazione degli attuali subalterni 115 e 116.

In sintesi, dall'analisi dei passaggi storici risulta che gli immobili del **LOTTO 3** hanno subito nel tempo variazioni catastali limitate al classamento, alla rendita e alla toponomastica, restando costantemente censiti nella categoria C/2 (deposito/magazzino) sin dalla loro costituzione.

Per gli aggiornamenti necessari da effettuarsi, in relazione alle difformità riscontrate, si rimanda al successivo quesito n.11b.

QUESITO N.11 b

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

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.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

LOTTO 1

Dal confronto dello stato dei luoghi con quanto documentato in catasto emerge una difformità tra quanto presente sui luoghi (All.13), quanto riportato nella planimetria catastale (All.6) e nella visura catastale (All.2) per l'immobile censito al foglio 8 p.lla 287 sub 115.

Nello schema di seguito riportato si evidenziano le difformità riscontrate e le soluzioni da adottare.

Difformità	**Soluzione**
La planimetria catastale riporta tra gli identificativi catastali il sub 114 in luogo di quello corretto sub 115	Presentazione nuovo DOCFA
La visura catastale riporta tra i dati identificativi dell'immobile il numero civico 6 in luogo di quello corretto nn.8-10	Presentazione nuovo DOCFA
L'altezza riportata in planimetria catastale riporta il valore m.3,20 in luogo di quello corretto m.3,65	Presentazione nuovo DOCFA
La consistenza riportata in visura catastale è inferiore a quella reale	Presentazione nuovo DOCFA
L'indicazione del Nord in planimetria catastale è scorretta	Presentazione nuovo DOCFA
In planimetria catastale non è riportata la porta che mette in comunicazione il sub 115 con il sub 116 (Lotto 2)	Rimozione dell'infisso e realizzazione di una parete muraria divisoria

Dal confronto delle planimetrie del progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Ferdinando di Puglia con quanto presente sui luoghi, non emerge alcuna difformità, salvo ininfluenti refusi nel riportare i dati in atti catastali da parte dei tecnici incaricati.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Alcune difformità possono essere derivate da refusi effettuati dai tecnici incaricati.

Interventi e relativi costi stimati

Voce	**Descrizione**	**Costo stimato (€)**
Regolarizzazione catastale	Redazione e presentazione pratica DOCFA	500,00
Lavori edili	Realizzazione tramezzo e opere accessorie di compartimentazione (da ripartire con Lotto 2)	500,00 x 1/2
Totale stimato		**750,00**

La stima è ritenuta congrua sulla base dell'esperienza tecnica maturata su casi analoghi.
Costo (€.750,00) portato in detrazione al valore dell'immobile di cui al lotto 1 in risposta al quesito n.4.

Considerazioni finali e avvertenze

- L'importo sopra indicato è meramente indicativo. La determinazione definitiva di procedimenti e oneri è di esclusiva competenza degli Enti preposti (Agenzia delle Entrate – Catasto), che potrebbero richiedere ulteriori adempimenti o applicare tariffe differenti.
- In sede di eventuale compravendita, l'acquirente dovrà tenere conto delle suddette necessità, farsi carico degli interventi e assumersi i relativi oneri e responsabilità.

Per ulteriori approfondimenti, si rinvia a quanto già riportato in risposta ai precedenti quesiti.

LOTTO 2

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Dal confronto dello stato dei luoghi con quanto documentato in catasto emerge una difformità tra quanto presente sui luoghi (All.14), quanto riportato nella planimetria catastale (All.7) e nella visura catastale (All.3) per l'immobile censito al foglio 8 p.lla 287 sub 116.

Nello schema di seguito riportato si evidenziano le difformità riscontrate e le soluzioni da adottare.

Difformità	**Soluzione**
La planimetria catastale riporta tra gli identificativi catastali il sub 115 in luogo di quello corretto sub 116	Presentazione nuovo DOCFA
La visura catastale riporta tra i dati identificativi dell'immobile il numero civico 2-4 in luogo di quello corretto nn.2-4-6	Presentazione nuovo DOCFA
La planimetria catastale riporta una diversa distribuzione degli spazi interni per la presenza del locale servizi igienici che invece non risulta da sopralluogo. E' necessaria la realizzazione del servizio igienico in quanto la sua mancanza risulta elemento ostativo all'esercizio di attività commerciali	SCIA/CILA + Presentazione nuovo DOCFA
L'altezza riportata in planimetria catastale riporta il valore m.3,20 in luogo di quello corretto m.3,65	Presentazione nuovo DOCFA
L'indicazione del Nord in planimetria catastale è scorretta	Presentazione nuovo DOCFA
In planimetria catastale non è riportata la porta che mette in comunicazione il sub 116 con il sub 115 (Lotto 1)	Rimozione dell'infisso e realizzazione di una parete muraria divisoria

Dal confronto delle planimetrie del progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Ferdinando di Puglia con quanto presente sui

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

luoghi, non emerge alcuna difformità, salvo ininfluenti refusi nel riportare i dati in atti catastali da parte dei tecnici incaricati.

La realizzazione del bagno è indispensabile per svolgere l'attività commerciale.

Interventi e relativi costi stimati

Voce	**Descrizione**	**Costo stimato (€)**
Regolarizzazione urbanistica	Presentazione SCIA/CILA in sanatoria (Comune di San Ferdinando di Puglia) comprensiva di oneri tecnici e diritti	2.000,00
Regolarizzazione catastale	Redazione e presentazione pratica DOCFA	500,00
Lavori edili	Realizzazione tramezzo e opere accessorie di compartimentazione (da ripartire con Lotto 1)	500,00 x 1/2
Totale stimato		**2.750,00**

La stima è ritenuta congrua sulla base dell'esperienza tecnica maturata su casi analoghi.

Costo (€.2.750,00) portato in detrazione al valore dell'immobile di cui al lotto 2 in risposta al quesito n.4.

Considerazioni finali e avvertenze

- L'importo sopra indicato è meramente indicativo. La determinazione definitiva di procedimenti e oneri è di esclusiva competenza degli Enti preposti (Comune e Agenzia delle Entrate – Catasto), che potrebbero richiedere ulteriori adempimenti o applicare tariffe differenti.
- In sede di eventuale compravendita, l'acquirente dovrà tenere conto delle suddette necessità, farsi carico degli interventi e assumersi i relativi oneri e responsabilità.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Per ulteriori approfondimenti, si rinvia a quanto già riportato in risposta ai precedenti quesiti.

LOTTO 3

Dal confronto dello stato dei luoghi con quanto documentato in catasto emerge una difformità tra quanto presente sui luoghi (All.15), quanto riportato nelle planimetrie catastali (All.8/9) e nella visure catastali (All.4/5) per gli immobili censiti al foglio 8 p.lla 287 subb 55-104.

Nello schema di seguito riportato si evidenziano le difformità riscontrate e le soluzioni da adottare.

Difformità	**Soluzione**
Le visure catastali riportano tra i dati identificativi degli immobili il numero civico 26 in luogo di quello corretto n.28	Presentazione nuovo DOCFA
La planimetria catastale del subalterno 55 riporta un ingresso che, nella realtà, non esiste, ma rappresenta correttamente l'area situata sotto la rampa che lo collega al subalterno 104. I due immobili risultano funzionalmente collegati tra loro ed è quindi necessario procedere con la loro fusione. Sebbene la consistenza indicata nella visura catastale di ciascun immobile sia corretta singolarmente, nel complesso essa risulta inferiore a quella reale, in quanto non tiene conto delle superfici poste sotto la rampa che, avendo un'altezza superiore a 1,50 m, devono essere incluse nel computo complessivo	CILA + Fusione + Presentazione nuovo DOCFA + SCA
L'immobile necessita di interventi per renderlo agibile, in quanto si presenta al rustico	Opere di completamento degli immobili (opere edili)

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Dal confronto delle planimetrie del progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Ferdinando di Puglia con quanto presente sui luoghi, non emerge alcuna difformità, salvo ininfluenti refusi nel riportare i dati in atti catastali da parte dei tecnici incaricati.

L'esecuzione delle opere edili di completamento è necessaria per rendere il bene agibile.

Interventi e relativi costi stimati

Voce	**Descrizione**	**Costo stimato (€)**
Regolarizzazione urbanistica	Presentazione CILA in sanatoria (Comune di San Ferdinando di Puglia) comprensiva di oneri tecnici e diritti + Segnalazione certificata di Agibilità	2.500,00
Regolarizzazione catastale	Fusione dei beni, Redazione e presentazione pratica DOCFA	500,00
Lavori edili	Esecuzione opere edili minime (100 €/mq)	17.500,00
Totale stimato		**20.500,00**

La stima è ritenuta congrua sulla base dell'esperienza tecnica maturata su casi analoghi.

Costo (€.20.500,00) portato in detrazione al valore dei beni di cui al lotto 3 in risposta al quesito n.4.

Considerazioni finali e avvertenze

- L'importo sopra indicato è meramente indicativo. La determinazione definitiva di procedimenti e oneri è di esclusiva competenza degli Enti preposti (Comune e Agenzia delle Entrate – Catasto), che potrebbero richiedere ulteriori adempimenti o applicare tariffe differenti.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

- In sede di eventuale compravendita, l'acquirente dovrà tenere conto delle suddette necessità, farsi carico degli interventi e assumersi i relativi oneri e responsabilità.

Per ulteriori approfondimenti, si rinvia a quanto già riportato in risposta ai precedenti quesiti.

QUESITO N.11 c

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

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.

Gli immobili, ove insistono gli immobili oggetto della presente CTU, risultano costruiti successivamente al 01/09/1967, come rinveniente dai titoli abilitativi sopra richiamati in risposta al quesito n.10.

QUESITO N.11 d

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

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato.

Si rimanda a quanto riportato in risposta al quesito n.10 e n.11b.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

---

QUESITO N.11 e

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

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.

Come sopra precisato, per la regolarizzazione delle difformità riscontrate si rendono necessarie le attività tecniche descritte in risposta al quesito n.11b.

Si rimanda a quanto riportato in risposta al quesito n.10, per maggiori informazioni.

QUESITO N.11 f

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

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.

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali.

Si rimanda a quanto già esposto in risposta ai quesiti precedenti nn.8-10.

QUESITO N.12

Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'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.

Gli immobili non ricadono nelle condizioni di cui al presente quesito.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

LOTTO 1 (locale commerciale)

(Foglio 8 p.lla 287 sub.115, cat.C/1)

Immobile (Locale commerciale) in San Ferdinando di Puglia, ricevente accesso diretto da via Palmiro Togliatti nn. 8-10, posto al piano terra, composto da ampio vano, n. 2 depositi, disimpegno, bagno e antibagno.

- Immobile oggetto di pignoramento – confini

  Partendo da nord-est e proseguendo in senso orario, l'immobile (ubicato al piano terra) confina con via Palmiro Togliatti, con proprietà di terzi, con BCNC vano scala condominiale, con BCNC rampa condominiale, con immobile (foglio 8 p.lla 287 sub 116), salvo altri.

- Immobile oggetto di pignoramento – dati catastali e intestatari

  Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.115, piano T, via Palmiro Togliatti n.6, cat.C/1, cl.5, consistenza mq.47, superficie catastale totale mq.46, rendita € 774,32.

  Intestato a [redacted] (già generalizzato), proprietà superficiaria 1/1 e a COMUNE DI SAN FERDINANDO DI PUGLIA per proprietà dell'area 1/1.

- **PREZZO BASE "LOTTO 1":**

  € 63.500,00 (*euro sessantatremilacinquecento/00*)

- Atto di provenienza (rif. quesito n.1bis).

A [redacted], [redacted] per i diritti di 1/1 di proprietà

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

superficiaria in regime patrimoniale di separazione dei beni gli immobili riportati al Foglio 8 p.lla 287 sub 109 (soppresso che ha generato gli attuali sub 115-116), Foglio 8 p.lla 287 sub 55, Foglio 8 p.lla 287 sub 104 di cui alla procedura sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Fucci Riccardo del 30/10/2009 rep. N.28738/13321 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 05/11/2009 al numero di registro generale 25889 e numero di registro particolare 17294 da [redacted] con sede in San Ferdinando di Puglia alla via Francia snc, iscritta al Registro delle Imprese presso il CCIAA di Foggia con codice fiscale, [redacted]

- Iscrizioni e trascrizioni (elenco quesito n.1bis).
- Immobile locato a terzi (rif. quesito n.7).
- Regolarità urbanistica/edilizia (rif. quesito n.10-11b).
- A.P.E. da redigere (rif. quesito n.11).
- Difformità catastale ed edilizia (rif. quesito n.11b).
- Abitabilità e/o agibilità (rif. quesito n.10 e successivi).

…….

LOTTO 2 (locale commerciale)

(Foglio 8 p.lla 287 sub.116, cat.C/1)

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Immobile (Locale commerciale) in San Ferdinando di Puglia, ricevente accesso diretto da via Palmiro Togliatti nn. 2-4-6, posto al piano terra, composto da unico ampio vano.

- Immobile oggetto di pignoramento – confini

  Partendo da nord-est e proseguendo in senso orario, l'immobile (ubicato al piano terra) confina con via Palmiro Togliatti, con immobile (foglio 8 p.lla 287 sub 115), con BCNC rampa condominiale, con via Giacomo Brodolini, salvo altri.

- Immobile oggetto di pignoramento – dati catastali e intestatari

  Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.116, piano T, via Palmiro Togliatti n.2-4, cat.C/1, cl.5, consistenza mq.52, superficie catastale totale mq.53, rendita € 856,70.

  Intestato a [redacted] (già generalizzato), proprietà superficiaria 1/1 e a COMUNE DI SAN FERDINANDO DI PUGLIA per proprietà dell'area 1/1.

- **PREZZO BASE "LOTTO 2":**

  € 44.000,00 (*euro quarantaquattromila/00*)

- Atto di provenienza (rif. quesito n.1bis).

A [redacted], [redacted], per i diritti di 1/1 di proprietà superficiaria in regime patrimoniale di separazione dei beni gli immobili riportati al Foglio 8 p.lla 287 sub 109 (soppresso che ha generato gli attuali sub 115-116), Foglio 8 p.lla 287 sub 55, Foglio 8 p.lla 287 sub 104

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

di cui alla procedura sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Fucci Riccardo del 30/10/2009 rep. N.28738/13321 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 05/11/2009 al numero di registro generale 25889 e numero di registro particolare 17294 da [redacted]

- Iscrizioni e trascrizioni (elenco quesito n.1bis).
- Immobile non locato a terzi (rif. quesito n.7).
- Regolarità urbanistica/edilizia (rif. quesito n.10-11b).
- A.P.E. da redigere (rif. quesito n.11).
- Difformità catastale ed edilizia (rif. quesito n.11b).
- Abitabilità e/o agibilità (rif. quesito n.10 e successivi).

……

LOTTO 3 (locale magazzino/deposito)

(Foglio 8 p.lla 287 sub.55, cat.C/2)

(Foglio 8 p.lla 287 sub.104, cat.C/2)

Due unità immobiliari ad uso magazzino/deposito, situate nel comune di San Ferdinando di Puglia, con accesso, tramite rampa condominiale, da Via Giacomo Brodolini n. 28. Gli immobili sono collocati al piano

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

interrato e risultano tra loro comunicanti mediante l'area posta al di sotto della rampa stessa.

L'unico accesso a entrambe le unità avviene attraverso la prima porta sulla sinistra scendendo la rampa condominiale. Non è presente alcun accesso diretto sul lato destro della rampa, diversamente da quanto indicato nella planimetria catastale. In particolare, l'unità identificata al subalterno 104 risulta accessibile esclusivamente passando dall'adiacente unità identificata al subalterno 55.

- Immobile oggetto di pignoramento – confini

  Valutando nell'insieme i due subalterni, partendo da nord-est e proseguendo in senso orario, l'insieme dei due beni immobili (ubicati al piano interrato) confina con terrapieno prospiciente via Palmiro Togliatti, con proprietà di terzi, con BCNC rampa condominiale, con BCNC scala condominiale, con terrapieno prospiciente via Segni, con terrapieno prospiciente via Giacomo Brodolini, salvo altri.

- Immobili oggetto di pignoramento – dati catastali e intestatari

  - Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.55, piano S1, via Giacomo Brodolini n.26, cl.4, cat.C/2, consistenza mq.94, superficie catastale totale mq.97, rendita € 257,30.

  Intestato a [redacted] (già generalizzato), proprietà superficiaria 1/1 e a COMUNE DI SAN FERDINANDO DI PUGLIA per proprietà dell'area 1/1.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

- Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio 8 p.lla 287 sub.104, piano S1, via Giacomo Brodolini n.26, cl.6, cat.C/2, consistenza 52 mq, superficie catastale totale mq.61, rendita € 196,05.

Intestato a [redacted] (già generalizzato), proprietà superficiaria 1/1 e a COMUNE DI SAN FERDINANDO DI PUGLIA per proprietà dell'area 1/1.

- **PREZZO BASE "LOTTO 3":**

  € 23.000,00 (*euro ventitremila/00*)

- Atto di provenienza (rif. quesito n.1bis).

A [redacted], [redacted], per i diritti di 1/1 di proprietà superficiaria in regime patrimoniale di separazione dei beni gli immobili riportati al Foglio 8 p.lla 287 sub 109 (soppresso che ha generato gli attuali sub 115-116), Foglio 8 p.lla 287 sub 55, Foglio 8 p.lla 287 sub 104 di cui alla procedura sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Fucci Riccardo del 30/10/2009 rep. N.28738/13321 e trascritto presso l'ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 05/11/2009 al numero di registro generale 25889 e numero di registro particolare 17294 da [redacted]

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

[redacted]

- Iscrizioni e trascrizioni (elenco quesito n.1bis).
- Immobili non locati a terzi (rif. quesito n.7).
- Regolarità urbanistica/edilizia (rif. quesito n.10-11b).
- Difformità catastale ed edilizia (rif. quesito n.11b).
- Abitabilità e/o agibilità (rif. quesito n.10 e successivi).

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.74 pagine dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, di aver svolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Allegati:

All.1 Inquadramento territoriale LOTTI 1-2-3

All.2 Visura catastale storica LOTTO 1

All.3 Visura catastale storica LOTTO 2

All.4 Visura catastale storica sub 55 LOTTO 3

All.5 Visura catastale storica sub 104 LOTTO 3

All.6 Planimetria catastale attuale LOTTO 1

All.7 Planimetria catastale attuale LOTTO 2

All.8 Planimetria catastale attuale sub 55 LOTTO 3

All.9 Planimetria catastale attuale sub 104 LOTTO 3

All.10 Planimetrie catastali storiche subalterni soppressi LOTTI 1-2

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

All.11 Elaborato planimetrico, elenco immobili (anno 2019) LOTTI 1-2-3

All.12 Estratto di mappa catastale LOTTI 1-2-3

All.13 Planimetria stato dei luoghi LOTTO 1

All.14 Planimetria stato dei luoghi LOTTO 2

All.15 Planimetria stato dei luoghi LOTTO 3

All.16 Documentazione fotografica LOTTO 1

All.17 Documentazione fotografica LOTTO 2

All.18 Documentazione fotografica LOTTO 3

All.19 Istanza accesso atti tecnico-amministrativi + solleciti U.T.C.

All.20 Estratto dell'atto di matrimonio esecutato

All.21 Riscontro accesso atti tecnico-amministrativi presso l'U.T.C.

All.22 Verbale di sopralluogo e inizio operazioni peritali

All.23 Contratto di locazione LOTTO 1

All.24 CE n.26 del 04/05/1983

All.25 CE n.73 del 06/11/1984

All.26 Attestato dal Sindaco inizio/fine lavori con nota del 21/05/1988

All.27 Richiesta Certificato di agibilità con nota prot.14107 del 05/12/1986

All.28 Riscontro Comune con nota prot.5050 del 16/04/1988

All.29 Autorizzazione Sindacale del 10/09/1988

All.30 PDC n.37 del 08/09/2016

All.31 Certificato di agibilità emesso in data 02/11/2016

Foggia, 01/07/2025 Il C.T.U.

ing. Lucio Surgo

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

MODULARIO
F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

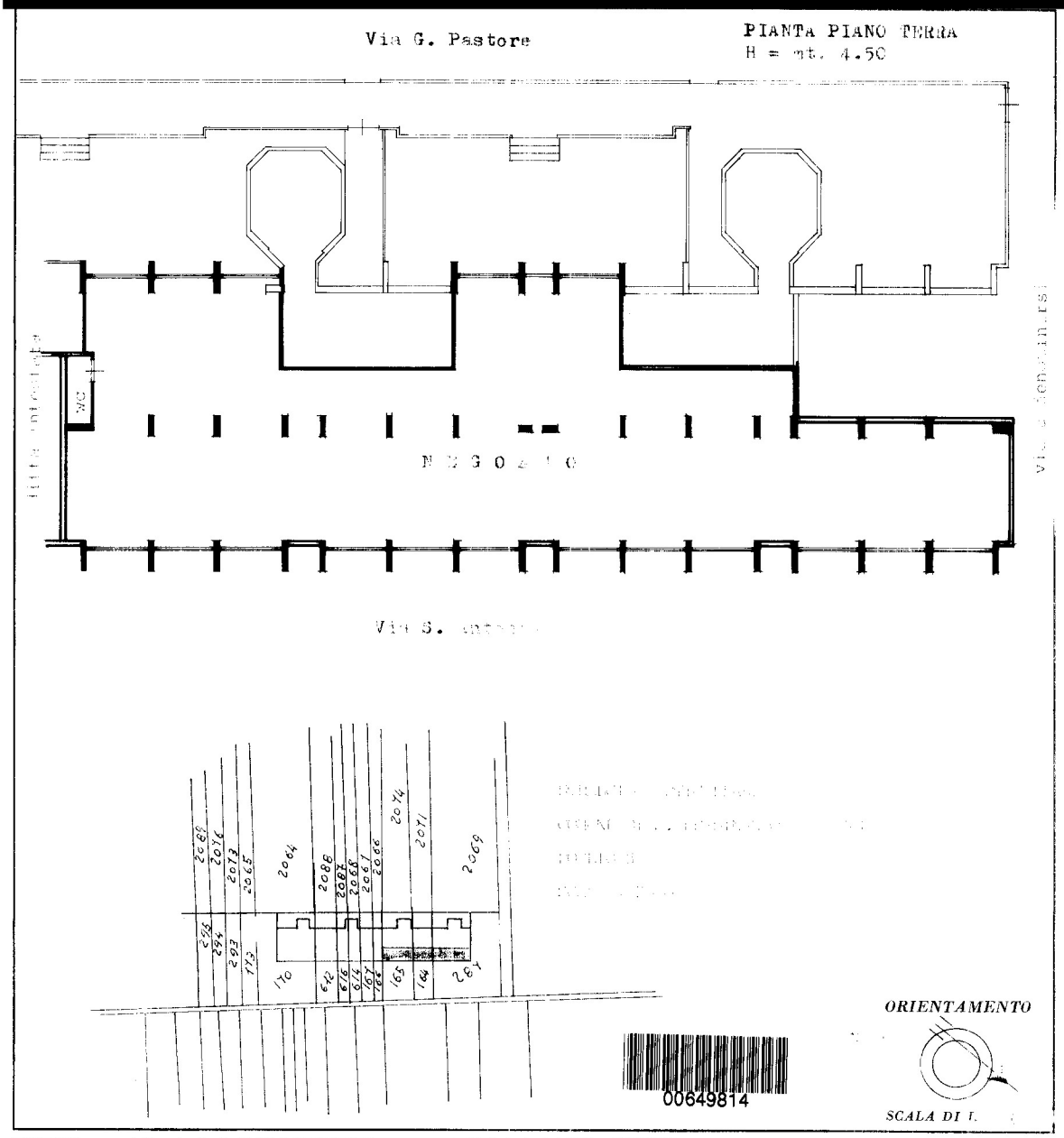
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

[redacted]



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	Fo 1 Parc. 287 Sub. 19

Compilata dal ..... (Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all' Albo de ..... della Provincia di .....

DATA .....

Firma: .....

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/01/2025 - Comune di SAN FERDINANDO DI PUGLIA(H839) - < Foglio 8 - Particella 287 - Subalterno 19 > - Uiu soppressa
Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a
10 metri

Data presentazione: 10/06/1988 - Data: 07/01/2025 - n. T36431 - Richiedente: SRGLCU78B23D643N

MODULARIO
F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

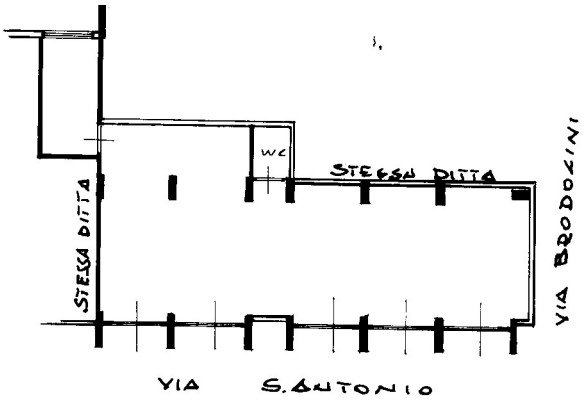
MOD. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

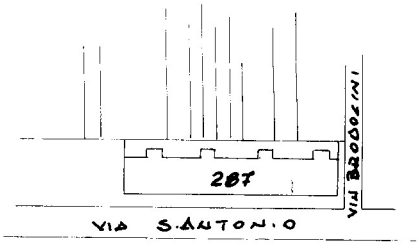
Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

[redacted]

PIANO TERRA
H = mt. 4.50
Mq. 113.00





STRALCIO CATASTALE
FOGLIO 8
SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	FOGLIO 8 P.lla 287 sub. [illegible]

Compilata dal GEOM
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
MAURO CICCARELLI
Iscritto all'Albo de i GEOM.
della Provincia di FOGGIA
DATA 3. 6. 88
Firma: Mauro Ciccarelli

IPZS OFFICINA C/V ROMA

Ultima planimetria in atti

[redacted]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/01/2025 - Comune di SAN FERDINANDO DI PUGLIA(H839) - < Foglio 8 - Particella 287 - Subalterno 105 > - Uiu soppressa
Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Data: 07/01/2025 - n. T270342 - Richiedente: SRGLCU78B23D643N

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0333243 del 13/10/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Ferdinando Di Puglia

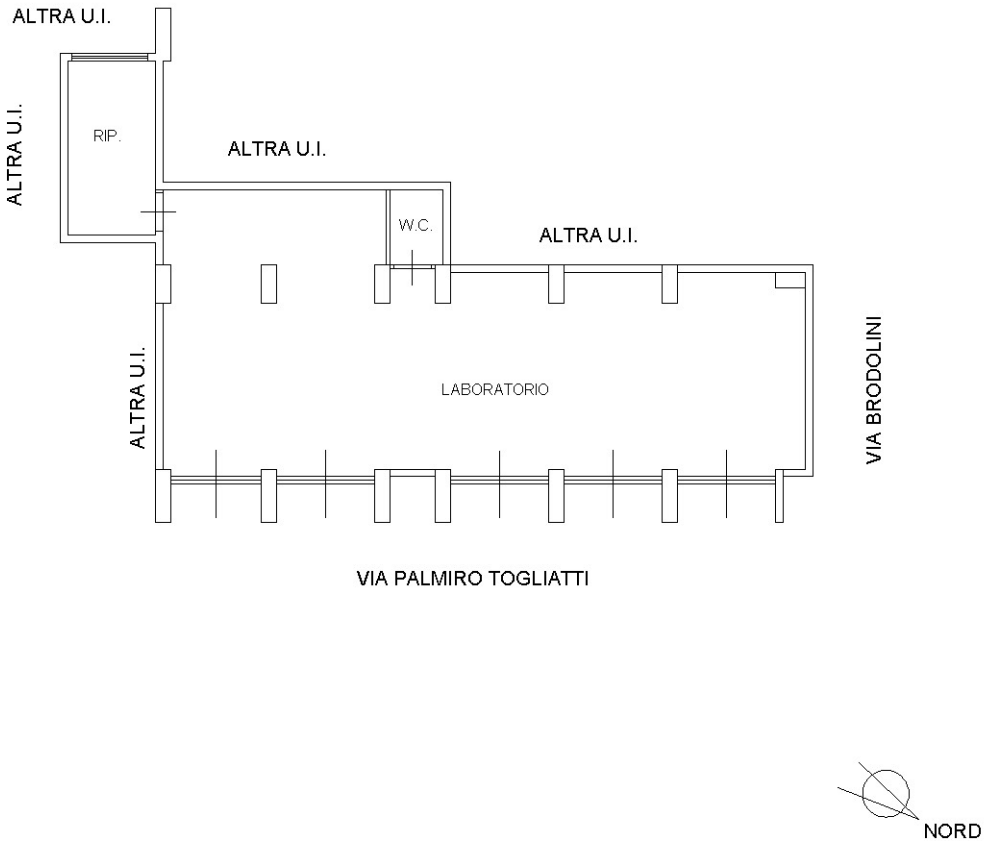
Via Palmiro Togliatti civ. 2-4-6

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 8
Particella: 287
Subalterno: 109

[redacted]

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA H=4,50 MT.



[redacted]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/01/2025 - Comune di SAN FERDINANDO DI PUGLIA(H839) - < Foglio 8 - Particella 287 - Subalterno 109 > - Uiu soppressa
Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

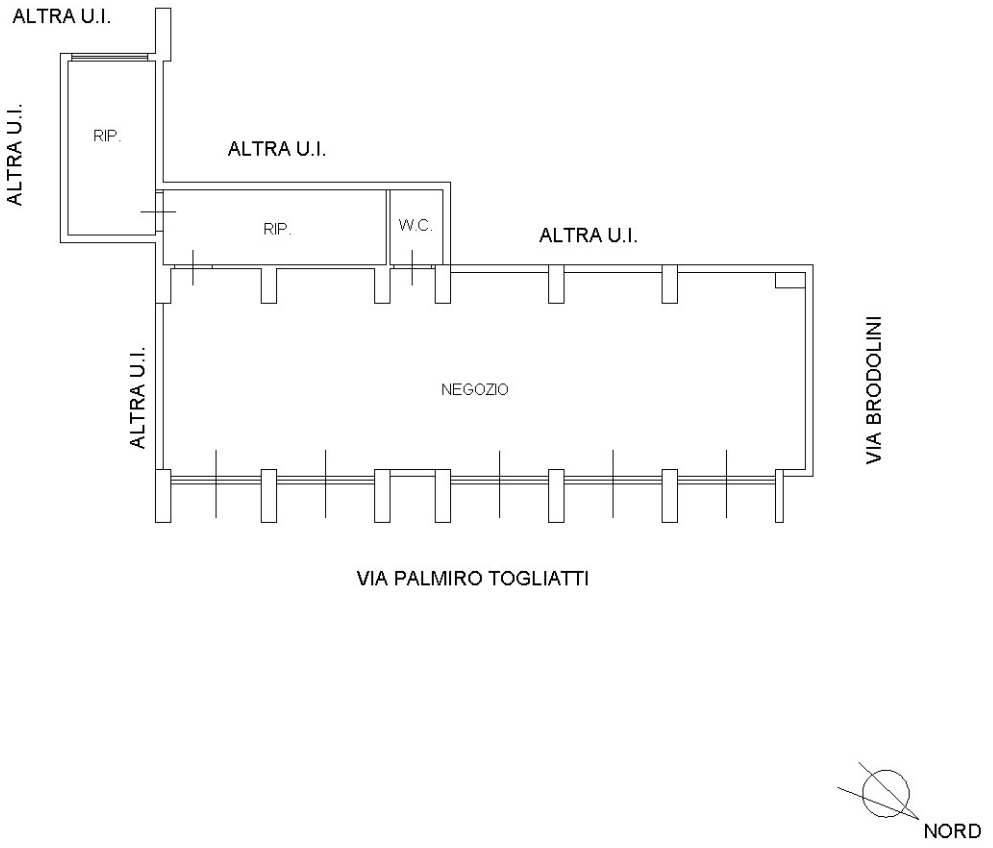
[redacted]

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 8
Particella: 287
Subalterno: 110

Compilata da:
Casamassima Felice
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Foggia N. 192

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA H=4,50 MT.



[redacted]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/01/2025 - Comune di SAN FERDINANDO DI PUGLIA(H839) - < Foglio 8 - Particella 287 - Subalterno 110 > - Uiu soppressa
Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Data: 04/01/2025 - n. T37525 - Richiedente: SRGLCU78B23D643N

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0193783 del 17/10/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Ferdinando Di Puglia

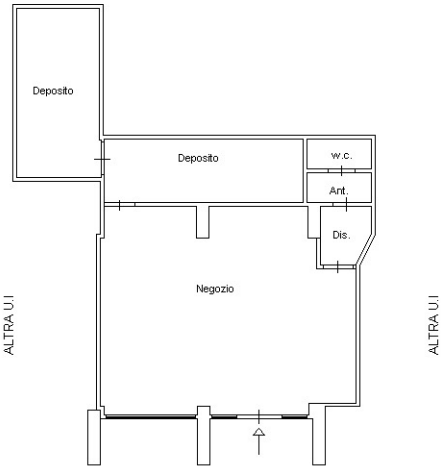
Via Togliatti civ. 6

[redacted]

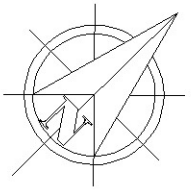
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 8
Particella: 287
Subalterno: 114

Scheda n. 1 Scala 1:200

Pianta Piano Terra
H= 3.20



Via Palmiro Togliatti



[redacted]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/01/2025 - Comune di SAN FERDINANDO DI PUGLIA(H839) - < Foglio 8 - Particella 287 - Subalterno 115 >
Firmato Da: SURACOMUNI Oggetto Di: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0193783 del 17/10/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di San Ferdinando Di Puglia

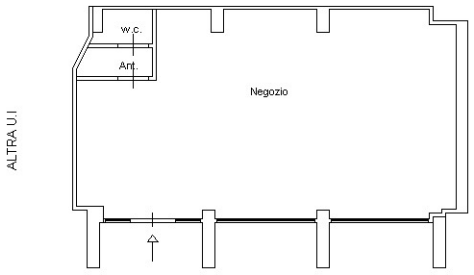
Via Togliatti civ. 2-4

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 8
Particella: 287
Subalterno: 115

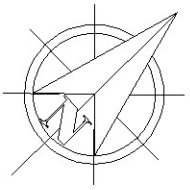
[redacted]

Scheda n. 1 Scala 1:200

Pianta Piano Terra
H= 3.20



Via Palmiro Togliatti



10 mt.

[redacted]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/01/2025 - Comune di SAN FERDINANDO DI PUGLIA(H839) - < Foglio 8 - Particella 287 - Subalterno 116 >
Firmato DIGITALMENTE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

MODULARIO F rig rend 496

MINISTERO DELLE FINANZE

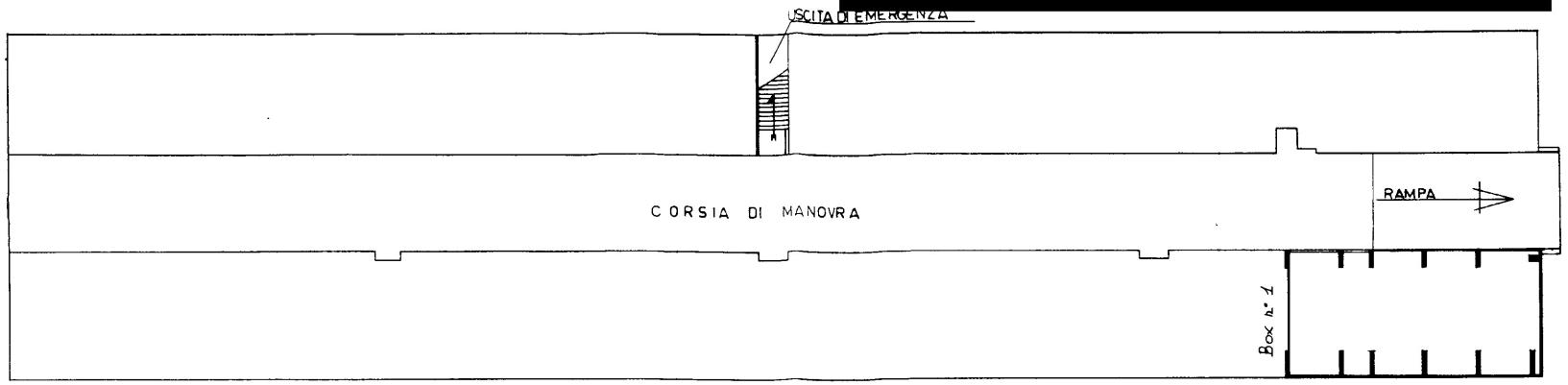
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

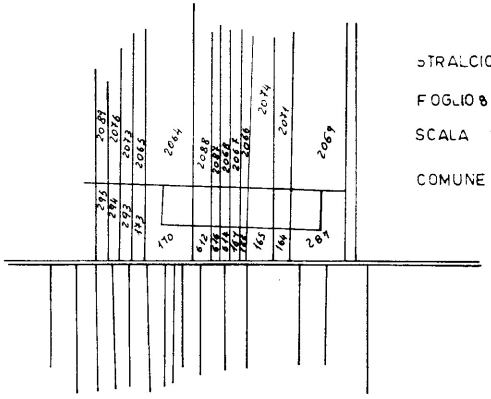
MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 300

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

[redacted]





STRALCIO PARTICELLARE

FOGLIO 8

SCALA 1/2000

COMUNE DI S. FERDINANDO DI PUGLIA

00708453

ORIENTAMENTO

NORD

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	F° n° 8
PROT. N°	PART. 287
	SUB. 55

Compilata dal (Titolo, nome e cognome del tecnico)
ARCH. ELIO AIMOLA

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI della Provincia di FOGGIA

DATA -5 [illegible] 1996

Firma:

10 metri

Firmato Da: AURACOMO BRODOLINI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Data presentazione: 24/11/1986 - Data: 04/01/2025 - n. T37526 - Richiedente: SRGLCU78B23D643N

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 366

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

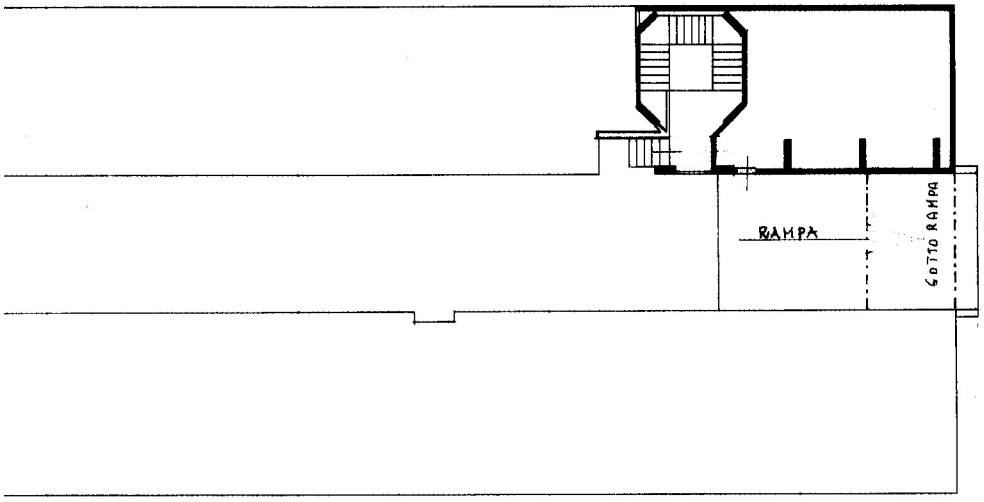
MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

[redacted]

PIANTA PIANO INTERRATO
H= mt. 3.50 - DEPOSITO -



TICELLARE

FERDINANDO DI PUGLIA

ORIENTAMENTO
NORD
SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	FOGLIO N° 8 PART. 287 SUB - 104

[redacted]

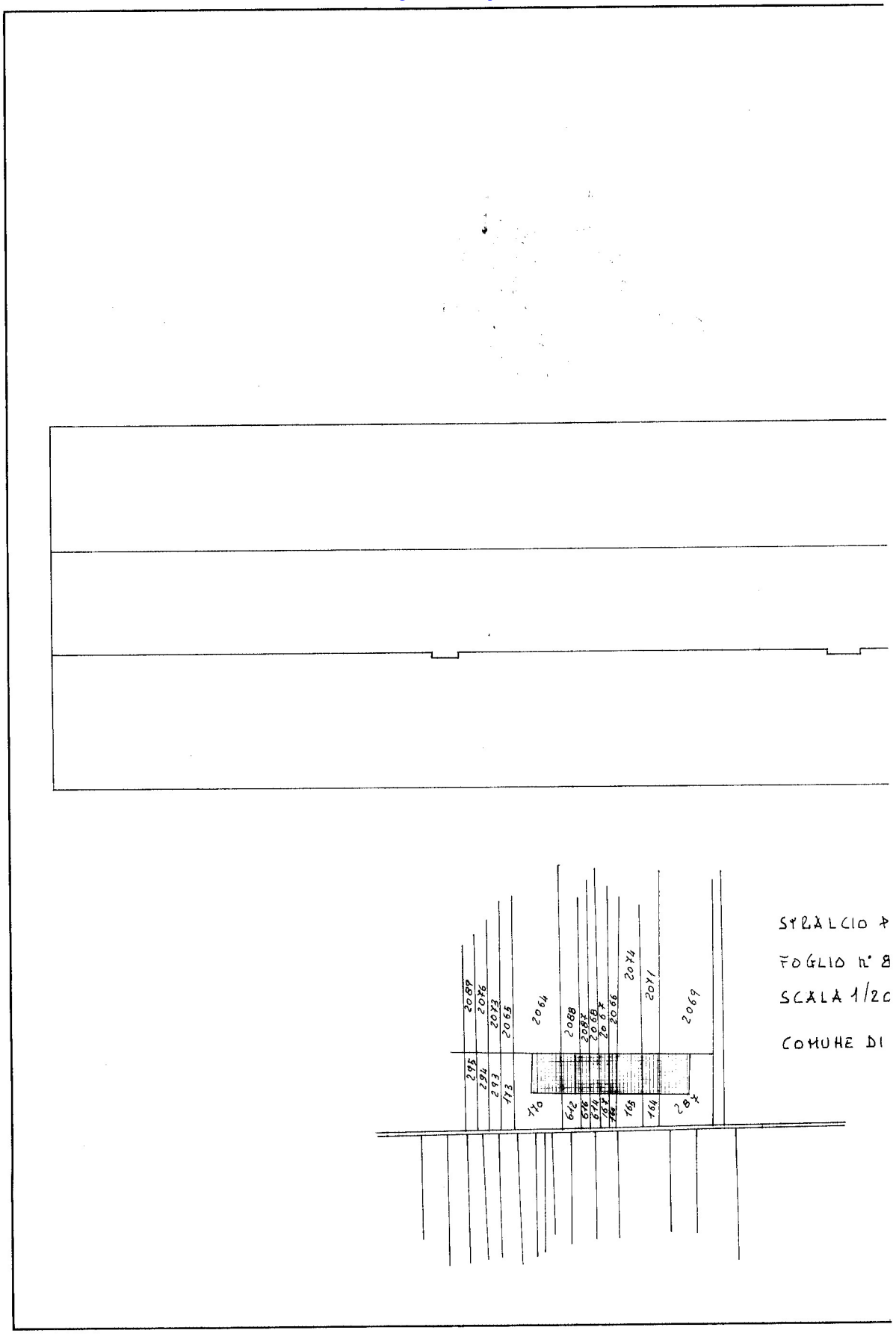
I.P.S. OFFICINA C.V. - ROMA

U [redacted]
D
T

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/01/2025 - Comune di SAN FERDINANDO DI PUGLIA(H839) - < Foglio 8 - Particella 287 - Subalterno 104 >
Firmato Da: SURACO MIMO Rosso DA: IN-ZIC AMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Data presentazione: 24/11/1986 - Data: 04/01/2025 - n. T37526 - Richiedente: SRGLCU78B23D643N

* Scala originale non disponibile. *



[redacted]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/01/2025 - Comune di SAN FERDINANDO DI PUGLIA(H839) - < Foglio 8 - Particella 287 - Subalterno 104 >
Firmato Da: IAURACO MOTTROSOLDA IN FOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Comune: (FG) SAN FERDINANDO DI PUGLIA Scala originale: 1:2000
Foglio: 8 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protcollo pratica T36989/2025

4-Gen-2025 13:15:49

1 Particella: 287

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Planimetria generale - Stato di fatto 1:100

LOTTO 1

N

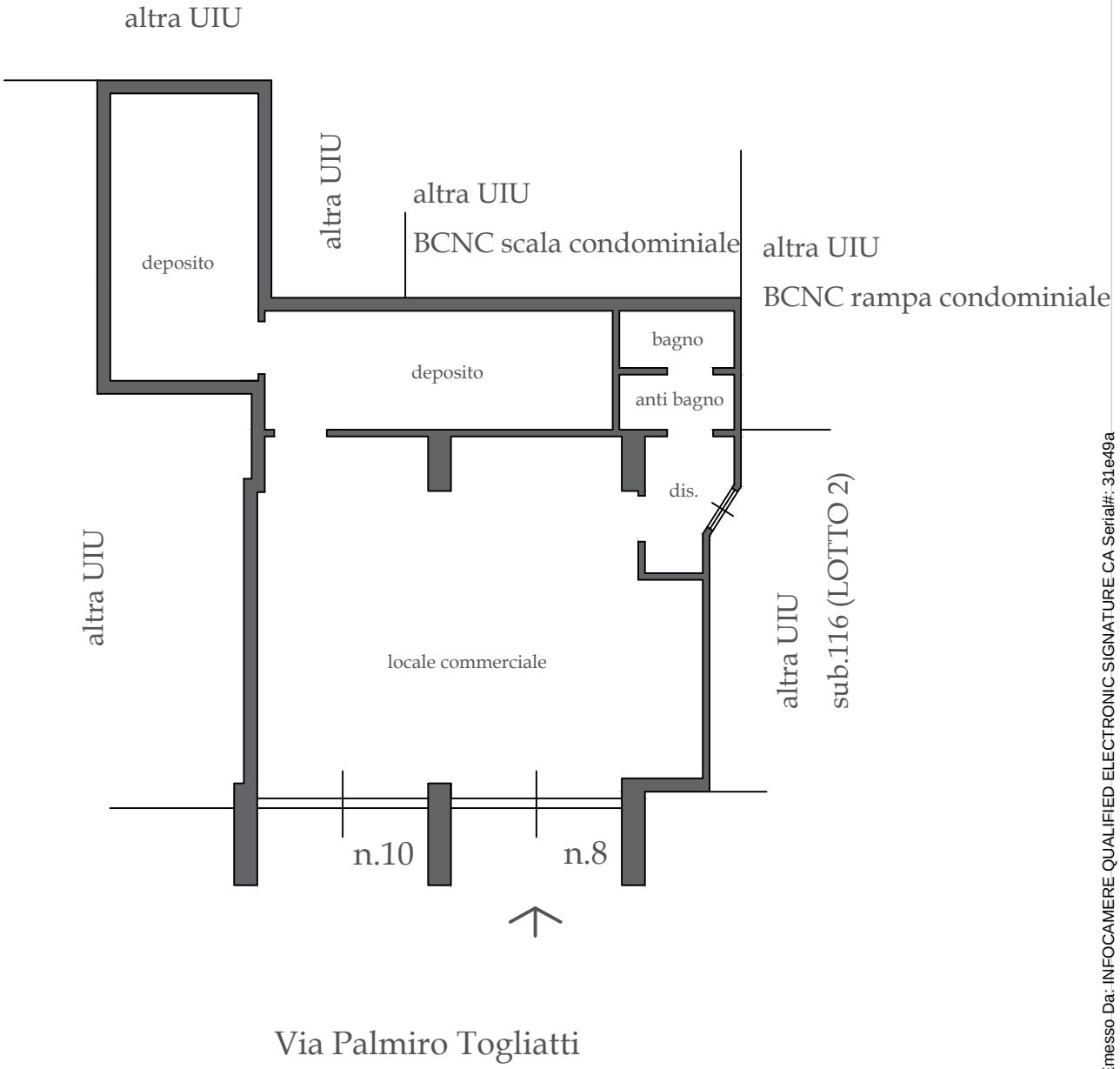
Immobile locale commerciale

(San Ferdinando di Puglia (BAT) F.8 p.lla 287 sub 115 - cat. catast. C1)

Via Palmiro Togliatti nn. 8-10 (catastalmente n. 6)

Piano terra

h_{int} = 3,65 m



Dati metrici

Superficie coperta	65,00 mq

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Planimetria generale - Stato di fatto 1:100

LOTTO 2

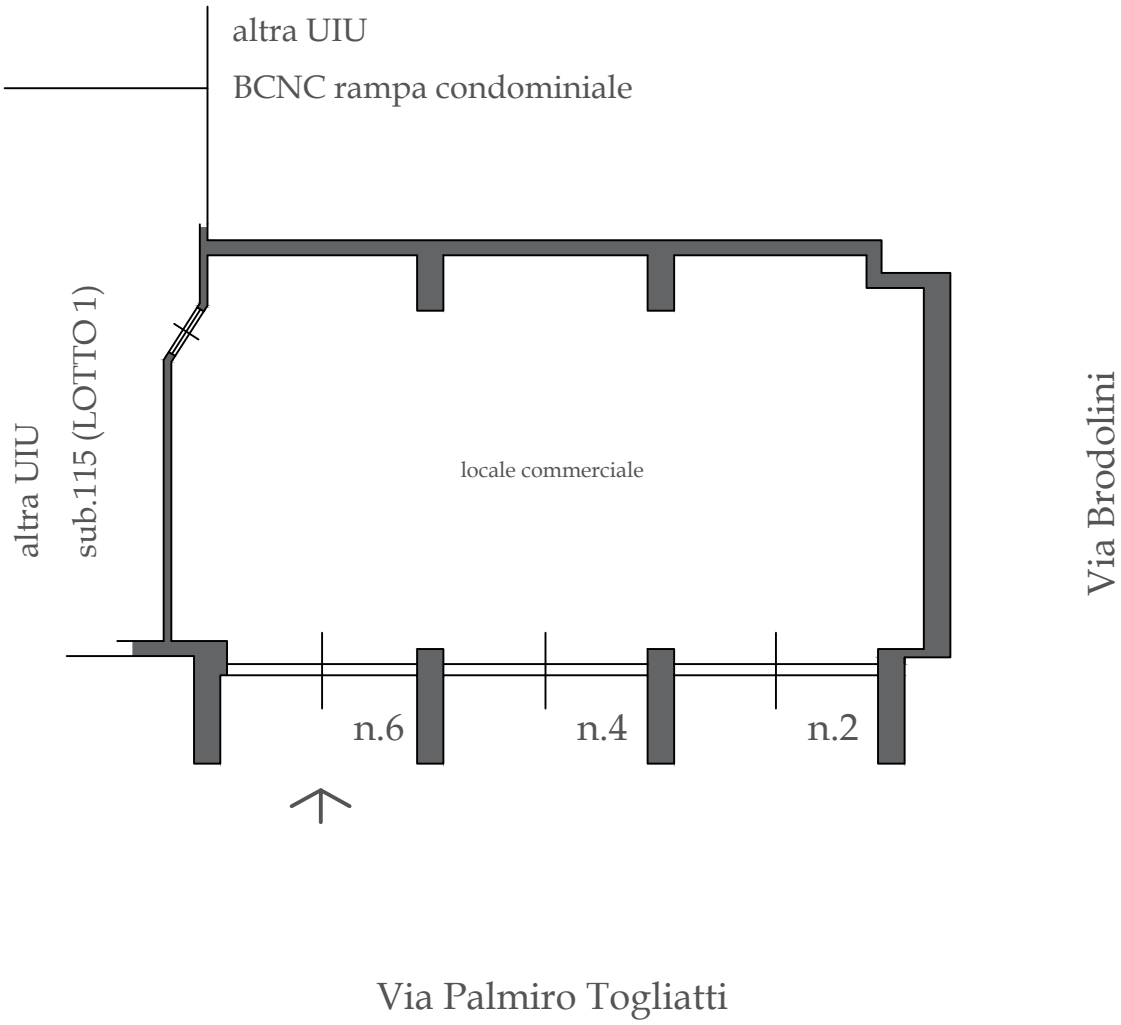
Immobile locale commerciale

(San Ferdinando di Puglia (BAT) F.8 p.lla 287 sub 116 - cat. catast. C1)

Via Palmiro Togliatti nn. 2-4-6 (catastalmente n. 2-4)

Piano terra

h_{int} = 3,65 m



Dati metrici	
Superficie coperta	53,00 mq

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Planimetria generale - Stato di fatto 1:100

LOTTO 3

N

Immobili locale deposito

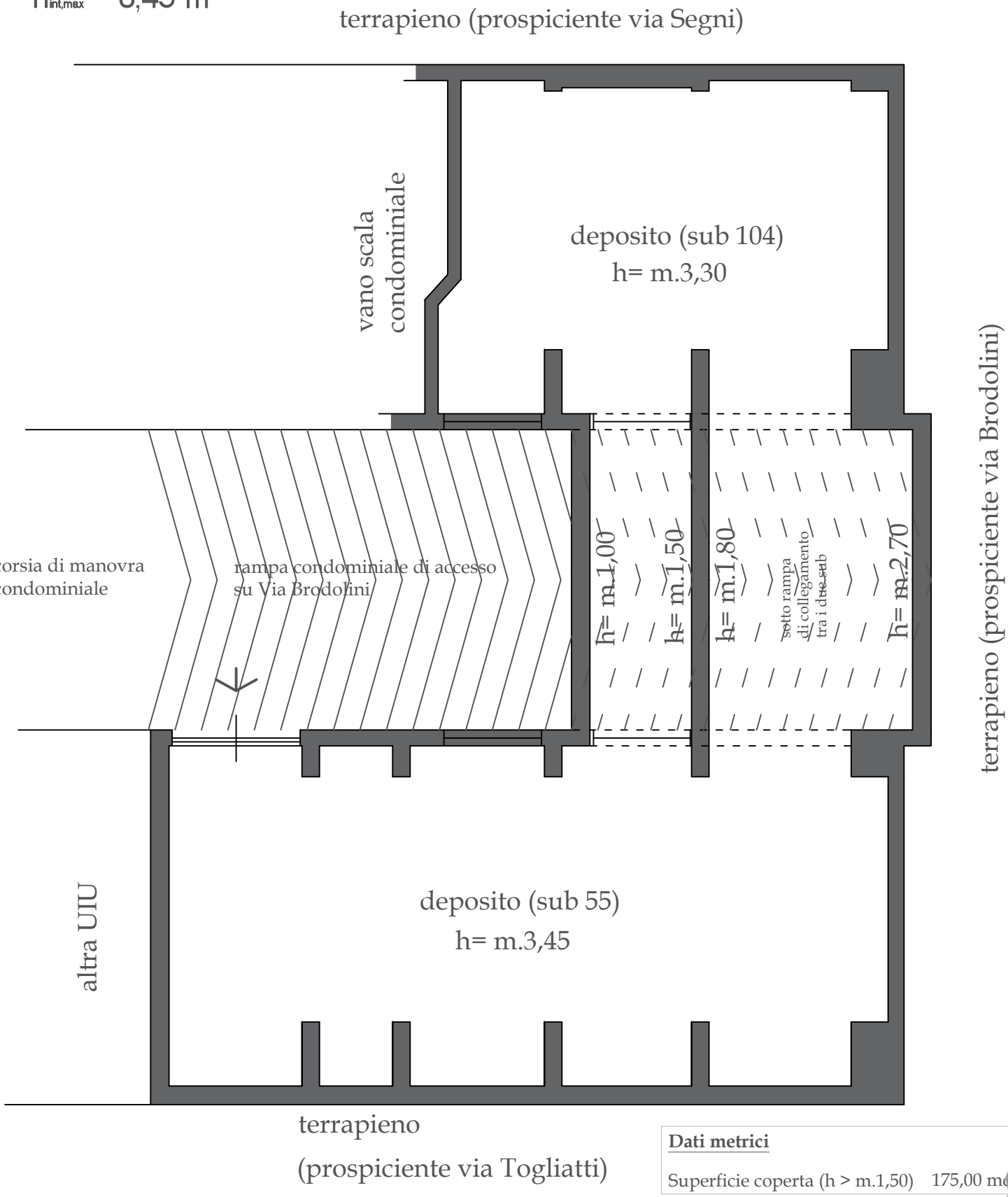
(San Ferdinando di Puglia (BAT) F.8 p.lla 287 sub 55 - cat. catast. C2)

(San Ferdinando di Puglia (BAT) F.8 p.lla 287 sub 104 - cat. catast. C2)

Via Giacomo Brodolini n. 28 (catastalmente n. 26)

Piano interrato

$h_{int,max}$ = 3,45 m



Dati metrici

Superficie coperta (h > m.1,50) 175,00 mq

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Lotto 1

R.G.E. n.202/2023

- *Locale commerciale – Comune di San Ferdinando di Puglia (BAT)*
  Via Palmiro Togliatti n.8-10 – Piano terra

  DATI CATASTALI
  Cat catastale C/1
  - *NCEU San Ferdinando di Puglia*
    F.8 p.lla 287 sub 115
    Via Palmiro Togliatti n.6

  (proprietà superficiaria: 1/1)

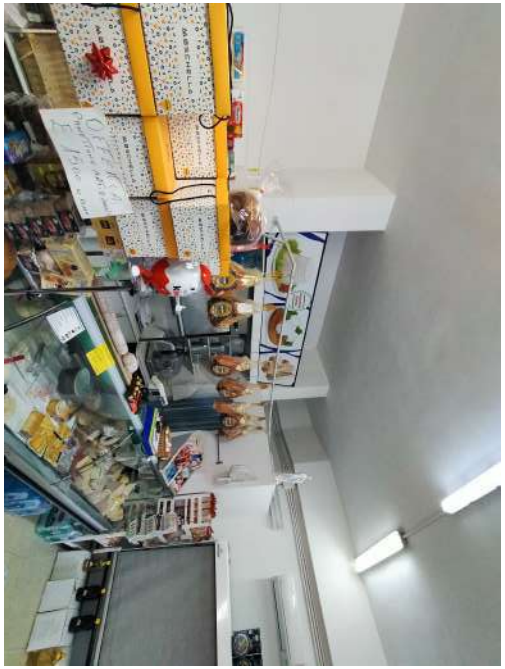
Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Vista del fabbricato

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Locale commerciale
Via Togliatti nn.8-10

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a



Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Lotto 2

R.G.E. n.202/2023

- *Locale commerciale – Comune di San Ferdinando di Puglia (BAT)*

  Via Palmiro Togliatti n.2-4-6 – Piano terra

  DATI CATASTALI

  Cat catastale C/1

  – *NCEU San Ferdinando di Puglia*

    F.8 p.lla 287 sub 116

    Via Palmiro Togliatti nn.2-4

  (proprietà superficiaria: 1/1)

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

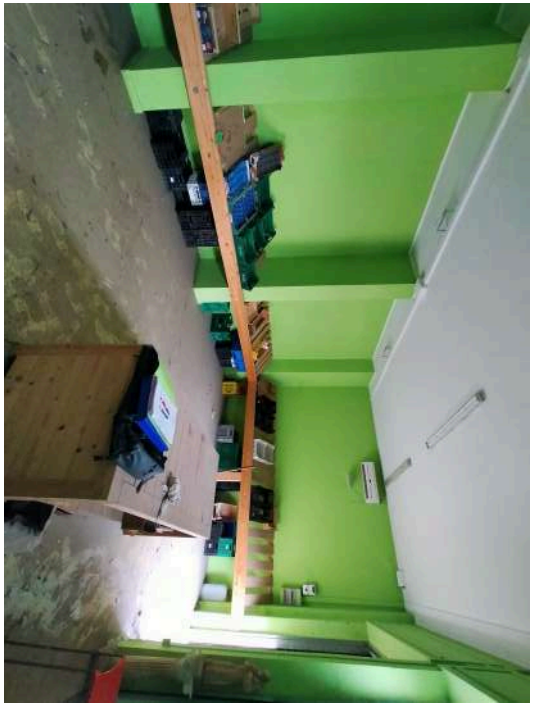
Vista del fabbricato

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Locale commerciale
Via Togliatti nn.2-4-6

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a



Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Lotto 3

R.G.E. n.202/2023

- *Locali deposito – Comune di San Ferdinando di Puglia (BAT)*
  Via Giacomo Brodolini n.28 – Piano interrato

  DATI CATASTALI

  - *Cat catastale C/2*
  - *NCEU San Ferdinando di Puglia*
    F.8 p.lla 287 sub 55
    Via Giacomo Brodolini n.26

  (proprietà superficiaria: 1/1)

  - *Cat catastale C/2*
  - *NCEU San Ferdinando di Puglia*
    F.8 p.lla 287 sub 104
    Via Giacomo Brodolini n.26

  (proprietà superficiaria: 1/1)

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

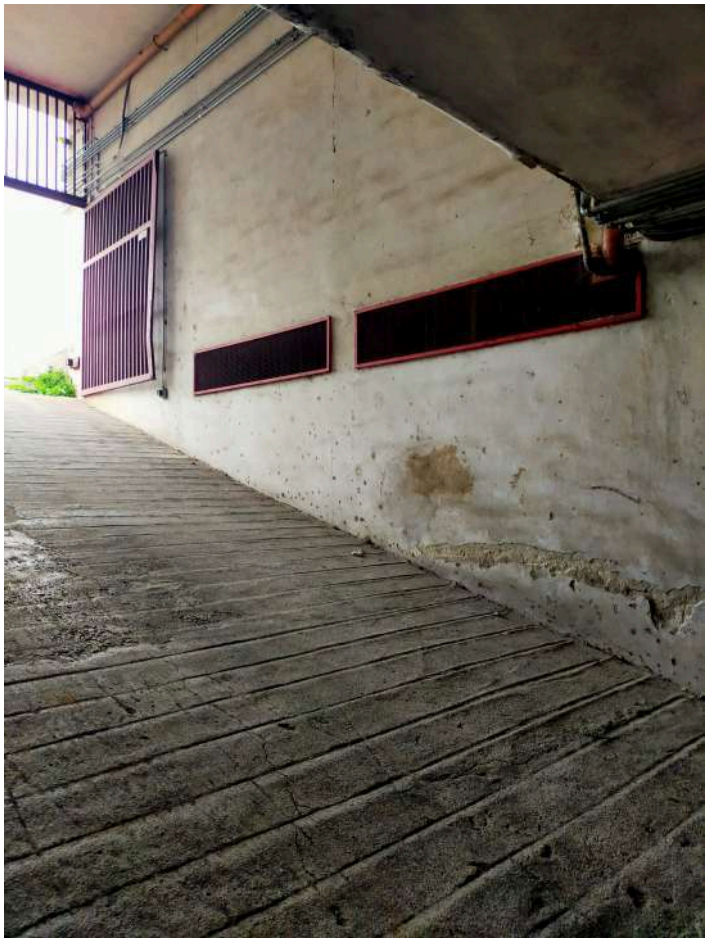
Vista del fabbricato

accesso alla rampa condominiale

da via Brodolini n.28

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a



Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Vista sub 55

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

sotto rampa
che mette in collegamento i sub 55 e 104
(vista da sub 55)

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Vista sub 104

Assenza di accesso al sub 104 se non dal sotto rampa

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

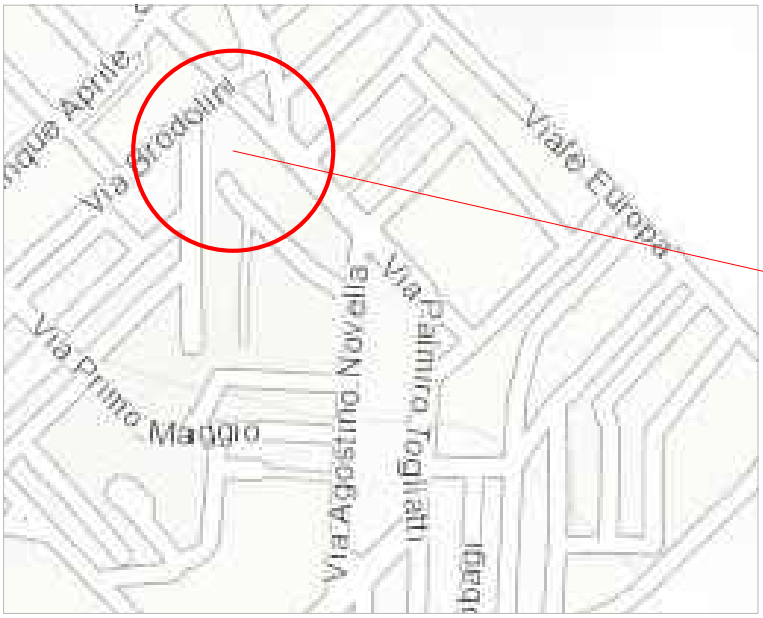
Collegamento tra i due sub, senza del quale
non sarebbe possibile accedere al deposito censito
al sub 104

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Inquadramento territoriale

LOTTO 1 - 2 - 3

N



ubicazione immobili
oggetto di perizia
LOTTI 1-2-3

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

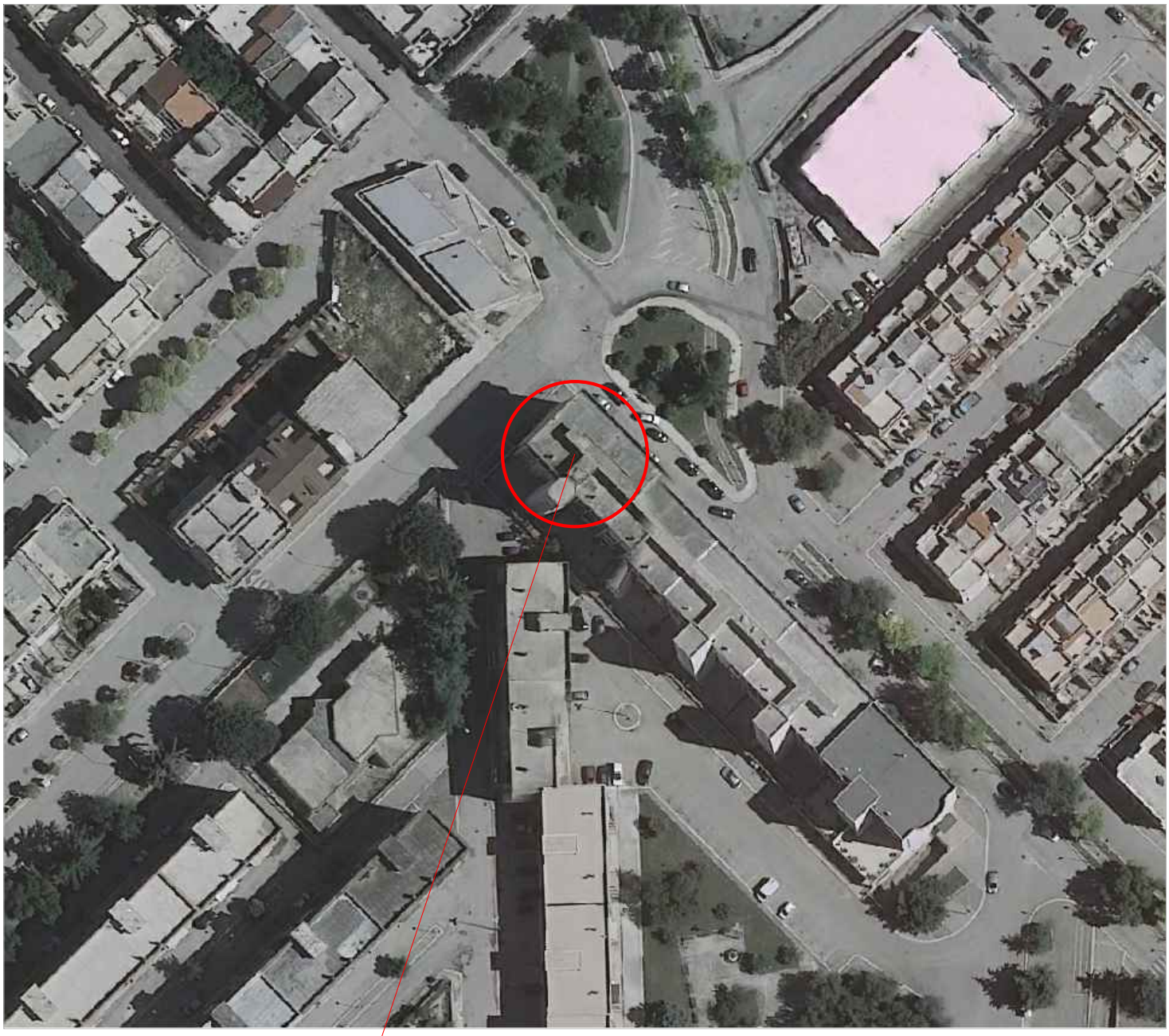
Inquadramento ORTOFOTO

LOTTI 1-2-3

N

San Ferdinando di Puglia (BAT). Foglio 8 p.lla 287

fonte: http://sportellotelematico.provincia.foggia.it/gfmaplet/



ubicazione immobili
oggetto di perizia
LOTTI 1-2-3

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

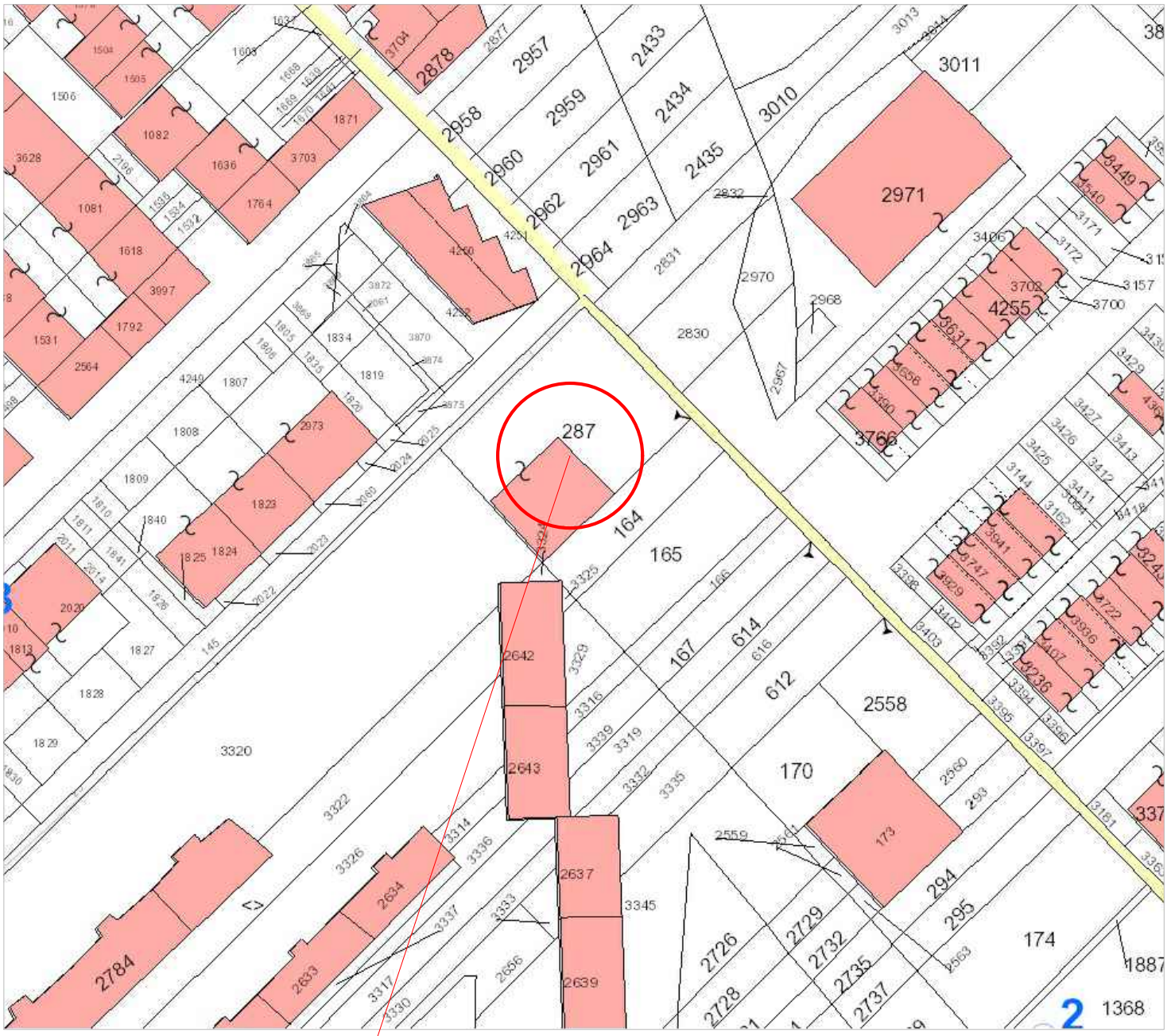
Inquadramento CATASTO

LOTTI 1-2-3

N

San Ferdinando di Puglia (BAT). Foglio 8 p.lla 287

fonte: http://sportellotelematico.provincia.foggia.it/gfmaplet/



ubicazione immobili
oggetto di perizia
LOTTI 1-2-3

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Inquadramento ORTOFOTO/CATASTO

LOTTI 1-2-3

N

San Ferdinando di Puglia (BAT). Foglio 8 p.lla 287

fonte: http://sportellotelematico.provincia.foggia.it/gfmaplet/

ubicazione immobili
oggetto di perizia
LOTTI 1-2-3

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

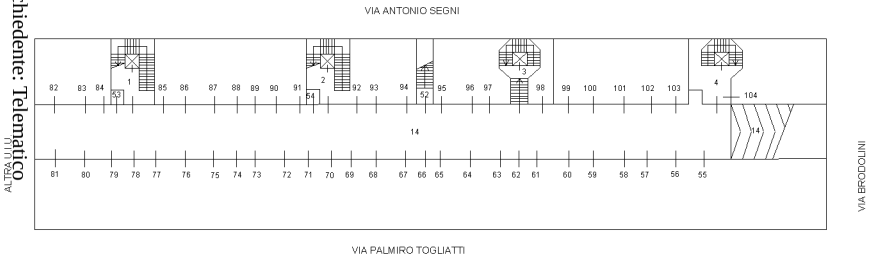
Data: 04/01/2025 - n. T37688 - Richiedente: Telematico

Ultima planimetria in atti
Data: 04/01/2025 - n. T37688 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

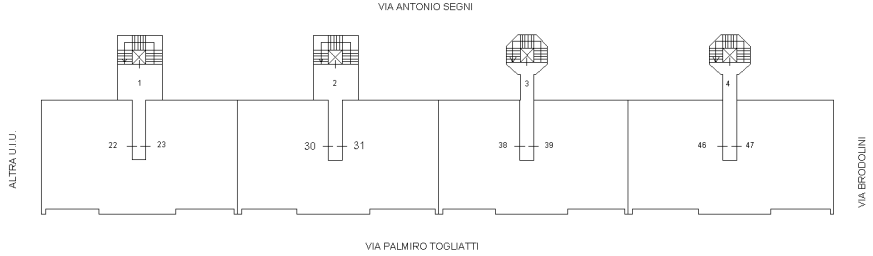
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Foggia

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Di Natale Saverio	Iscritto all'albo: Architetti		Prov. Barletta Andria Tra N. 00415
Comune di San Ferdinando Di Puglia	Sezione:	Foglio: 8	Particella: 287	Protocollo n. PG0060644 del 17/06/2019
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500

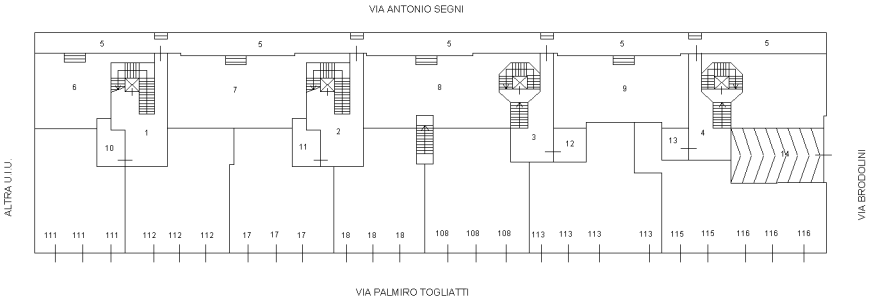
PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



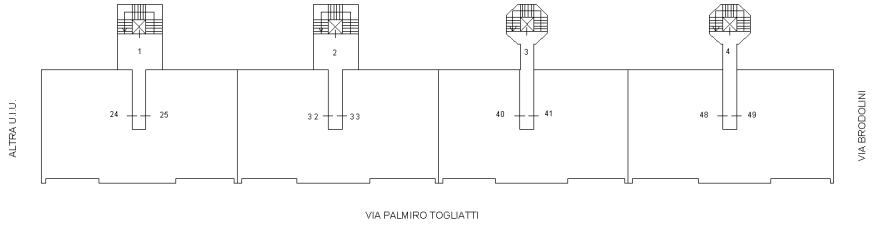
PIANTA SECONDO PIANO



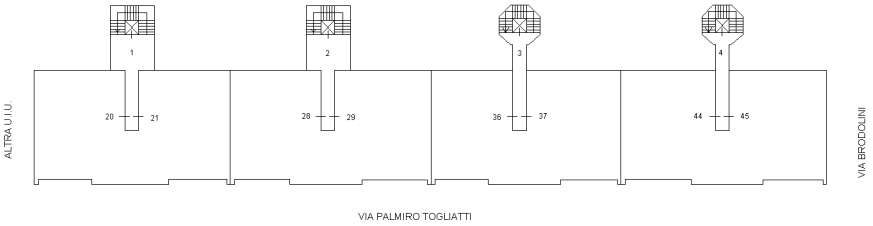
PIANTA PIANO TERRA



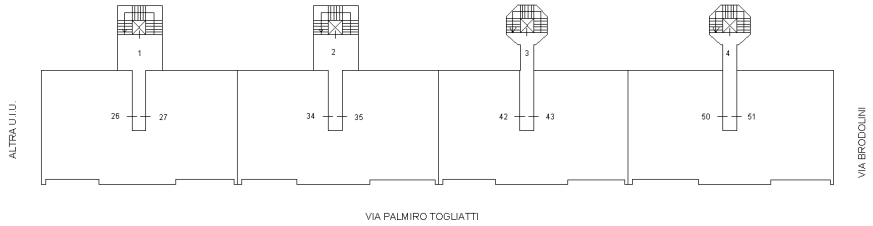
PIANTA TERZO PIANO



PIANTA PRIMO PIANO



PIANTA QUARTO PIANO



NORD

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/01/2025 - Comune di SAN FERDINANDO DI PUGLIA(H839) - < Foglio 8 Particella 287 >
Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **04/01/2025**
Ora: **13:28:32**
Numero Pratica: **T37689**
Pag: **1 - Segue**

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SAN FERDINANDO DI PUGLIA		8	287		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
10	VIA GIULIO PASTORE	CN	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE
11	VIA SANT'ANTONIO	CN	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE
15						C
16						C
17	VIA PALMIRO TOGLIATTI	32	T			NEGOZIO
18	VIA PALMIRO TOGLIATTI	30	T			NEGOZIO
19						C
20	VIA GIULIO PASTORE		1			ABITAZIONE
21	VIA GIULIO PASTORE		1			ABITAZIONE
22	VIA GIULIO PASTORE		2			ABITAZIONE
23	VIA GIULIO PASTORE		2			ABITAZIONE
24	VIA GIULIO PASTORE		3			ABITAZIONE
25	VIA GIULIO PASTORE		3			ABITAZIONE
26	VIA SANT'ANTONIO		4			ABITAZIONE
27	VIA SANT'ANTONIO		4			ABITAZIONE
28	VIA GIULIO PASTORE		1			ABITAZIONE
29	VIA GIULIO PASTORE		1			ABITAZIONE
30	VIA ANTONIO SEGNI	3	2	B		ABITAZIONE
31	VIA GIULIO PASTORE		2			ABITAZIONE
32	VIA GIULIO PASTORE		3			ABITAZIONE
33	VIA ANTONIO SEGNI	3	3			ABITAZIONE
34	VIA SANT'ANTONIO		4			ABITAZIONE
35	VIA GIULIO PASTORE		4			ABITAZIONE
36	VIA GIULIO PASTORE		1			ABITAZIONE
37	VIA GIULIO PASTORE		1			ABITAZIONE
38	VIA SANT'ANTONIO		2			ABITAZIONE
39	VIA SANT'ANTONIO		2			ABITAZIONE
40	VIA GIULIO PASTORE		3			ABITAZIONE
41	VIA GIULIO PASTORE		3			ABITAZIONE
42	VIA GIULIO PASTORE		4			ABITAZIONE
43	VIA GIULIO PASTORE		4			ABITAZIONE
44	VIA GIULIO PASTORE		1			ABITAZIONE
45	VIA GIULIO PASTORE		1			ABITAZIONE
46	VIA GIULIO PASTORE		2			ABITAZIONE
47	VIA GIULIO PASTORE		2			ABITAZIONE

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

48	VIA SANT'ANTONIO		3			ABITAZIONE
49	VIA SANT'ANTONIO		3			ABITAZIONE
50	VIA GIULIO PASTORE		4			ABITAZIONE
51	VIA SANT'ANTONIO		4			ABITAZIONE
55	VIA SANT'ANTONIO		S1			DEPOSITO
56	VIA SANT'ANTONIO		S1			BOX
57	VIA SANT'ANTONIO		S1			BOX
58	VIA SANT'ANTONIO		S1			DEPOSITO
59	VIA SANT'ANTONIO		S1			BOX
60	VIA SANT'ANTONIO		S1			BOX
61	VIA SANT'ANTONIO		S1			BOX
62	VIA SANT'ANTONIO		S1			DEPOSITO
63	VIA ARCANGELO PROLOGO		S1			BOX
64	VIA SANT'ANTONIO		S1			BOX
65	VIA SANT'ANTONIO		S1			BOX
66	VIA SANT'ANTONIO		S1			DEPOSITO
67	VIA SANT'ANTONIO		S1			BOX
68	VIA SANT'ANTONIO		S1			BOX
69	VIA SANT'ANTONIO		S1			BOX
70	VIA SANT'ANTONIO		S1			DEPOSITO
71	VIA SANT'ANTONIO		S1			BOX
72	VIA GIACOMO BRODOLINI		S1		13	BOX
73	VIA SANT'ANTONIO		S1			BOX
74	VIA SANT'ANTONIO		S1			DEPOSITO
75	VIA GIACOMO BRODOLINI		S1			BOX
76	VIA SANT'ANTONIO		S1			BOX
77	VIA SANT'ANTONIO		S1			BOX
78	VIA SANT'ANTONIO		S1			DEPOSITO
79	VIA SANT'ANTONIO		S1			BOX
80	VIA SANT'ANTONIO		S1			BOX
81	VIA SANT'ANTONIO		S1			BOX
82	VIA SANT'ANTONIO		S1			BOX
83	VIA SANT'ANTONIO		S1			BOX
84	VIA SANT'ANTONIO		S1			DEPOSITO
85	VIA SANT'ANTONIO		S1			DEPOSITO
86	VIA SANT'ANTONIO		S1			BOX
87	VIA GIACOMO BRODOLINI		S1		24	BOX
88	VIA ARCANGELO PROLOGO		S1			DEPOSITO
89	VIA SANT'ANTONIO		S1			BOX
90	VIA SANT'ANTONIO		S1			BOX
91	VIA SANT'ANTONIO		S1			DEPOSITO
92	VIA SANT'ANTONIO		S1			DEPOSITO
93	VIA SANT'ANTONIO		S1			BOX
94	VIA SANT'ANTONIO		S1			BOX

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

95	VIA SANT'ANTONIO		S1			BOX
96	VIA SANT'ANTONIO		S1			BOX
97	VIA SANT'ANTONIO		S1			DEPOSITO
98	VIA SANT'ANTONIO		S1			DEPOSITO
99	VIA SANT'ANTONIO		S1			BOX
100	VIA SANT'ANTONIO		S1			BOX
101	VIA SANT'ANTONIO		S1			DEPOSITO
102	VIA SANT'ANTONIO		S1			BOX
103	VIA ARCANGELO PROLOGO		S1			BOX
104	VIA ARCANGELO PROLOGO		S1			DEPOSITO
105						C
106						C
107						C
108	VIA PALMIRO TOGLIATTI	CN	T			NEGOZIO
109						C
110						C
111	VIA PALMIRO TOGLIATTI	48	T			NEGOZIO
112	VIA PALMIRO TOGLIATTI	42	T			NEGOZIO
113	VIA GIULIO PASTORE	2	T			NEGOZIO
114	VIA GIULIO PASTORE		4			FABBR.IN CORSO DI COSTR.
115	VIA PALMIRO TOGLIATTI	6	T			NEGOZIO
116	VIA PALMIRO TOGLIATTI	4	T			NEGOZIO

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a