



**TRIBUNALE ORDINARIO  
DI FOGGIA**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Procedura Esecutiva n. 493/2018 R.G.

**CRIO SPV 4 GIÀ CREDITO EMILIANO c/ [REDACTED] +**  
**[REDACTED]**

**-Perizia Tecnica d'Ufficio-**

**INDICE**

---

❑ 1. <b>INTRODUZIONE</b>	pag. 3
❑ 2. <b>PREMESSA</b>	pag. 5
❑ 3. <b>ATTIVITÀ PERITALE</b>	pag. 12
❑ 4. <b>QUESITO 1: CONTROLLO COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2, C.P.C.</b>	pag. 18
❑ 5. <b>QUESITO 1 BIS: RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI</b>	pag. 20
❑ 6. <b>QUESITO 1 TER: CORRISPONDENZE DEI DATI CATASTALI</b>	pag. 22
❑ 7. <b>QUESITO 1 QUATER: SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE</b>	pag. 23
❑ 8. <b>QUESITO 1 QUINQUES: REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI</b>	pag. 24
❑ 9. <b>QUESITO 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI</b>	pag. 25
❑ 10. <b>QUESITO 2 BIS: SOVRAPPOSIZIONI ORTOFOTO MAPPE CATASTALI</b>	pag. 27
❑ 11. <b>QUESITO 3: DESCRIZIONE DEI BENI</b>	pag. 29
❑ 12. <b>QUESITO 4: STIMA DEI BENI</b>	pag. 39
❑ 13. <b>QUESITO 4 BIS: ESPLICITAZIONE SUPERFICI</b>	pag. 45
❑ 14. <b>QUESITO 5: DIVISIBILITÀ</b>	pag. 47
❑ 15. <b>QUESITO 6: INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI</b>	pag. 48



- ❑ 16. **QUESITO 7:** STATO DI POSSESSO pag. 50
  - ❑ 17. **QUESITO 8:** FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE pag. 51
  - ❑ 18. **QUESITO 9:** FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI  
A CURA DELLA PROCEDURA pag. 52
  - ❑ 19. **QUESITO 10:** REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA pag. 55
  - ❑ 20. **QUESITO 11:** CERTIFICAZIONE ENERGETICA pag. 57
  - ❑ 21. **REGOLARITÀ CATASTALI E URBANISTICHE** pag. 60
  - ❑ 22. **QUESITO 12:** CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-QUARTER DELLA  
LEGGE 18 DICEMBRE 2008, N. 199 pag. 67
  - ❑ 23. **QUADRI RIEPILOGATIVI** pag. 68
  - ❑ **ALLEGATI:** pag. 72
- 





# TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ILL.MO DOTT. MICHELE PALAGANO, G.E.

^^^^^

PROCEDURA ESECUTIVA N. 493/2018 R.E.

CRIO SPV 4 GIÀ CREDITO EMILIANO c/ [REDACTED]

[REDACTED] + [REDACTED]

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### 1. INTRODUZIONE

Nei confronti dei Sig.ri:

- [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED],
- [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED],

pende, presso codesto Tribunale, la **Procedura Esecutiva Immobiliare n° 493/2018**, promossa dalla “**CRIO SPV 4 GIÀ CREDITO EMILIANO**”. La procedura esecutiva in questione riguarda i seguenti immobili, di cui alla Relazione Notarile in atti:

**IMMOBILE A- Appartamento per civile abitazione sito in**



*Casalnuovo Monterotaro, alla Via Solferino n. 6 piano 1, distinto nel C. F. del Comune di Casalnuovo Monterotaro al foglio n. 20, particella 333 sub. 17, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie Catastale 32 mq, R.C. € 75,92. (Erroneamente in Catasto è riportato il civico 4)*

*IMMOBILE B- Porzione di unità abitativa sita in Casalnuovo Monterotaro, alla Via Giuseppe Galliano n. 11 piano T, distinta nel C. F. del Comune di Casalnuovo Monterotaro al foglio n. 20, particella 492 sub. 1, Cat. A/6, Classe 4, Consistenza 1 vano, R.C. € 51,65.*

*IMMOBILE C- Porzione di unità abitativa sita in Casalnuovo Monterotaro, alla Via Giuseppe Galliano n. 9-11 piano T-1, distinta nel C. F. del Comune di Casalnuovo Monterotaro al foglio n. 20, particella 492 sub. 3, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 120 mq, R.C. € 296,96.*

## 2. PREMESSA

Con provvedimento dell' *Ill.mo dott.* Michele Palagano, Giudice dell'Esecuzione, del 06/05/2021, lo scrivente ing. Francesco Paolo Padalino, libero professionista, con studio in Lucera alla Via Indipendenza 26, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia (sezione A, settori: a) civile e ambientale; b) industriale; c) dell'informazione), ed all'Albo dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale di Foggia, veniva nominato "esperto" nella Procedura Esecutiva di cui in oggetto.

All'udienza del 18/05/2021, l' *Ill.mo* Giudice dell'Esecuzione, dopo il giuramento promissorio di rito, affidava, al sottoscritto C.T.U. (nominato in sostituzione dell'ing. Stefania Bosco), l'incarico di rispondere, con relazione scritta, ai seguenti:

### QUESITI

*«Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:*

*1) 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;*

*1) - bis 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 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;*

*1) - ter 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, etc.) abbiano determinata modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;*

*1)- quater 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;*

*1) -quinquies 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;*

*2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*

*2)-bis 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;*

*3) 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 dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*

*4) alla stima dei beni in base al 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;*

*4) -bis 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;*

*5) 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, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile*

*conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;*

*6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*

*7) 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;*

*8) 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;*

*9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità/vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

*10) 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;*

*11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;*

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

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

*b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*

*c) accertare se 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;*

*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;*

*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;*

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

*12) 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 degl'i 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;*

*La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.»*

Per l'espletamento dell'incarico, veniva concesso il termine di 90gg., in seguito prorogato su richieste motivate formulate dallo scrivente, in considerazione della necessità di acquisire tutta la documentazione tecnico-amministrativa presso il Comune di Casalnuovo Monterotaro [cfr. alleg. n. 27].

### 3. ATTIVITÀ PERITALE

L'attività peritale è stata articolata come segue:

- A) Studio degli atti;*
- B) Rilievi planimetrici e fotografici sugli immobili pignorati;*
- C) Accertamenti presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (Ufficio Provinciale di Foggia): ispezioni ipotecarie, verifica dei dati catastali degli immobili oggetto d'apprezzamento, visure catastali, ed acquisizione delle planimetrie catastali;*
- D) Acquisizione atti presso l'U.T.C. del Comune di Casalnuovo Monterotaro sull'attività edilizia afferente ai manufatti oggetto di stima.*

Si illustrano, qui di seguito, più nel dettaglio, le varie fasi dell'attività peritale espletata.

#### *SOPRALLUOGHI*

In data 14/07/2021, come da comunicazione d'invito trasmessa alle parti (cfr. *alleg. n. 1*), lo scrivente si recava presso gli immobili pignorati siti in Casalnuovo Monterotaro, alla Via Solferino n. 6 e alla Via Galliano n. 9-11, ove però non trovava convenute le parti interessate, atteso che i destinatari della convocazione non avevano ricevuto le rispettive comunicazioni raccomandate a/r.

Successivamente, dopo aver inviato (con congruo anticipo), alle parti, altra comunicazione raccomandata (cfr. *alleg. n. 1*), lo scrivente, il giorno



18/10/2021, alle ore 10.00, si recava, nuovamente, in Casalnuovo Monterotaro alla Via Solferino n. 6, per dare inizio alle operazioni peritali; ivi giunto, trovava convenuti all'incontro:

- Il sig. ██████████ ██████████ ██████████ che consentiva l'accesso all'immobile.

Nella circostanza, previa ricognizione dei luoghi, e lettura dei quesiti posti dal G.E., lo scrivente procedeva all'ispezione dell'unità immobiliare, adibita a civile abitazione, posta al piano primo di Via Solferino n. 6 (in catasto al *foglio n. 20, particella 333 sub. 17*), eseguendo, nello specifico, rilievi metrici e fotografici degli ambienti interni e dell'esterno del fabbricato [*cfr. allegato n. 24*]. Veniva, altresì, verificato lo stato di manutenzione, la tipologia strutturale, ed il contesto urbano, in cui si inserisce l'immobile pignorato. Infine, venivano ispezionate le parti a vista delle dotazioni impiantistiche a servizio dell'immobile.

Al termine dei lavori peritali, veniva redatto apposito processo verbale, che, previa lettura, veniva sottoscritto dagli astanti [*cfr. all. n. 2*]. Nel corso della redazione del processo verbale, il sottoscritto apprendeva, dal sig. Solferino, che l'altro immobile pignorato (posto alla Via Galliano e di proprietà della sig.ra ██████████, ██████████ risultava locato a terzi (a tale sig. ██████████).

Così lo scrivente notiziava, nel merito, l'Onorevole G.E., il quale disponeva la nomina di un Custode Giudiziario.

Successivamente, il giorno 16/12/2021, il sottoscritto si recava, unitamente al Custode Giudiziario designato, avv. Antonio Casiere, in Casalnuovo Monterotaro, sui luoghi oggetto di accertamento, siti alla Via

Giuseppe Galliano n. 9-11, per dare prosieguo alle operazioni peritali; ivi giunto, alla presenza del conduttore dell'immobile, le cui generalità venivano assunte dal Custode Giudiziario, lo scrivente procedeva all'ispezione dell'unità immobiliare, adibita a civile abitazione, posta ai piani terra/primo di Via Galliano n. 9-11 (in catasto al *foglio n. 20, particella 492 sub. 1-3*), eseguendo, nello specifico, rilievi metrici e fotografici degli ambienti interni e dell'esterno del fabbricato [cfr. *allegato n. 25*]. Veniva, altresì, verificato lo stato di manutenzione, la tipologia strutturale, ed il contesto urbano, in cui si inserisce l'immobile pignorato. Infine, venivano ispezionate le parti a vista delle dotazioni impiantistiche a servizio dell'immobile. Infine veniva visionata la caldaia a dotazione dell'unità immobiliare.

Al termine dei lavori peritali, il Custode Giudiziario redigeva apposito processo verbale, che, previa lettura, veniva sottoscritto dagli astanti.

#### *ULTERIORI ATTIVITÀ PRESSO PUBBLICI UFFICI*

□ *Agenzia del Territorio - Servizi Catastali - Ufficio Provinciale di Foggia*

Presso l'Ufficio Provinciale di Foggia dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto acquisiva, a mezzo del servizio telematico in abbonamento (Sister), la seguente documentazione [cfr. *allegati nn. 3÷7*]:

- Visure storiche per immobile;
- Estratto di mappa catastale;
- Planimetrie catastali degli immobili (a tal riguardo, si precisa che, per l'immobile distinto in Catasto al foglio n. 20, particella 492 sub. 1, non



veniva rinvenuta alcuna planimetria catastale -*cfr. allegati n. 6-*; inoltre, per quanto sarà riferito nel seguito, allo stato attuale, la porzione d'unità immobiliare di cui al sub. 1 risulta inclusa nella planimetria catastale del sub. 3, in conseguenza degli interventi edilizi eseguiti sull'immobile, su cui si relazionerà nel seguito).

□ Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Foggia

Presso l'Ufficio Provinciale di Foggia dell'Agenzia del Territorio (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera), il sottoscritto effettuava, a mezzo del servizio telematico in abbonamento (Sister), opportune verifiche al fine di accertare l'effettiva appartenenza, dei beni pignorati, in capo ai debitori, nonché ispezioni all'attualità sugli immobili, sia al fine di verificare la correttezza della documentazione ipocatastale prodotta agli atti dal creditore precedente, e sia per aggiornare, all'attualità, la data della stessa documentazione ipotecaria [*cfr. allegati nn. 8-9*]. Venivano, altresì, acquisiti [*cfr. allegati n. 10÷14*]:

- la nota di trascrizione dell'atto di compravendita dell'immobile pignorato in favore di ██████████ ██████████ (Nota del 09/07/1988 reg. part. n. 28902);
- la nota di trascrizione dell'atto di compravendita degli immobili pignorati in favore di ██████████ (Nota del 15/12/2004 reg. part. n. 9118);
- la nota di Trascrizione del 23/09/1991 reg. gen. 6700, reg. part. 5369, relativa all'atto di compravendita in favore di ██████████

- ████████████████████ (danti causa);
- la nota di Iscrizione del 10/12/2004 reg. gen. 11767, reg. part. 1703, relativa ad Ipoteca Volontaria per garanzia di mutuo;
  - la nota di Trascrizione del 19/11/2018 reg. gen. 9198, reg. part. 7458, relativa al Pignoramento Immobiliare del 09/10/2018.

□ Comune di Casalnuovo Monterotaro - Ufficio Tecnico

Con istanza del 31/12/2021, inviata, a mezzo PEC, al Protocollo ed al Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Casalnuovo Monterotaro, lo scrivente avanzava formale richiesta per l'acquisizione dei seguenti atti [cfr. alleg. n. 16]:

- i. *documentazione tecnico-amministrativa afferente all'attività edilizie poste in essere, sull'immobile pignorato, ed eventuali certificati di agibilità.*

Non avendo ricevuto alcun riscontro da parte del Comune nonostante lo scrivente si fosse anche recato, personalmente, presso gli uffici comunali, il sottoscritto, in data 06/08/2022 protocollava, sempre a mezzo pec, formale sollecito per il reperimento degli atti richiesti [cfr. alleg. n. 16].

Avuto riscontro del reperimento delle pratiche edilizie richieste, lo scrivente, dopo aver concordato, preventivamente, un appuntamento con il personale addetto dell'U.T. del Comune di Casalnuovo Monterotaro, il giorno 21/04/2023 si recava presso gli uffici comunali del suddetto settore, ove, dopo aver consultato le pratiche edilizie n. 41/1971, n. 45/1985 e n. 42/1988, acquisiva copia dei seguenti atti [cfr. allegato n. 17]:



- *Autorizzazione per Variazione di Prospetto e Lavori di Manutenzione straordinaria (prot. n. 4144 del 01/09/1988) su immobile alla Via Galliano, autorizzati il 19/09/1988, con relativo elaborato di progetto;*
- *Licenza Edilizia n. 41 del 16/01/1972 – Sopraelevazione di casa per civile abitazione alla Via Galliano, con relativi Elaborati di Progetto;*
- *Autorizzazione di Abitabilità del 14/02/1974, relativa all'immobile di Via Galliano;*
- *Licenza Edilizia n. 46 del 31/10/1965 – Lavori di Costruzione e Sopraelevazione di casa per civile abitazione alla Via Solferino n. 4, con relativi Elaborati di Progetto;*
- *Permesso di Abitabilità prot. n. 985 del 13/03/1967, relativa all'immobile di Via Solferino.*

□ Agenzia delle Entrate

Con istanza del 03/12/2021, inviata, a mezzo PEC, alla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Foggia, lo scrivente richiedeva l'acquisizione di copia dell'eventuale contratto di locazione stipulato dalla sig.ra ██████████ segnatamente all'unità abitativa di sua proprietà, ubicata in Casalnuovo Monterotaro alla Via Galliano n. 9-11, p.T-1 [cfr. alleg. n. 22].

Con nota PEC del 31/12/2021, la Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Foggia, comunicava che in Anagrafe Tributaria non risulta registrato alcun contratto di locazione tra ██████████ ██████████. [cfr. alleg. n. 23].



#### 4. QUESITO N. 1: CONTROLLO COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2, C.P.C.

*“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”*

L'art. 567 co. 2 del c.p.c. prevede che *“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.”*

Nel caso in osservazione, dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II., si riscontra (come emerge dagli elenchi delle ispezioni ipotecarie acquisite – cfr. allegato n. 8-9), per i tre immobili pignorati oggetto della relazione notarile (di cui al C.F. Comune di Casalnuovo Monterotaro: foglio n. 20, particella 333 sub. 17 (ex foglio 20 p.lla 113 sub. 3); foglio n. 20, particella 492 sub. 1-3), relativamente al ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento

(trascrizione del 19/11/2018), la completezza e l'idoneità della documentazione agli atti (iscrizioni e trascrizioni): essa infatti riguarda i proprietari delle unità immobiliari pignorate e quelli che si sono succeduti nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (19/11/2018).

Dalla disamina della detta documentazione, non si è riscontrata, per gli immobili pignorati, l'esistenza di ulteriori formalità (rispetto a quelle indicate nella relazione notarile), fino al ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.

## 5. QUESITO N. 1 BIS: RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI

*“proceda 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 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”*

### IMMOBILE A

Dalle indagini esperite dallo scrivente presso i pubblici Uffici della Conservatoria dei RR. II. di Lucera, è risultato che, allo stato attuale, la titolarità del bene pignorato (di cui al foglio n. 20, particella 333 sub. 17 del Comune di Casalnuovo Monterotaro – ex p.lla 113 sub. 5) ricade in capo a:

- [REDACTED] [REDACTED] (diritti di proprietà pari a 1/1)

Il detto immobile perveniva, al sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), a seguito di *Atto di Compravendita per notar Di Biase del 25/06/1988, rep. n. 14999/8789, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 09/07/1988, ai nn. 28902/5582 [cfr. all. n. 10].*

### IMMOBILI B-C

Dalle indagini esperite dallo scrivente presso i pubblici Uffici della Conservatoria dei RR. II. di Lucera, è risultato che, allo stato attuale, la titolarità dei beni pignorati (di cui al foglio n. 20, particella 492 sub. 1-3 del

Comune di Casalnuovo Monterotaro) ricade in capo a:

- [REDACTED] (diritti di proprietà pari a 1/1)

I detti immobili pervenivano, alla sig.ra [REDACTED] (in proprietà per 1/1), dal sig. [REDACTED] ([REDACTED]), a seguito di *Atto di Compravendita per notar FOLLIERI Luciano Mattia del 01/12/2004, rep. n. 49552/12984, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 15/12/2004, ai nn. 9118/11875* [cfr. all. n. 11].

Al sig. [REDACTED], invece, il detto immobile perveniva dai sigg.ri

[REDACTED],  
[REDACTED]  
[REDACTED]

quest'ultimo per il diritto di usufrutto, a seguito di *Atto di Compravendita per notar CASSANO del 17/09/1991, rep. n. 189108/26614, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 23/09/1991, ai nn. 5369/6700* [cfr. all. n. 12].

## 6. QUESITO N. 1 TER: CORRISPONDENZE DEI DATI CATASTALI

*“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, etc.) abbiano determinata modifiche sul piano della consistenza dell'immobile”*

Dal raffronto tra gli attuali dati catastali degli immobili pignorati e quelli riportati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione), risulta che gli identificativi catastali delle unità immobiliari indicate nella Relazione Notarile in atti (e nell'atto di pignoramento immobiliare) trovano piena corrispondenza con quelli attualmente agli atti dei registri catastali, a meno dell'*immobile A*, per il quale, a seguito della variazione catastale del 12/02/2013 n. 6400.1/2013 (protocollo n. FG0030742 – Variazione per Modifica Identificativo), l'originario identificativo catastale di cui al f. 20 p.lla 113 sub. 5 (su cui è trascritto il Pignoramento Immobiliare) è stato soppresso originando l'attuale nuovo identificativo dell'immobile: *foglio n. 20, particella 333 sub. 17*. Di talché, gli attuali dati catastali degli immobili pignorati sono i seguenti:

- *Immobile A: Unità abitativa distinta in C.F. del Comune di Casalnuovo Monterotaro al foglio n. 20, particella 333 sub. 17 (ex f. 20 p.lla 113 sub. 5).*
- *Immobile B: Porzione di unità abitativa distinta in C.F. del Comune di Casalnuovo Monterotaro al foglio n. 20, particella 492 sub. 1.*
- *Immobile C: Porzione di unità abitativa distinta in C.F. del Comune di Casalnuovo Monterotaro al foglio n. 20, particella 492 sub. 3.*

## 7. QUESITO N. 1 QUATER: SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

*“proceda 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;”*

Dagli accertamenti condotti presso la Conservatoria dei RR. II., risulta che, sui beni oggetto della presente procedura esecutiva, non gravano ulteriori pignoramenti (e quindi ulteriori procedure esecutive immobiliari), e né, tantomeno, risultano intervenuti ulteriori creditori.

## 8. QUESITO N. 1 QUINQUIES: REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI

*“proceda 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;”*

I due debitori non risultano coniugati.

## 9. QUESITO N. 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI

*“all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni”*

### IMMOBILE A

*Diritto di proprietà pari a 1/1 su **Appartamento per civile abitazione**, sito in Casalnuovo Monterotaro, alla Via Solferino n. 6 piano 1, composto da: scalinata interna, una camera e un vano bagno, un piccolo balcone, e una soffitta, per una superficie commerciale, complessiva, pari a circa 35,66 m<sup>2</sup>.*

L'immobile confina: con Via Solferino, con proprietà eredi Torre Michele e con proprietà Ferrucci Donato, salvo se altri.

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Casalnuovo Monterotaro al foglio n. 20, particella 333 sub. 17, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie Catastale 32 mq, R.C. € 75,92.

### IMMOBILI B-C

*Diritto di proprietà pari a 1/1 su **Appartamento per civile abitazione**, sito in Casalnuovo Monterotaro, alla Via Giuseppe Galliano n. 9-11-13 piano T-1, composto da: soggiorno, cucinino, sala, ripostiglio e wc, in piano terra; due camere da letto, vano bagno, ripostiglio (esterno) e balcone, in secondo piano, oltre a sovrastante soffitta, per una superficie commerciale, complessiva, pari a circa 125,72 m<sup>2</sup>.*



L'immobile confina: con Via Galliano, con proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] salvo se altri.

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Casalnuovo Monterotaro  
al:

- foglio n. 20, particella 492 sub. 1, Cat. A/6, Classe 4, Consistenza  
1 vano, R.C. € 51,65;
- foglio n. 20, particella 492 sub. 3, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza  
5 vani, Superficie Catastale 120 mq, R.C. € 296,96

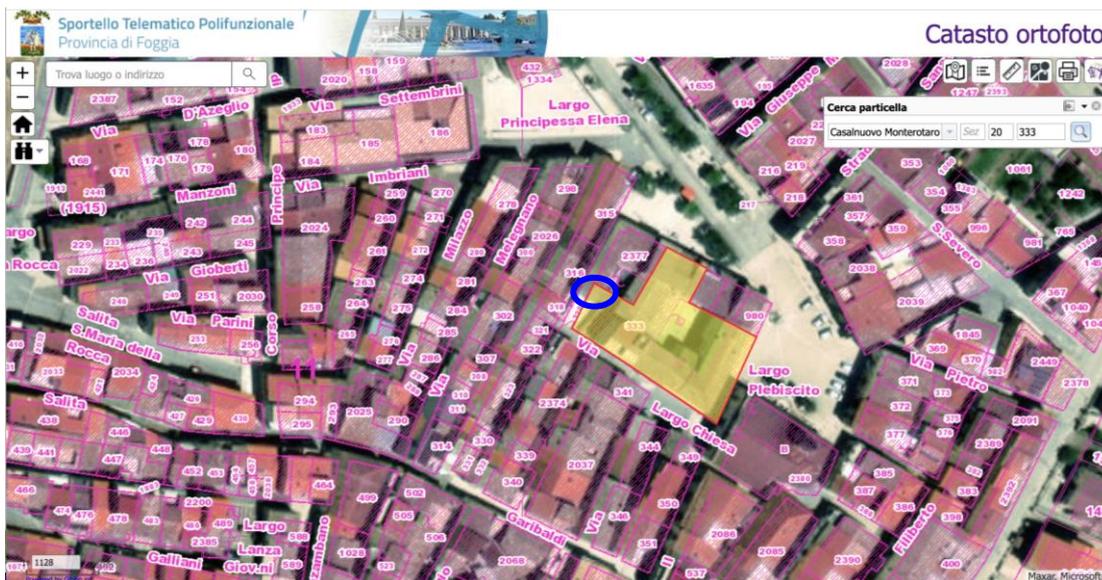


## 10. QUESITO N. 2 BIS: SOVRAPPOSIZIONI ORTOFOTO MAPPE CATASTALI

*“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 staggio/i”*

### IMMOBILE A

Di seguito, si riproduce un estratto della sovrapposizione dell'ortofoto sulla mappa catastale di cui al foglio 20, particella 333 sub. 17, reperita dal sito web: “sportellotelematico.provincia.foggia.it”, il cui elaborato in formato pdf è riportato in allegato n. 20.





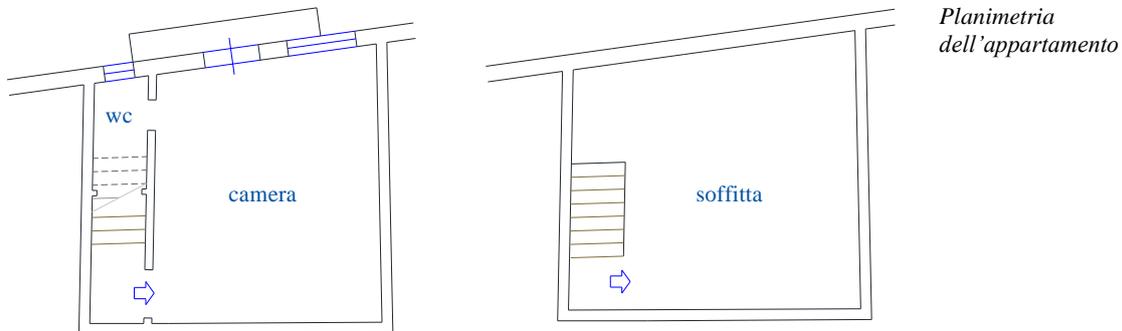
## 11. QUESITO N. 3: DESCRIZIONE DEI BENI

*“proceda 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 dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento”*

### **11.1 Immobile A**

L'immobile, in osservazione, è rappresentato da un'unità abitativa, posta al piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra, facente parte di una palazzina, edificata negli anni '60, che si colloca nell'abitato del Comune di Casalnuovo Monterotaro, in una zona del centro storico, e nelle cui vicinanze, si rileva la presenza anche di attività commerciali; la detta zona, inoltre, risulta provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il fabbricato si erge con una struttura in elevazione in muratura portante, orizzontamenti in latero-cemento, pareti divisorie interne in laterizio, e copertura a tetto ad una falda.

L'immobile, oggetto d'apprezzamento, si colloca al piano primo, cui si accede da una scalinata indipendente con accesso dal portoncino posto in corrispondenza del civico 6 di via Solferino. L'appartamento si sviluppa su un solo livello e si compone di: *scalinata interna, una camera e un vano bagno, un piccolo balcone, e una soffitta.*



L'immobile confina con: vano scala, Via Solferino, proprietà [REDACTED], salvo se altri.

Gli ambienti interni, ispezionati, presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione in graniglia di cemento;
- pareti d'ambito e soffitto intonacati al civile e tinteggiati (ad eccezione delle pareti del locale wc che, invece, risultano piastrellate con riquadri di ceramica);
- porte in legno;
- bagno rivestito con piastrelle di ceramica, e munito dei seguenti apparecchi sanitari: lavabo, e tazza wc;
- finestre e porte finestre in pvc, con doppio vetro;
- tapparelle in plastica;
- balcone rivestito con pavimentazione in graniglia di cemento;
- ringhiera dei balconi in ferro;
- davanzali delle finestre e soglie in marmo;
- altezza interna:  $h_i=2,90$  mt;
- solai in latero-cemento, intonacati al civile e tinteggiati;
- soffitta priva di finiture di rivestimento, con tetto realizzato con

strutture portanti lignee e copertura a tegole;

- altezza interna soffitta: variabile da  $h_1=1,93$  mt fino a pochi centimetri in corrispondenza della parete prospettica su Via Solferino;

L'alloggio è, inoltre, munito dei seguenti impianti:

- impianto idrico, allacciato all'AQP;
- impianto fognario, collegato alla fognatura comunale;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia, antecedente al D.M.

37/08;

- impianto termico: allo stato privo di caldaia, e costituito da solo un radiatore in ghisa.

Come si evince dalla planimetria allegata, l'unità immobiliare è munita di idonee aperture di aerazione, che consentono un discreto illuminamento degli ambienti nelle ore diurne, e di dimensioni sufficienti ad assicurare il necessario ricambio d'aria degli ambienti.

#### *Rispondenza degli impianti alla vigente normativa*

Da quanto è stato possibile riscontrare durante il sopralluogo esperito, si rileva che gli impianti risultano coevi con l'edificazione dell'immobile, e, come tali, meritevoli di interventi di ammodernamento nel rispetto delle attuali normative tecniche vigenti. Si evidenzia, invece, che gli infissi sono di più recente fattura ed installazione.

#### *Stato d'uso dell'immobile*

Per quanto concerne lo stato d'uso degli ambienti ispezionati, si osserva che l'immobile si presenta in *mediocri* condizioni di manutenzione e

conservazione, con presenza di annerimenti e macchie sul soffitto consequenziali a verosimili fenomeni di percolamento dalla copertura.

#### *Dotazioni Condominiali*

Da quanto potuto appurare, in sede di sopralluogo, l'immobile in argomento risulta di tipo indipendente con autonoma ed esclusiva scalinata di accesso.

#### *Superficie Commerciale Immobile*

Dalla computazione dei dati metrici rinvenuti dall'elaborato planimetrico in allegato, si ricava che l'unità immobiliare presenta la seguente superficie commerciale:

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
<i>Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni</i>	25,00 m <sup>2</sup>	1,00	25,00 m <sup>2</sup>
<i>Muri Perimetrali a confine con altre proprietà (al 50%)</i>	3,00 m <sup>2</sup>	0,50	1,50 m <sup>2</sup>
<i>Scalinata</i>	2,42 m <sup>2</sup>	0,33	0,80 m <sup>2</sup>
<i>Balconi</i>	1,87 m <sup>2</sup>	0,30	0,56 m <sup>2</sup>
<i>Soffitta</i>	26,00 m <sup>2</sup>	0,30	7,80 m <sup>2</sup>
<b>Totale superficie commerciale (Immobile A)</b>			<b>35,66 m<sup>2</sup></b>

#### *Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento*

Per quel che attiene alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, ed alla loro incidenza sul valore di mercato del

bene, può farsi riferimento, direttamente, al sottostante quadro sinottico:

Tipo di Coefficiente	Caratteristiche fabbricato	Coefficiente
<i>Vetustà</i>	<i>oltre 50 anni</i>	0,95 <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Struttura</i>	<i>muratura</i>	0,95 <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Ubicazione</i>	<i>Piano Primo</i>	1,00
<i>Conservazione e Manutenzione</i> <i>(Strutture, finiture, impianti, ecc.)</i>	<i>mediocri</i>	0,80 <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Finiture</i>	<i>Normali</i>	1,00
<i>Zona</i>	<i>Zona Centrale</i>	1,00 <i>(rispetto alla zona di riferimento)</i>
<i>Stato di possesso</i>	<i>Libero</i>	1,00
<i>Superficie</i>	<i>Piccole dimensioni</i>	0,90

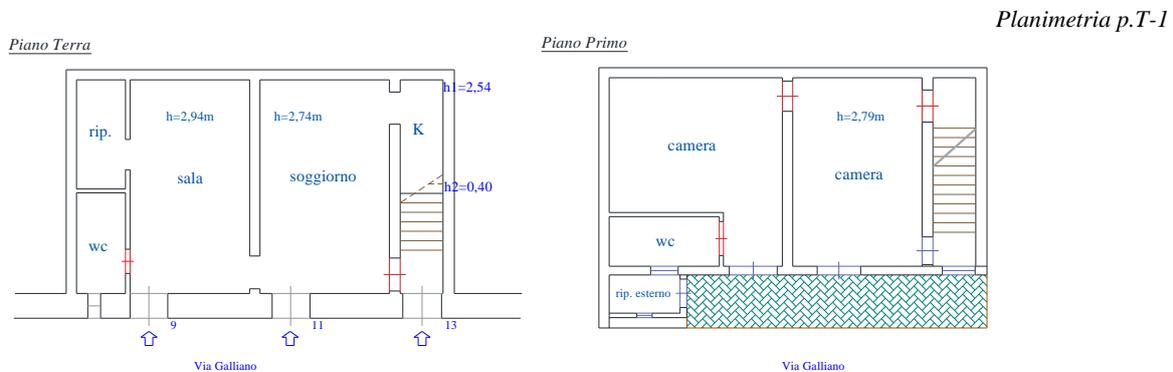
**(Coefficiente di deprezzamento totale)Immobile: 0,65** (dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)

Si precisa che la valutazione dei coefficienti, riportati nella terza colonna della precedente tabella, è stata effettuata mediante una comparazione delle caratteristiche del fabbricato oggetto di stima con quelle ordinarie di altri fabbricati **usati in stato conservativo normale** (riferito a quello più frequente in zona), ubicati nel medesimo comparto urbanistico del Comune di Casalnuovo Monterotaro (zona Centrale).

## 11.2 Immobili B-C

L'immobile, in osservazione, è rappresentato da due porzioni di un'unità immobiliari costituenti un'unica unità abitativa, posta al piano terra/primo di un fabbricato di due piani fuori terra, facente parte di una palazzina, edificata nel 1974, che si colloca nell'abitato del Comune di Casalnuovo Monterotaro, in una zona semi-centrale, con discreta possibilità di parcheggi; la detta zona, inoltre, risulta provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il fabbricato si erge con una struttura in elevazione in muratura portante, orizzontamenti in latero-cemento, pareti divisorie interne in laterizio, e copertura a tetto ad una falda.

L'immobile, oggetto d'apprezzamento, si sviluppa su due livelli: piano terra e piano primo. Il piano terra, con accesso diretto dalla Via Galliano, in corrispondenza dei civici 9 e 11, si compone di *soggiorno*, *cucinino*, *sala*, *ripostiglio* e *wc*. Il piano primo, con accesso da una scalinata indipendente dal portoncino posto in corrispondenza del civico 13 di via Galliano, si compone di *due camere da letto*, *vano bagno*, *ripostiglio (esterno)*, e *balcone*, oltre a *sovrastante soffitta*.





Planimetria Soffitta

Sul balcone prospiciente su Via Galliano, è presente un piccolo ripostiglio in muratura con copertura a tetto.

L'immobile confina con: Via Galliano, proprietà Tusino Matteo e proprietà De Lisi Antonio, salvo se altri.

Gli ambienti interni, ispezionati, presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione in ceramica;
- pareti d'ambito intonacate al civile e tinteggiate (ad eccezione del locale wc e della cucina che risultano, invece, piastrellate con riquadri di gres ceramico);
- porte interne in legno, e portone di caposcala pure in legno;
- bagni rivestiti quasi a tutta altezza e pavimentati con piastrelle di gres-ceramico, e muniti di lavabi, tazze, bidet e docce;
- finestre e porte finestre in legno, con specchiature in vetro e persiane esterne per l'oscuramento;
- balcone rivestito con pavimentazione da esterno;
- parapetti del balcone in ferro;
- davanzali delle finestre e soglie in marmo;
- altezza interna (piano terra):  $h_i=2,74/2,94$  mt;
- altezza interna (piano primo):  $h_i=2,79$  mt;

- solai in latero-cemento, intonacati al civile e tinteggiati;
- soffitta priva di finiture di rivestimento, con tetto realizzato con strutture portanti lignee e in ferro, e copertura a tegole;
- altezza interna soffitta: variabile da  $h_1=1,86$  mt fino a circa 80cm;

L'alloggio è, inoltre, munito dei seguenti impianti:

- impianto idrico, allacciato all'AQP, con produzione di acqua calda sanitaria a mezzo di scaldini elettrici;
- impianto fognario, collegato alla fognatura comunale;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia, antecedente al D.M. 37/08;
- impianto termico di riscaldamento: con n. 2 stufe alimentate a pellet.

Come si evince dalla planimetria allegata, l'unità immobiliare è munita di idonee aperture di aerazione, che consentono un discreto illuminamento degli ambienti nelle ore diurne, e di dimensioni sufficienti ad assicurare il necessario ricambio d'aria degli ambienti.

#### *Rispondenza degli impianti alla vigente normativa*

Da quanto è stato possibile riscontrare durante il sopralluogo, si rileva che gli impianti risultano coevi con l'edificazione dell'immobile, e, come tali, meritevoli di interventi di ammodernamento nel rispetto delle attuali normative tecniche vigenti.

### *Stato d'uso dell'immobile*

Per quanto concerne lo stato d'uso degli ambienti ispezionati, si osserva che l'immobile si presenta in *mediocri* condizioni di manutenzione e conservazione, con presenza di annerimenti e macchie sul soffitto consequenziali a verosimili fenomeni di percolamento dalla copertura.

### *Dotazioni Condominiali*

Da quanto potuto appurare, in sede di sopralluogo, l'immobile in argomento risulta di tipo indipendente.

### *Superficie Commerciale Immobile*

Dalla computazione dei dati metrici rinvenuti dall'elaborato planimetrico in allegato, si determina che l'unità immobiliare presenta la seguente superficie commerciale:

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
<i>Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni (p.T)</i>	57,00 m <sup>2</sup>	1,00	57,00 m <sup>2</sup>
<i>Muri Perimetrali a confine con altre proprietà (p.T.)</i>	5,44 m <sup>2</sup>	0,50	2,72 m <sup>2</sup>
<i>Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni (p.I)</i>	44,70 m <sup>2</sup>	1,00	44,70 m <sup>2</sup>
<i>Muri Perimetrali a confine con altre proprietà (p.I)</i>	5,68 m <sup>2</sup>	0,50	2,84 m <sup>2</sup>
<i>Scalinata</i>	5,90 m <sup>2</sup>	0,33	1,94 m <sup>2</sup>
<i>Balconi</i>	11,00 m <sup>2</sup>	0,30	3,30 m <sup>2</sup>
<i>Ripostiglio esterno</i>	2,30 m <sup>2</sup>	0,40	0,92 m <sup>2</sup>
<i>Soffitta</i>	41,00 m <sup>2</sup>	0,30	12,30 m <sup>2</sup>
<b>Totale superficie commerciale (Immobili B-C)</b>			<b>125,72 m<sup>2</sup></b>

### *Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento*

Per quel che attiene alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, ed alla loro incidenza sul valore di mercato del bene, può farsi riferimento, direttamente, al sottostante quadro sinottico:

Tipo di Coefficiente	Caratteristiche fabbricato	Coefficiente
<i>Vetustà</i>	<i>oltre 50 anni</i>	0,95 <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Struttura</i>	<i>muratura</i>	0,95 <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Ubicazione</i>	<i>Piano Terra-Primo</i>	0,95
<i>Conservazione e Manutenzione</i> <i>(Strutture, finiture, impianti, ecc.)</i>	<i>mediocri</i>	0,80 <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Finiture</i>	<i>Normali</i>	1,00
<i>Zona</i>	<i>Zona Semi-Centrale</i>	0,95 <i>(rispetto alla zona di riferimento)</i>
<i>Stato di possesso</i>	<i>Locato dalla procedura</i>	1,00
<i>Superficie</i>	<i>Grandi dimensioni</i>	0,90

**(Coefficiente di deprezzamento totale)*Immobil*: 0,586** *(dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)*

Si precisa che la valutazione dei coefficienti, riportati nella terza colonna della precedente tabella, è stata effettuata mediante una comparazione delle caratteristiche del fabbricato oggetto di stima con quelle ordinarie di altri fabbricati **usati in stato conservativo normale (riferito a quello più frequente in zona)**, ubicati nel medesimo comparto urbanistico del Comune di Casalnuovo Monterotaro.

## 12. QUESITO N. 4: STIMA DEI BENI

*“proceda alla stima dei beni in base al 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”*

Il metodo con cui verrà effettuata la stima, in applicazione dei dettami della disciplina estimativa, è quello **comparativo**, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori di beni noti e l'immobile oggetto di apprezzamento. Tale metodo, implementato mediante il procedimento *“sintetico”*, consente di conoscere un ordine di grandezza, ragionevolmente attendibile, del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Questo procedimento si esplica attraverso le seguenti tre fasi:

1. determinazione tipologica del fabbricato da stimare;
2. individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi  
*(“valore unitario ordinario” in €/m<sup>2</sup>);*

3. stima dei coefficienti di differenziazione e determinazione del  
 “valore unitario reale” (in €/m<sup>2</sup>).

Una mirata indagine economica, dedotta dal coacervo di dati estimativi, mutuati da riviste specialistiche e bollettini immobiliari su siti informatici (*Agenzia del Territorio*), ancorché da indagini di mercato, espletate sul territorio, su siti on line d'intermediazione immobiliare (cfr. quotazioni in alleg. n. 15), consente di poter ritenere, in relazione alla ubicazione dell'immobile oggetto di apprezzamento, ed alla sua tipologia, quale valore unitario di mercato, nella compravendita di unità immobiliari, *in stato conservativo normale*, di tipo medio, con finiture normali, e munite di regolarità urbanistica per la loro commerciabilità, i seguenti importi (*range: minimo/massimo*):

- € 300,00 ÷ € 450,00/m<sup>2</sup>, per gli immobili a destinazione residenziale.

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

**agenzia Entrate**  
 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2  
 Provincia: FOGGIA  
 Comune: CASALNUOVO MONTEROTARO  
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO  
 Codice zona: B2  
 Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	300	450	L	1,4	2,1	N
Box	Normale	250	350	L	1,5	2,2	N

Stampa Legenda



Nella precedente figura è riportato un estratto del risultato dell'interrogazione del bollettino immobiliare (OMI dell'Agenzia delle Entrate) relativo all'anno 2022, secondo semestre (dati più recenti in archivio), ed alla zona di riferimento in cui ricadono gli immobili oggetto di apprezzamento.

E' chiaro che i riferimenti economici surriportati si devono ritenere meramente indicativi, quindi, suscettibili di ritocchi e correzioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima (*ubicazione, forme architettoniche, tipo di strutture, tipo di finiture, vetustà, stato di manutenzione, impianti, ecc.*), che, comparate con quelle standard, dei fabbricati quotati presso le agenzie dell'intermediazione immobiliare, forniscono degli opportuni coefficienti di differenziazione, che limano il "valore unitario ordinario" a quello "reale" ( $V_{ur}$ ).

Pertanto, nel caso di specie, tenuto conto delle caratteristiche proprie degli immobili oggetto di stima (che incidono sull'adeguamento del valore ordinario), di seguito riportate in forma sinottica:

ADEGUAMENTI DI STIMA – Immobile A		
Tipo di Coefficiente	Caratteristiche fabbricato	Coefficiente
<i>Vetustà</i>	<i>oltre 50 anni</i>	0,95 <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Struttura</i>	<i>muratura</i>	0,95 <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Ubicazione</i>	<i>Piano Primo</i>	1,00
<i>Conservazione e Manutenzione (Strutture, finiture, impianti, ecc.)</i>	<i>mediocri</i>	0,80 <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>

<i>Finiture</i>	<i>Normali</i>	<i>1,00</i>
<i>Zona</i>	<i>Zona Centrale</i>	<i>1,00</i> <i>(rispetto alla zona di riferimento)</i>
<i>Stato di possesso</i>	<i>Libero</i>	<i>1,00</i>
<i>Superficie</i>	<i>Piccole dimensioni</i>	<i>0,90</i>

**(Coefficiente di deprezzamento totale)Immobilie: 0,65** (dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)

ADEGUAMENTI DI STIMA – Immobili B-C		
Tipo di Coefficiente	Caratteristiche fabbricato	Coefficiente
<i>Vetustà</i>	<i>oltre 50 anni</i>	<i>0,95</i> <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Struttura</i>	<i>muratura</i>	<i>0,95</i> <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Ubicazione</i>	<i>Piano Terra-Primo</i>	<i>0,95</i>
<i>Conservazione e Manutenzione</i> <i>(Strutture, finiture, impianti, ecc.)</i>	<i>mediocri</i>	<i>0,80</i> <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Finiture</i>	<i>Normali</i>	<i>1,00</i>
<i>Zona</i>	<i>Zona Semi-Centrale</i>	<i>0,95</i> <i>(rispetto alla zona di riferimento)</i>
<i>Stato di possesso</i>	<i>Locato dalla procedura</i>	<i>1,00</i>
<i>Superficie</i>	<i>Grandi dimensioni</i>	<i>0,90</i>

**(Coefficiente di deprezzamento totale)Immobilie: 0,586** (dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)

si ricavano i seguenti "valori unitari reali":

$$V_{u.r.(\text{immobile A})} = \text{€ } 450,00/\text{mq} \times 0,650 = \text{€ } 292,50/\text{mq}$$

$$V_{u.r.(\text{immobili B-C})} = \text{€ } 450,00/\text{mq} \times 0,586 = \text{€ } 263,70/\text{mq}$$

Moltiplicando, i detti valori, per le relative superfici commerciali dei due



immobili, si ottengono i seguenti valori di mercato dei beni pignorati:

Immobili pignorati			
Immobile	Valore unitario	Sup. commerciale	Valore di mercato
Immobile A (LOTTO 1)	€ 292,50/m <sup>2</sup>	35,66 m <sup>2</sup>	€ 10.430,55
Immobili B-C (LOTTO 2)	€ 263,70/m <sup>2</sup>	125,72 m <sup>2</sup>	€ 33.152,36

I detti valori vanno, inoltre, opportunamente, rettificati per tener conto:

- degli **oneri di regolarizzazione catastale** (pari, complessivamente, ad € 500,00, per ciascuno dei due immobili - come sarà determinato nei successivi paragrafi),

- degli **oneri di regolarizzazione urbanistica** (pari, complessivamente, ad € 2.000,00, per i soli immobili B-C, come sarà determinato nei successivi paragrafi),

- della **riduzione** del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (*posto che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati, in cui non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, e il prezzo ottenibile in queste circostanze, molto spesso, non soddisfa la definizione di valore di mercato. Inoltre, di frequente, sussistono differenze tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, quali ad esempio: le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; le differenze indotte sia dalle fasi cicliche*

*del segmento di mercato (rialutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc.).*

Va, pertanto, applicata, per ciascuno dei due appartamenti (raggruppati in due distinti lotti), una *riduzione del 10%* del valore di mercato stimato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e *decurtati tutti gli altri oneri di regolarizzazione* (catastale e urbanistica), pari, complessivamente, ad € 500,00 per l'immobile A, e ad € 2.500,00 per gli immobili B-C.

Si ottengono, così, i seguenti prezzi a base d'asta degli immobili:

$$V_{\text{base\_asta (imm. A)}} = (\text{€ } 10.430,55 - 10\% - \text{€ } 500,00) = \text{€ } 8.887,49$$

$$V_{\text{base\_asta (imm. B-C)}} = (\text{€ } 33.152,36 - 10\% - \text{€ } 2.500,00) = \text{€ } 27.337,12$$

### 13. QUESITO N. 4 BIS: ESPLICITAZIONE SUPERFICI

“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”

Dalla computazione dei dati metrici desumibili dagli elaborati planimetrici, prodotti in allegato (cfr. alleg. nn. 18-19), si ricavano le seguenti superfici commerciali dei due immobili:

#### Immobilabile A

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
<i>Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni</i>	25,00 m <sup>2</sup>	1,00	25,00 m <sup>2</sup>
<i>Muri Perimetrali a confine con altre proprietà (al 50%)</i>	3,00 m <sup>2</sup>	0,50	1,50 m <sup>2</sup>
<i>Scalinata</i>	2,42 m <sup>2</sup>	0,33	0,80 m <sup>2</sup>
<i>Balconi</i>	1,87 m <sup>2</sup>	0,30	0,56 m <sup>2</sup>
<i>Soffitta</i>	26,00 m <sup>2</sup>	0,30	7,80 m <sup>2</sup>
<b>Totale superficie commerciale (Immobilabile A)</b>			<b>35,66 m<sup>2</sup></b>

#### Immobili B-C

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
<i>Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni (p.T)</i>	57,00 m <sup>2</sup>	1,00	57,00 m <sup>2</sup>
<i>Muri Perimetrali a confine con altre proprietà (p.T.)</i>	5,44 m <sup>2</sup>	0,50	2,72 m <sup>2</sup>

<i>Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni (p.1)</i>	<i>44,70 m<sup>2</sup></i>	<i>1,00</i>	<i>44,70 m<sup>2</sup></i>
<i>Muri Perimetrali a confine con altre proprietà (p.1)</i>	<i>5,68 m<sup>2</sup></i>	<i>0,50</i>	<i>2,84 m<sup>2</sup></i>
<i>Scalinata</i>	<i>5,90 m<sup>2</sup></i>	<i>0,33</i>	<i>1,94 m<sup>2</sup></i>
<i>Balconi</i>	<i>11,00 m<sup>2</sup></i>	<i>0,30</i>	<i>3,30 m<sup>2</sup></i>
<i>Ripostiglio esterno</i>	<i>2,30 m<sup>2</sup></i>	<i>0,40</i>	<i>0,92 m<sup>2</sup></i>
<i>Soffitta</i>	<i>41,00 m<sup>2</sup></i>	<i>0,30</i>	<i>12,30 m<sup>2</sup></i>
<b>Totale superficie commerciale (Immobili B-C)</b>			<b>125,72 m<sup>2</sup></b>

#### 14. QUESITO N. 5: DIVISIBILITÀ

*“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, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola”*

Con riferimento ad entrambi gli immobili pignorati, si rileva che, il pignoramento risulta trascritto per una quota pari ad 1/1 sul diritto di proprietà, che trova pari corrispondenza con la quota di titolarità in capo al rispettivo proprietario (debitore) di ciascuno dei due appartamenti.

## 15. QUESITO N. 6: INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

*“proceda alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”*

Il compendio immobiliare pignorato, composto da n. 3 unità immobiliari (di cui due costituenti un unico appartamento), può essere suddiviso in n. 2 distinti lotti: **Lotto 1** (composto dall'Immobilie “A”), e **Lotto 2** (composto dagli Immobili “B”-“C”).

### LOTTO 1

▪ *Diritto di proprietà pari a 1/1 sull'unità immobiliare per civile abitazione, sita in Casalnuovo Monterotaro, alla Via Solferino n. 6 piano 1, composta da: scalinata interna, una camera e un vano bagno, un piccolo balcone, e una soffitta, per una superficie commerciale, complessiva, pari a circa 35,66 m<sup>2</sup>.*

*L'immobile confina con: Via Solferino, proprietà eredi Torre Michele e proprietà Ferrucci Donato, salvo se altri.*

*Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Casalnuovo Monterotaro al foglio n. 20, particella 333 sub. 17, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie Catastale 32 mq, R.C. € 75,92.*

---

**PREZZO BASE D'ASTA “LOTTO 1”\*: € 8.887,49**

*(\*) Prezzo a base d'asta già al netto delle decurtazioni previste*

---



## **LOTTO 2**

▪ **Diritto di proprietà pari a 1/1 sull'unità immobiliare per civile abitazione, sita in Casalnuovo Monterotaro, alla Via Giuseppe Galliano n. 9-11-13 piano T-1, composta da: soggiorno, cucinino, sala, ripostiglio e wc, in piano terra; due camere da letto, vano bagno, ripostiglio (esterno) e balcone, in secondo piano, oltre a sovrastante soffitta, per una superficie commerciale, complessiva, pari a circa 125,72 m<sup>2</sup>.**

*L'immobile confina con: Via Galliano, proprietà Tusino Matteo e proprietà De Lisi Antonio, salvo se altri.*

*Distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Casalnuovo Monterotaro al: foglio n. 20, particella 492 sub. 1, Cat. A/6, Classe 4, Consistenza 1 vano, R.C. € 51,65; e foglio n. 20, particella 492 sub. 3, Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 120 mq, R.C. € 296,96.*

---

**PREZZO BASE D'ASTA "LOTTO 2"\*: € 27.337,12**

*(\*) Prezzo a base d'asta già al netto delle decurtazioni previste*

---



## 16. QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO

*“proceda 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”*

Da quanto potuto riscontrare in sede di sopralluogo:

- l'immobile A (di cui al lotto 1), allo stato, risulta libero.
- gli immobili B-C (di cui al lotto 2) sono occupati dal sig.

, che ha stipulato un contratto con la Custodia giudiziaria dell'immobile.

## 17. QUESITO N. 8: FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

*“ 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”*

Con riferimento all'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni sull'immobile pignorato, è possibile segnalare quanto segue:

*-Domande giudiziali: negativo;*

*-Atti di convenzione con il Comune: negativo;*

*-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: negativo;*

*-Altre trascrizioni/iscrizioni: negativo;*

*-Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: nessuno.*

## 18. QUESITO N. 9: FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

*“proceda all'accertamento dell'esistenza delle formalità/vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente”*

Con riferimento all'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni a favore e contro i debitori, sugli immobili pignorati (*Immobile A: foglio n. 20, particella 333 sub. 17 -ex foglio 20 p.lla 113 sub. 5-; Immobili B-C: foglio n. 20, particella 492 sub. 1-3*), è possibile segnalare quanto segue:

### LOTTO 1

#### **Iscrizioni, Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli**

1- Nota di Iscrizione del 10/12/2004 di cui al reg. part. 1703 e reg. gen. 11767: *IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Pubblico ufficiale Notaio FOLLIERI Luciano Mattia Repertorio 49553 del 01/12/2004 (Ipoteca iscritta per la somma complessiva di € 100.000,00 di cui € 50.000,00 in linea capitale).*

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
CREDITO EMILIANO S.P.A.	1/1 su proprietà	██████████ ██████████	1/1 su proprietà

*Immobili: IMMOBILE A (f. 20 p.la 113 sub. 5 - in Casalnuovo Monterotaro)*



2- Nota di trascrizione del 19/11/2018 di cui al reg. part. 7458 e reg. gen. 9198: *PIGNORAMENTO IMMOBILIARE per atto giudiziario del Tribunale di FOGGIA rep. n. 6007/2018 del 09/10/2018.*

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
CREDITO EMILIANO S.P.A.	1/1 su proprietà	██████████ ██████████	1/1 su proprietà
Immobili: IMMOBILE A (f. 20 p.Ila 113 sub. 5 - in Casalnuovo Monterotaro)			

## LOTTO 2

### Iscrizioni, Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

1- Nota di Iscrizione del 10/12/2004 di cui al reg. part. 1703 e reg. gen. 11767: *IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Pubblico ufficiale Notaio FOLLIERI Luciano Mattia Repertorio 49553 del 01/12/2004 (Ipoteca iscritta per la somma complessiva di € 100.000,00 di cui € 50.000,00 in linea capitale).*

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
CREDITO EMILIANO S.P.A.	1/1 su proprietà	██████████	1/1 su proprietà
Immobili: IMMOBILI B-C (f. 20 p.Ila 492 sub. 1-3 - in Casalnuovo Monterotaro)			

2- Nota di trascrizione del 19/11/2018 di cui al reg. part. 7458 e reg. gen. 9198: *PIGNORAMENTO IMMOBILIARE per atto giudiziario del Tribunale di FOGGIA rep. n. 6007/2018 del 09/10/2018.*



a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
CREDITO EMILIANO S.P.A.	1/1 su proprietà	██████████	1/1 su proprietà

*Immobili: IMMOBILI B-C (f. 20 p.Ila 492 sub. 1-3 - in Casalnuovo Monterotaro)*

### Spese di gestione dell'immobile e rate condominiali insolute

Come già innanzi riferito, gli immobili in questione costituiscono delle soluzioni di tipo indipendente, per cui non sussistono spese di gestione in comune con altre proprietà.

Si evidenzia, solo, che, per l'immobile A di cui al Lotto 1, il tetto di copertura copre sia l'appartamento in piano primo (oggetto di pignoramento) che il sottostante piano terra (non oggetto di procedura), di proprietà di terzi.



## 19. QUESITO N. 10: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

*“proceda 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”*

### **Conformità urbanistico-edilizia**

Per quel che attiene alla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili pignorati, dalla documentazione reperita presso gli archivi comunali dell'Ufficio Tecnico del Comune di Casalnuovo Monterotaro (cfr. alleg. n. 17), risulta che:

- *Il fabbricato di cui alla Via Solferino n. 6, in cui al piano primo si colloca l'unità abitativa oggetto di apprezzamento, è stato edificato a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi:*

- *Licenza Edilizia n. 46 del 31/10/1965 – per Lavori di Costruzione e Sopraelevazione di casa per civile abitazione.*

*Inoltre, per la detta unità immobiliare veniva rilasciato Permesso di Abitabilità prot. n. 985 del 13/03/1967.*

- *Il fabbricato di cui alla Via Galliano n. 9-11-13, in cui si inserisce l'unità abitativa oggetto di apprezzamento (piano terra e piano primo), è stato edificato a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi:*

- *Licenza Edilizia n. 41 del 16/01/1972 – Sopraelevazione di casa per civile abitazione alla Via Galliano;*
- *Autorizzazione del 19/09/1988 per Variazione di Prospetto e Lavori di Manutenzione straordinaria (prot. n. 4144 del*

01/09/1988).

*Inoltre, per la detta unità immobiliare veniva rilasciata Autorizzazione di Abitabilità del 14/02/1974.*

### **Difformità Urbanistico-edilizie**

In ordine alla sussistenza di eventuali difformità urbanistico-edilizie, si rileva la sussistenza di talune lievi difformità che saranno meglio descritte nel paragrafo n. 21.



## 20. QUESITO N. 11: CERTIFICAZIONE ENERGETICA

*“proceda 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”*

Da quanto potuto accertare in sede di sopralluogo, gli immobili in questione, allo stato, non risultano provvisti di Attestato di Prestazione Energetica. Tenuto conto dello stato dell'immobile e delle sue dotazioni impiantistiche (per il lotto 1: assenza di caldaia; e per il Lotto 2: stufe a pellet di potenza complessiva pari a 18kW, per le quali però non è stato reperito il relativo “libretto impianto”), si è proceduto ad un'analisi energetica volta alla caratterizzazione delle prestazioni energetiche dell'unità immobiliare (involucro ed impianti). Gli esiti di tali analisi energetiche hanno portato all'attribuzione della seguente classe energetica per il lotto 1: classe “G”, così come risulta dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto dallo scrivente, ai sensi dell'art. 6, comma 3 d. lgs. n. 192/2005, come modificato dall'art. 2 d. lgs. n. 311/2006 e dal D.L. 63/2013. Il detto attestato, così come previsto dalla vigente normativa regionale, è stato caricato anche nel catasto energetico regionale, con attribuzione, da parte del sistema, del

seguinte codice identificativo:

-lotto 1: codice "7101323000384698" [cfr. allegato n. 26].

Per gli immobili del Lotto 2, invece, risultando l'impianto a pellet privo del "libretto impianto", allo stato, non è possibile procedere al rilascio del relativo A.P.E. ed alla sua trasmissione al Catasto Energetico della Regione Puglia.

Infatti, a tal riguardo, l'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto di impianto debba essere allegata all'Attestato di Prestazione Energetica.

Il soggetto certificatore, fermo restando quanto stabilito dal suddetto comma, ai soli fini della trasmissione dei dati al catasto degli attestati di prestazione energetica della Regione Puglia, per semplicità, può trasmettere solo la scheda identificativa dell'impianto e l'ultimo rapporto di controllo di efficienza energetica.

In mancanza, quindi, di tali dati non potrà procedersi all'inoltro dell'APE alla Regione Puglia tramite il "sistema informativo APE Puglia" (oltre al fatto che, per poter emettere l'Attestato finale è prevista la compilazione del "codice impianto", riportato sul libretto impianto - se redatto).

Si rammenta, infine, che la compilazione del libretto di impianto/centrale spetta:

-all'installatore, nel caso di nuovo impianto, impianto ristrutturato o sostituzione del generatore di calore;

-al responsabile dell'impianto, per gli impianti esistenti (tranne per i casi in cui è diversamente indicato).

Pertanto, al fine di poter dar corso alla vendita degli immobili del Lotto 2, si dovrà o procedere alla regolarizzazione delle stufe a pellet, a cura di un manutentore a ciò abilitato (che provveda alla redazione di *scheda identificativa dell'impianto, libretto d'impianto* e alla esecuzione delle verifiche periodiche previste, con compilazione del relativo *rapporto di controllo*), ovvero procedere alla rimozione delle medesime (in tal ultimo caso, si potrà redigere un APE con impianto fittizio, così come previsto dalla normativa vigente).

## 21. REGOLARITÀ CATASTALI E URBANISTICHE

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

*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;*

Tutti gli immobili pignorati risultano accatastati e muniti delle relative planimetrie catastali. Si segnala, solo che, per l'immobile B del Lotto 2, distinto in Catasto al foglio n. 20, particella 492 sub. 1, non è stata rinvenuta, agli atti del Catasto, alcuna planimetria catastale (*cf. allegato n. 6*); la detta porzione immobiliare, però, allo stato attuale, risulta inclusa nella planimetria catastale del sub. 3, a seguito degli interventi edilizi eseguiti (di sopraelevazione dei piani terra), le cui modifiche hanno interessato anche le unità immobiliari in piano terra, rendendole comunicanti tra loro, così come emerge dalla attuale planimetria catastale del sub. 3.

### ***Conformità Catastale***

In ordine ai *dati catastali* identificativi degli immobili pignorati, si precisa che:

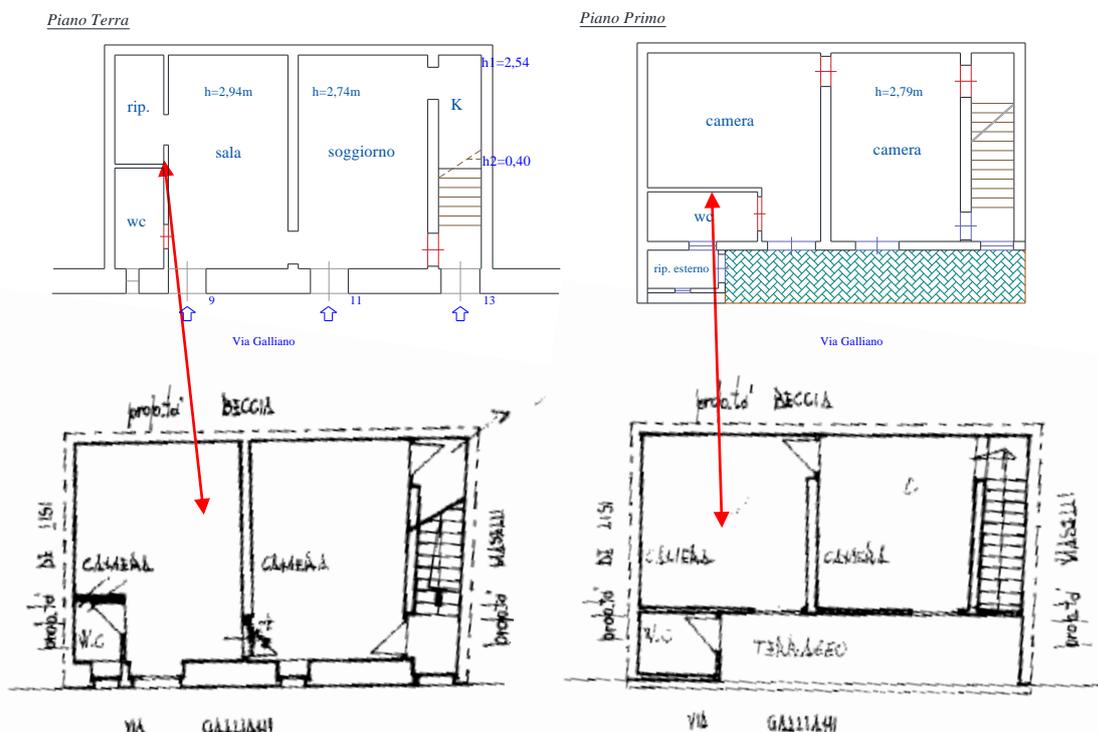
-per l'immobile A, allo stato attuale, l'identificativo catastale riportato nell'atto di pignoramento immobiliare (f. 20 p.la 113 sub. 5) risulta soppresso, e sostituito dai seguenti nuovi dati catastali: *C.F. del Comune*

di Casalnuovo Monterotaro, foglio n. 20, particella 333 sub. 17.

-per gli immobili B-C, invece, non sussistono difformità di sorta rispetto all'individuazione catastale riportata nell'atto di pignoramento immobiliare: *Unità abitativa distinta in C.F. del Comune di Casalnuovo Monterotaro al foglio n. 20, particella 492 sub. 1-3.*

### *Difformità Urbanistico-catastali*

Dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi con le planimetrie catastali dei due immobili (registrate agli atti del catasto), si rilevano solo delle lievi difformità afferenti ad una differente distribuzione degli ambienti interni e alla modifica dei balconi, e precisamente:



*Raffronto tra stato attuale e planimetria catastale per gli immobili B-C del Lotto 2*



Raffronto tra stato attuale  
e planimetria catastale per  
l'immobile A (Lotto 1)

L'aggiornamento al N.C.E.U. della nuova situazione planimetrica comporta, oggi, una spesa pari a circa € 500,00 (onnicomprensiva di diritti e spese tecniche) per ciascuno dei due Lotti. A tal riguardo, si precisa che, per il Lotto 2, andrà anche effettuato un aggiornamento catastale in modo che le porzioni immobiliari di cui ai sub.1-3 vengano fuse in un unico sub catastale, così da risultare anche congruente con l'unica planimetria catastale presente agli atti (che comprende entrambi gli immobili; che va comunque aggiornata con la nuova situazione planimetrica attuale).

*“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;*

*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;*

*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; 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.*

Come già innanzi riferito, i fabbricati in cui si inseriscono gli immobili pignorati sono stati edificati in forza dei seguenti titoli edilizi:

Per l'immobile di Via Solferino n. 6, piano primo:

- *Licenza Edilizia n. 46 del 31/10/1965 – per Lavori di Costruzione e Sopraelevazione di casa per civile abitazione.*

*Inoltre, per la detta unità immobiliare veniva rilasciato Permesso di Abitabilità prot. n. 985 del 13/03/1967.*

Per il fabbricato di Via Galliano n. 9-11-13, piano T-1:

- *Licenza Edilizia n. 41 del 16/01/1972 – Sopraelevazione di casa per civile abitazione alla Via Galliano;*
- *Autorizzazione del 19/09/1988 per Variazione di Prospetto e Lavori di Manutenzione straordinaria (prot. n. 4144 del 01/09/1988).*

*Inoltre, per la detta unità immobiliare, veniva rilasciata Autorizzazione di Abitabilità del 14/02/1974.*

Dal raffronto tra gli elaborati di progetto dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Casalnuovo Monterotaro, e lo stato dei luoghi, rilevato in sede di sopralluogo, si rileva quanto segue:

#### Immobile A

1) la scalinata per l'accesso al primo piano veniva realizzata dal lato opposto rispetto a quanto riportato nel progetto assentito, quindi con consequenziali variazioni anche sulle aperture in primo piano.

Tale situazione, però, veniva sanata con il rilascio del *Permesso di Abitabilità prot. n. 985 del 13/03/1967* (susseguente a sopralluogo effettuato dai tecnici comunali), attesa anche la sua ininfluenza rispetto alla volumetria assentita.

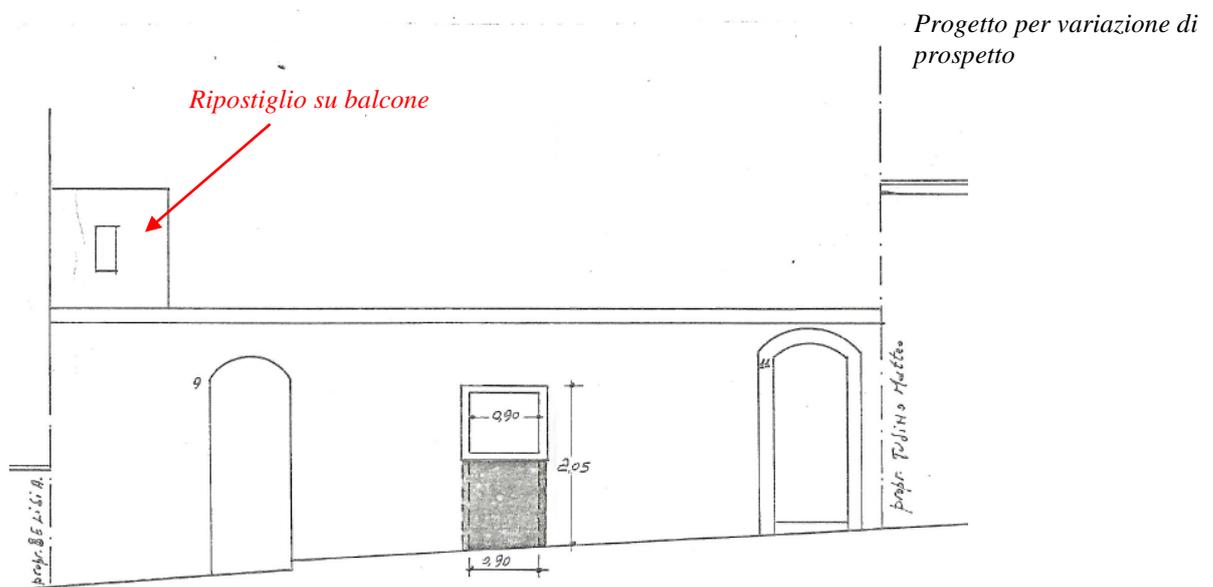
#### Immobili B-C

1) la scalinata per l'accesso al primo piano (e al sottotetto) veniva realizzata dal lato opposto rispetto a quanto riportato nel progetto assentito, quindi con consequenziali variazioni anche sulle aperture in primo piano e primo piano.

Tale situazione, però, veniva sanata con il rilascio della *Autorizzazione di Abitabilità del 14/02/1974* (susseguente a sopralluogo effettuato dai tecnici comunali), attesa anche la sua ininfluenza rispetto alla volumetria assentita.

Con successiva *Autorizzazione del 19/09/1988*, veniva assentita la *Variatione di Prospetto* per la realizzazione di un'apertura in luogo di una finestra in piano terra (in corrispondenza dell'apertura centrale – a

conferma quindi che il vano scala veniva realizzato sul lato destro e non centralmente, ove quindi veniva costruita un'apertura finestrata) e i *Lavori di Manutenzione straordinaria* con cui, come emerge dagli elaborati, veniva realizzato anche il ripostiglio esterno sul balcone, come emerge dall'elaborato di progetto – “prospetto futuro”:



2) variazioni di distribuzioni interne rispetto a quanto veniva assentito e realizzato (e contestualizzato dalla planimetria catastale del 18/10/1973).

La detta ultima difformità (di cui al punto 2) può essere regolarizzata, sotto il profilo amministrativo, mediante *S.C.I.A. in Sanatoria* (ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 6/6/2001). I costi richiesti per tali adempimenti possono stimarsi nella misura di **€ 2.000,00** (comprensivi di spese tecniche, spese amministrative e sanzioni pecuniarie di € 516,00).

“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;"*

Gli immobili pignorati non contengono tali fattispecie di beni.

## 22. QUESITO N. 12: CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-QUARTER DELLA LEGGE 18 DICEMBRE 2008, N. 199

*“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'espreso 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”*

Non sussistono, per gli immobili pignorati, le condizioni di cui all'art. 1-quarter della legge 18 dicembre 2008, n. 199.

## 23. QUADRI RIEPILOGATIVI

*“La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota”*

Di seguito, si riepilogano, in forma tabellare, i dati più significativi dei due lotti:

- Tabella Lotto 1 (per l'Immobile A): riportata a pag. 69
- Tabella Lotto 2 (per l'Immobile B): riportata a pag. 70.

LOTTO 1	
Tipologia	Unità abitativa
Descrizione	Diritto di proprietà pari a 1/1 sull'unità immobiliare per civile abitazione, composta da: scalinata interna, una camera e un vano bagno, un piccolo balcone, e una soffitta, per una superficie commerciale, complessiva, pari a circa 35,66 m <sup>2</sup>
Ubicazione	Comune di Casalnuovo Monterotaro, alla Via Solferino n. 6 piano 1
Confini	con Via Solferino, con proprietà eredi T [REDACTED], salvo se altri
Dati catastali	Catasto Fabbricati del Comune di Casalnuovo Monterotaro al foglio n. 20, particella 333 sub. 17, Cat. A/4, Classe 1, Consistenza 1,5 vani, Superficie Catastale 32 mq, R.C. € 75,92
Attuale proprietario	[REDACTED] (diritti proprietà 1/1)
Titolo di provenienza	Atto di Compravendita per notar Di Biase del 25/06/1988, rep. n. 14999/8789, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 09/07/1988, ai nn. 28902/5582
Iscrizioni e Trascrizioni gravanti	- Nota di Iscrizione del 10/12/2004 di cui al reg. part. 1703 e reg. gen. 11767: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Pubblico ufficiale Notaio FOLLIERI Luciano Mattia Repertorio 49553 del 01/12/2004 - Nota di trascrizione del 19/11/2018 di cui al reg. part. 7458 e reg. gen. 9198: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE per atto giudiziario del Tribunale di FOGGIA rep. n. 6007/2018 del 09/10/2018
Stato di occupazione	Libero
Regolarità edilizio-urbanistiche	Il fabbricato in cui si inserisce l'immobile risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi: Licenza Edilizia n. 46 del 31/10/1965 – per Lavori di Costruzione e Sopraelevazione di casa per civile abitazione.
Conformità catastale	I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono alla precedente identificazione catastale del bene (ovverosia f. 20 p.lla 113 sub. 5), successivamente soppressi. Agli atti del catasto, risulta registrata la planimetria catastale dell'immobile. Si segnala una lieve difformità nell'ampiezza del balcone rispetto a quella riportata sulla planimetria catastale
Abitabilità e agibilità	Permesso di Abitabilità prot. n. 985 del 13/03/1967
<b>Valore del bene a base d'asta</b> (al netto delle decurtazioni)	<b>€ 8.887,49</b> (per il diritto di proprietà con quota pari a 1/1)



LOTTO 2	
Tipologia	Unità abitativa
Descrizione	Diritto di proprietà pari a 1/1 sull'unità immobiliare per civile abitazione, composta da: soggiorno, cucinino, sala, ripostiglio e wc, in piano terra; due camere da letto, vano bagno, ripostiglio (esterno) e balcone, in secondo piano, oltre a sovrastante soffitta, per una superficie commerciale, complessiva, pari a circa 125,72 m <sup>2</sup>
Ubicazione	Comune di Casalnuovo Monterotaro, Via Giuseppe Galliano n. 9-11-13 piano T-1
Confini	con Via Galliano, con proprietà Tusino Matteo e con proprietà De Lisi Antonio, salvo se altri
Dati catastali	Catasto Fabbricati del Comune di Casalnuovo Monterotaro al: foglio n. <b>20</b> , particella <b>492</b> sub. <b>1</b> , Cat. A/6, Classe 4, Consistenza 1 vano, R.C. € 51,65; e foglio n. <b>20</b> , particella <b>492</b> sub. <b>3</b> , Cat. A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 120 mq, R.C. € 296,96
Attuale proprietario	██████████ ██████████ ██████████ (diritti proprietà 1/1)
Titolo di provenienza	Atto di Compravendita per notar FOLLIERI Luciano Mattia del 01/12/2004, rep. n. 49552/12984, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 15/12/2004, ai nn. 9118/11875
Iscrizioni e Trascrizioni gravanti	- Nota di Iscrizione del 10/12/2004 di cui al reg. part. 1703 e reg. gen. 11767: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Pubblico ufficiale Notaio FOLLIERI Luciano Mattia Repertorio 49553 del 01/12/2004 - Nota di trascrizione del 19/11/2018 di cui al reg. part. 7458 e reg. gen. 9198: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE per atto giudiziario del Tribunale di FOGGIA rep. n. 6007/2018 del 09/10/2018
Stato di occupazione	Occupati dal sig. ██████████, che ha stipulato un contratto con la Custodia giudiziaria dell'immobile
Regolarità edilizio-urbanistiche	Il fabbricato in cui si inserisce l'immobile risulta edificato in forza dei seguenti titoli edilizi: Licenza Edilizia n. 41 del 16/01/1972 per Sopraelevazione di casa per civile abitazione; Autorizzazione del 19/09/1988 per Variazione di Prospetto e Lavori di Manutenzione straordinaria (prot. n. 4144 del 01/09/1988). Si rilevano delle difformità rispetto agli elaborati di progetto, consistenti in: variazioni di distribuzioni interne rispetto a quanto veniva assentito e realizzato
Conformità catastale	I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali. Agli atti del catasto risulta registrata una sola planimetria catastale dell'immobile (relativa al solo sub. 3) che ricomprende entrambe le porzioni immobiliari di cui si compone



	l'appartamento. Si rende necessario un aggiornamento catastale in modo che le porzioni immobiliari di cui ai sub.1-3 vengano fuse in un unico sub. catastale, così da risultare anche congruente con l'unica planimetria catastale presente agli atti
Abitabilità e agibilità	Autorizzazione di Abitabilità del 14/02/1974
<b>Valore del bene a base d'asta</b> (al netto delle decurtazioni)	<b>€ 27.337,12</b> (per il diritto di proprietà con quota pari a 1/1)

o o o o o

Il sottoscritto, ad evasione dell'incarico affidatogli, rimette la presente relazione tecnica, restando a disposizione della S.V. III.ma per qualsiasi chiarimento.

Lucera, 27/05/2023

*Il C.T.U.*

*(ing. Francesco Paolo Padalino)*



## ALLEGATI

1. *Convocazioni operazioni di sopralluogo;*
2. *Verbale di sopralluogo;*
3. *Visure catastali (Visura storica per immobile Comune di Casalnuovo Monterotaro: C.F. foglio 20 p.lla 333 sub.17; foglio 20 p.lla 492 sub.1-3);*
4. *Estratto di mappa fabbricati (foglio 20 p.lla 333 e p.lla 492 del Comune di Casalnuovo Monterotaro);*
5. *Planimetria catastale Lotto 1 (Immobile A), allibrato al C.F. del Comune di Casalnuovo Monterotaro al foglio 20 p.lla 333 sub.17;*
6. *Riscontro su mancato reperimento della Planimetria catastale dell'Immobile B (Lotto 2), C.F. Comune di Casalnuovo Monterotaro foglio 20 p.lla 492 sub. 1;*
7. *Planimetria catastale Lotto 2 (Immobile C), allibrato al C.F. del Comune di Casalnuovo Monterotaro al foglio 20 p.lla 492 sub. 3;*
8. *Ispezioni ipotecarie nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (su immobile: Casalnuovo Monterotaro C.F. fog. 20 p.lla 113 sub. 5; fog. 20 p.lla 333 sub.17; foglio 20 p.lla 492 sub. 3);*
9. *Ispezioni ipotecarie nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (su soggetto: ██████████);*
10. *Nota di trascrizione del 09/07/1988 reg. part. n. 28902 (Atto di compravendita dell'immobile in favore di ██████████);*
11. *Nota di trascrizione del 15/12/2004 reg. part. n. 9118 (Atto di compravendita dell'immobile in favore di ██████████);*
12. *Nota di trascrizione del 23/09/1991 reg. gen. 6700 reg. part. 5369 (Atto di compravendita dell'immobile in favore di ██████████ - danti causa);*
13. *Nota di Iscrizione del 10/12/2004 reg. gen. 11767, reg. part. 1703 (Ipoteca Volontaria per garanzia di mutuo);*
14. *Nota di Trascrizione del 19/11/2018 reg. gen. 9198, reg. part. 7458 (Pignoramento Immobiliare del 09/10/2018);*
15. *Quotazioni fabbricati (quotaz. OMI e quotazioni reperite da siti web d'intermediazione immobiliare);*
16. *Istanza di richiesta documentazione all'UTC di Casalnuovo Monterotaro (e successivi solleciti);*
17. *Atti acquisiti presso l'UTC di Casalnuovo Monterotaro (Autorizzazione per Variazione di Prospetto e Lavori di Manutenzione straordinaria (prot. n. 4144 del 01/09/1988) su immobile alla Via Galliano, autorizzati il 19/09/1988, con relativo elaborato di progetto; Licenza Edilizia n. 41 del 16/01/1972 per Sopraelevazione di*

casa per civile abitazione alla Via Galliano, con relativi Elaborati di Progetto;  
Autorizzazione di Abitabilità del 14/02/1974, relativa all'immobile di Via Galliano;  
Licenza Edilizia n. 46 del 31/10/1965 per Lavori di Costruzione e Sopraelevazione di  
casa per civile abitazione alla Via Solferino n. 4, con relativi Elaborati di Progetto;  
Permesso di Abitabilità prot. n. 985 del 13/03/1967, relativa all'immobile di Via  
Solferino);

18. *Planimetria appartamento (immobile A) di cui al Lotto 1 (scala 1/100);*
19. *Planimetria appartamento (immobile B) di cui al Lotto 2 (scala 1/100);*
20. *Ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale dell'immobile (Lotto 1);*
21. *Ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale dell'immobile (Lotto 2);*
22. *Richiesta all'Agenzia delle Entrate di acquisizione di eventuale "contratto di locazione", stipulato dalla sig.ra ██████████ per l'immobile di cui al lotto 2;*
23. *Nota di riscontro dell'Agenzia delle Entrate;*
24. *Repertorio fotografico dello stato dei luoghi (lotto 1);*
25. *Repertorio fotografico dello stato dei luoghi (lotto 2);*
26. *Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile A (Lotto 1);*
27. *Richieste di breve proroga per consegna relazione peritale.*