

TRIBUNALE DI FOGGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

promossa da: [REDACTED];

contro: [REDACTED]

R.G.Es. n.669/14.

Giudice dott.ssa Stefania Rignanese

Esperto dr.Riccardo Ursitti

Udienza del 12-06-18



Consulenza Tecnica Agraria

Ursitti dott.Riccardo

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Indice.

Premessa.

1)Risposta ai quesiti.

2)Conclusioni.

Allegati:

-visure catastali;

-note di trascrizione;

-cert. energetico;

-verbale di sopralluogo;

-mappe catastali;

-fotografie.



Ill.mo Sig.G.E. Dott.ssa
Stefania Rignanese
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Foggia

Oggetto:Procedura immobiliare promossa da [REDACTED] c/ [REDACTED]
-proc.immob. n. 669/14 R.G.Es.;
-udienza del 12-06-18.

Premessa.

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d'ufficio,il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art.567 c.p.c. e l'acquisizione di altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico,il sottoscritto con invito a mezzo raccomandata a.r. comunicava alla parte eseguita di aver fissato la data per visionare gli immobili. Nei giorni successivi il sottoscritto veniva a conoscenza del fatto che l'indirizzo riportato in atti non era valido e,per tale motivo,contattavo il liquidatore [REDACTED], [REDACTED],che mi permetteva di contattare la segretaria con la quale fissavo un nuovo appuntamento per poter visionare l'immobile.



In tale maniera e con la collaborazione [REDACTED] riuscivo a visionare l'immobile oggetto della presente relazione e del sopralluogo redigeva un verbale letto e sottoscritto dall'intervenuta e pure allegato alla perizia.

Il sottoscritto effettuava, inoltre, delle indagini presso l'Ufficio del Territorio di Foggia, l'Ufficio Tecnico del Comune di competenza e presso alcuni operatori commerciali e studi notarili al fine di conoscere i valori commerciali degli immobili pignorati.

Ottenute tutte le informazioni necessarie ed i certificati richiesti il sottoscritto è in grado di redigere la presente

RELAZIONE TECNICA

suddivisa nei seguenti paragrafi:

1) Risposte ai quesiti.

2) Conclusioni.

Allegati.

1) Risposta ai quesiti.

Proceda l'esperto incaricato

1) Al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certif. delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relativi al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del 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.

Dal controllo effettuato nel fascicolo è emerso che tutti i documenti sono presenti.

1-1bis) Alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in



atti,esplicitando i vari passaggi e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

b-Cronistoria al ventennio (2014 – 1994).

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di una palazzina realizzata a Foggia tra via Vittime Civili, via Fuiani e vico del Fico su più particelle costituenti,a loro volta,parti di vecchi fabbricati e piccoli suoli edificabili ognuno di questi identificati con propri numeri di particella.

Ognuna delle originarie particelle ha una differente storia nel ventennio precedente il pignoramento e tutte sono state fuse o soppresse nei vari anni fino ad arrivare alle attuali particelle che identificano il fabbricato realizzato sulle vecchie e non più esistenti particelle.

Gli immobili oggetto del pignoramento sono:

- appartamento distinto dal foglio n.96,particella n.9266 sub 58;
- box auto al 1° piano interrato distinto dal foglio n.96,particella n. 9266 sub 92;
- box auto al 1° piano interrato distinto dal foglio n.96,particella n. 9266 sub 103;
- box auto al 2° piano interrato distinto dal foglio n.96,particella n. 9266 sub 148.

Per questo motivo indicherò i vari passaggi di proprietà per gruppi o singole particelle in funzione della storia delle stesse.

Particella n.ri 6222 sub 1 e 6358 sub 2.

Con atto di compravendita del notaio dott.ssa Calderisi del 07-08-03, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 08-08-03 ai nn. 18995 e 14354, [REDACTED] per 1/2 ognuno vendevano alla [REDACTED].

Con atto di compravendita del notaio dott. Meterangelis del 09-10-81, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 24-10-81 ai nn. 16314 e 124850, [REDACTED] per 5/15 e [REDACTED]



██████████ ██████████ ognuno per 2/15 vendevano ad ██████████ che acquistava per l'intero.

Particella n. 9020.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 08-10-2001, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 22-10-01 ai nn. 20688 e 15382, la ██████████, proprietaria per 1/1, vendeva ██████████.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 08-10-01, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 12-10-01 ai nn. 20018 e 14904, il ██████████ vendeva alla ██████████ ██████████.

Il suolo ceduto costituiva parte di alcune sedi stradali di proprietà del Comune e venivano cedute per permettere la realizzazione del fabbricato.

Particella n.1350 subb. 1,3,4 e 5.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 08-10-01, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 22-10-01 ai nn. 20688 e 15382, la ██████████ vendeva alla ██████████ l'intero.

Con atto di compravendita del notaio dott. Rizzo Corallo del 24-01-1985, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 02-02-85 ai nn. 1593 e 182586, ██████████ ██████████, per 4/8, e ██████████ ██████████, per 1/8 ognuno ed insieme per l'intero, vendevano alla ██████████.

Particella n.1350 sub 2.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 08-10-01, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 22-10-01 ai nn. 20688 e



15382 ,la [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] l'intero.

Con atto di compravendita del notaio dott. Trombetta del 02-06-1987 ,trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 03-06-87 ai nn. 9147 e 221091, [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] [REDACTED] l'intero.

Particella n. 1352 sub 1 e sub 2.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 08-10-01, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 22-10-01 ai nn. 20688 e 15382 ,la [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] .

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 26-09-89, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 10-10-89 ai nn. 18488 e 266960, [REDACTED] per 1/3 vendeva alla [REDACTED] [REDACTED] .

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 21-06-1988, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 06-07-1988 ai nn. 12146 e 241290, [REDACTED] per 2/3 vendeva alla [REDACTED] [REDACTED] .

Particella n. 1352 subb 3 e 4.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 08-10-01, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 22-10-01 ai nn. 20688 e 15382 ,la [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] l'intero.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 21-06-1988, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 06-07-1988 ai nn. 12146 e



241290, [REDACTED] vendeva alla [REDACTED]

[REDACTED] l'intero.

Particella n. 1374 subb 1,2,3 e 4.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 08-10-01, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 22-10-01 ai nn. 20688 e 15382 ,la [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] l'intero.

Con atto di compravendita del notaio dott. Trombetta del 17-07-89 ,trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 19-07-89 ai nn. 14253 e 263496, [REDACTED] e [REDACTED], per 1/2 ognuno, vendevano alla [REDACTED].

Particella n. 1373 subb 3 e 4.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 08-10-01, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 22-10-01 ai nn. 20688 e 15382 ,la [REDACTED] vendeva alla [REDACTED].

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 12-09-89, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 28-09-89 ai nn. 17921 e 266500, [REDACTED] e [REDACTED], per 1/2 ognuno vendevano alla [REDACTED].

Particella n. 1368 subb 1 e 2.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 08-10-01, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 22-10-01 ai nn. 20688 e 15382 ,la [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] l'intero.



Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 29-11-1999, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 09-12-99 ai nn. 21763 e 15425, [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] [REDACTED] l'intero.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 19-07-1948, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 04-08-48 ai nn. 10958 e 212089, [REDACTED] vendeva l'intero ad [REDACTED].

Particella n. 1368 sub 3.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 08-10-01, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 22-10-01 ai nn. 20688 e 15382, la [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] l'intero.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 22-02-99, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 02-03-99 al n. 3113 r.p., [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 27-07-1955, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 20-08-55 ai nn. 15473 e 342881, [REDACTED] e [REDACTED], per 1/2 ognuno, vendevano a [REDACTED].

Particella n. 1354 sub 1.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 08-10-01, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 22-10-01 ai nn. 20688 e 15382, la [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] l'intero.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 27-01-92, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 06-02-92 ai nn. 3388 e



2998, [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] l'intero.

Particella n. 1354 sub 2.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 08-10-01, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 22-10-01 ai nn. 20688 e 15382 ,la [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] l'intero.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 20-02-1987, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 12-03-87 ai nn.4263 e 217131, [REDACTED] vendeva alla [REDACTED]
[REDACTED] l'intero.

Particella n. 6221 sub 1 e 2.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 08-10-01, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 22-10-01 ai nn. 20688 e 15382 ,la [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] l'intero.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 21-07-1989, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 28-07-89 ai nn.14983 e 264105, [REDACTED] e [REDACTED], per 1/2 ognuno, vendevano alla [REDACTED].

Particella n. 6357.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 08-10-01, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 22-10-01 ai nn. 20688 e 15382 ,la [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] l'intero.



Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 20-12-1991, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 11-01-92 ai nn. 948 e 853, [redacted] per 2/4 ed [redacted], per 1/2 ognuno, vendevano alla [redacted].

Particella n. 1343/1 e 1343/2.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 08-10-01, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 22-10-01 ai nn. 20688 e 15382, la [redacted] vendeva alla [redacted] la piena comproprietà per 2/9 dell'intero.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 01-07-98, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 13-07-98 al n. 8342 r.p., [redacted] e [redacted] vendevano, ognuno per i propri diritti ed insieme i diritti pari ad 1/9 dell'intero, ad [redacted].

Il bene era pervenuto a [redacted] per successione legittima di [redacted] morto il 27-11-89 ed i quali diritti erano pari a 36/252, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 02-11-04 al n. 19340 r.p.

A [redacted] era pervenuto per successione legittima da [redacted], morta il 02-07-1986, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 30-09-04 al n. 17456 r.p..

A [redacted] è pervenuto con atti precedenti al 1961.

Il bene era pervenuto a [redacted] per successione legittima di [redacted] morta il 02-07-86, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 30-09-04 al n. 17456 r.p.



A [REDACTED] è pervenuto con atti precedenti al 1961.

[REDACTED] avevano venduto, ognuno per i propri diritti ed insieme per i diritti pari ad 1/9, alla [REDACTED] con atto precedente al ventennio.

Il bene era pervenuto ad [REDACTED] per successione legittima di [REDACTED] morta il 27-07-76, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 20-10-04 al n. 18630 r.p.

A [REDACTED] era pervenuto con atto precedente al 1961.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 20-05-02, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 29-05-02 ai nn. 12030 e 8820, [REDACTED]

[REDACTED], ognuno per i propri diritti ed insieme per la quota pari a 6/9, vendevano alla [REDACTED].

Il bene era pervenuto ad [REDACTED] per successione legittima da [REDACTED] morto il 13-02-1975, successione non trascritta.

A [REDACTED] era pervenuto per successione legittima da [REDACTED] del 09-02-1948 e da [REDACTED] morta il 26-12-65.

A [REDACTED] era pervenuto per successione legittima da [REDACTED] del 30-06-15, non trascritta e da [REDACTED] per atto di compravendita del notaio de Angelis del 08-07-1915 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera in data 20-08-1915 ai n.ri 808-809/60 e 74034/63 e 25450/61.

Era pervenuto ad [REDACTED] per successione legittima non trascritta del 09-02-1948 da [REDACTED] e sempre per successione legittima da [REDACTED] morta il 26-12-65.

A [REDACTED] era pervenuto per successione legittima da [REDACTED] del 30-06-15, non trascritta e da [REDACTED] per atto di compravendita del



notaio de Angelis del 08-07-1915 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera ai n.ri 808-809/60 e 74034/63 e 25450/61.

Era pervenuto a [REDACTED] per successione legittima da [REDACTED] del 06-02-1977, non trascritta.

Era pervenuto ad [REDACTED] per successione legittima non trascritta del 09-02-1948 da [REDACTED] e sempre per successione legittima da [REDACTED] morta il 26-12-65.

A [REDACTED] era pervenuto per successione legittima da [REDACTED] del 30-06-15, non trascritta e da [REDACTED] per atto di compravendita del notaio de Angelis del 20-08-1915 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Lucera ai n.ri 808-809/60 e 74034/63 e 25450/61.

Era pervenuto a [REDACTED] ed a [REDACTED] [REDACTED] per successione legittima da [REDACTED], successione del 17-09-1983 non trascritta.

Era pervenuto a [REDACTED] per successione legittima non trascritta del 09-02-1948 da [REDACTED] e sempre per successione legittima da [REDACTED] morta il 26-12-65.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 23-09-03, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 06-10-03 al n. 17830 r.p., [REDACTED] e [REDACTED] vendevano, ognuno per i propri diritti ed insieme per una quota pari ad 1/18 dell'intero alla [REDACTED].

La quota di diritto era pervenuta a [REDACTED] per successione legittima da [REDACTED] morto il 05-11-1998, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 29-04-03 al n. 80030 r.p..

La quota di diritto era pervenuta a [REDACTED] per successione legittima da [REDACTED] morto il 09-12-1983, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 30-03-1984 al n. 168123 r.p..

A [REDACTED] era pervenuto per passaggi precedenti ai cinquanta anni.



La quota di diritto era pervenuta a [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] per successione legittima da [REDACTED] morto il
09-12-1983, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 30-03-1984 al
n. 168123 r.p..

A [REDACTED] era pervenuto per passaggi precedenti ai cinquanta anni.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 13-03-03, trascritto presso la
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 01-04-03 al n. 5903 r.p.,
[REDACTED] vendeva i propri diritti pari ad 1/18 dell'intero alla [REDACTED].

A [REDACTED] era pervenuto per passaggi precedenti ai cinquanta anni.

Particella n.1370 subb 1 e 5.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 10-01-2002, trascritto presso la
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 19-01-02 ai nn. 1486 e
1047, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], ognuno
per i propri diritti ed insieme per l'intero, vendevano alla [REDACTED].

La quota di spettanza era pervenuta a [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] con successione legittima del 02-05-90 da [REDACTED]
[REDACTED], per 1/7, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 09-09-91 ai
n.ri 17612 e 14416.

La quota di spettanza era pervenuta a [REDACTED]
[REDACTED] con successione legittima del 29-06-95 da
[REDACTED], proprietario per 1/7, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di
Foggia in data 08-01-02 ai n.ri 490 e 393.

La quota di spettanza era pervenuta a [REDACTED]
[REDACTED] con successione legittima del 15-08-96 da [REDACTED]



██████████,proprietaria per 1/21, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia in data 12-09-02 ai n.ri 19362 e 14163.

La quota di spettanza era pervenuta a ██████████ e a ██████████
██████████
██████████ con successione legittima del 06-10-1999 da ██████████,per 1/7, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia in data 24-02-03 ai n.ri 4685 e 3727.

La quota di spettanza era pervenuta a ██████████
██████████ con successione legittima del 10-03-01 da ██████████,proprietario per 1/7, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia in data 27-04-04 ai n.ri 10734 e 7938.

Il bene era pervenuto ad ██████████
██████████,per 1/7 ognuno ed insieme per l'intero, da ██████████ (usufruttuario) morto il 05-10-1975 e da ██████████,proprietaria per 1/1, morta il 30-09-1966 con successione trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Lucera il 27-05-67 ai n.ri 11676 e 155939.

A ██████████,per 1/1, era pervenuto per atto di acquisto del 19-07-1946.

Particella m. 8972.

Con atto di compravendita del notaio dott.Pepe del 15-02-02,trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 26-02-02 ai nn. 4680 e 3286, ██████████
██████████,ognuno per i propri diritti ed insieme per l'intero,vendevano alla ██████████.

Era pervenuto a ██████████chio con successione di ██████████ morta il 05-01-1972,trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 30-11-07 ai n.ri 29550 e 19585.

Era pervenuto a ██████████ ██████████ ed a ██████████ con successione di ██████████ morto il 04-06-90,trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 26-08-03 ai n.ri 20437 e 15668.



Era pervenuto a [REDACTED] con successione di [REDACTED] morto il 04-01-97, trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 15-01-02 ai n.ri 24899 e 18393.

Era pervenuto a [REDACTED] e ad [REDACTED] con successione di [REDACTED] morta il 07-05-95, trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 14-06-04 ai n.ri 15496 e 11376.

Era pervenuto ad [REDACTED] e [REDACTED] con successione di [REDACTED] morta il 01-01-58, trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 05-04-66 ai n.ri 8446 e 128677.

Agli stessi ed anche a [REDACTED] era pervenuto per successione da [REDACTED] morto il 17-09-1951 e proprietario per 1/2.

[REDACTED] ed [REDACTED] avevano acquistato il bene, per 1/2 ognuno, in data 29-09-1945.

Particella n. 8658.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 15-02-02, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 01-03-02 ai nn. 4968 e 3525, [REDACTED] vendeva per intero alla [REDACTED].

Alla [REDACTED] era pervenuto con atto precedente al ventennio.

Particella n. 1373 subb. n.ri 1 e 2.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 22-04-02, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 30-04-02 ai nn. 9862 e 7299, [REDACTED] e [REDACTED], per 1/2 ognuno, vendevano alla [REDACTED].

Con atto di compravendita del notaio dott. Scarnecchia del 06-12-76, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 03-01-77 ai nn.



35 e 43100, [REDACTED] e [REDACTED], per 1/2 ognuno, acquistavano da [REDACTED].

Particella n.1356 subb. 1 e 2.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 10-05-02, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 15-05-02 ai nn.11066 e 8139, la [REDACTED] vendevano alla [REDACTED] l'intero.

Con atto di compravendita del notaio dott. Cimmino del 05-04-02, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 19-04-02 ai nn. 9198 e 6807, [REDACTED] vendeva alla [REDACTED].

Con atto di compravendita del notaio dott. Capasso del 30-12-99, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 11-02-2000 ai nn. 2377 e 1680, l' [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] l'intero.

Segui' un atto di rettifica dello stesso notaio Capasso del 27-07-01 trascritto a Foggia il 01-12-01 ai n.ri 23557 e 17596.

Ad [REDACTED] era pervenuto con atti precedenti al 1960.

Particelle n. 1357, n. 4584 sub 2 e n.4585 sub 1.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 25-06-02, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 28-06-02 ai nn. 14376 e 10508, [REDACTED] vendeva per intero alla [REDACTED].

Con atto di compravendita del notaio dott. Borghesan del 28-06-52, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 12-07-52 ai nn. 10151 e 276677, [REDACTED] vendeva a [REDACTED] la sola particella n.1357.

Con atto di compravendita del notaio dott. Finizia del 12-05-62, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 01-06-62 ai nn. 12042 e



32861, [REDACTED] vendeva a [REDACTED] l'intero delle particelle n.ri 4584/2 e 4585/1.

Particella n. 1372 subb 1,2 e 3.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 26-06-02, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 28-06-02 ai nn. 14377 e 10509, [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED], ognuno per i propri diritti ed insieme per l'intero, vendevano alla [REDACTED].

Era pervenuto a [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] per successione di [REDACTED] morto il 14-05-92, trascritta il 06-05-92 ai n.ri 19166 e 15160.

Il bene era a [REDACTED] e [REDACTED], per 1/2 ognuno, con atti notarili del 1958.

Particelle n.ri 1345 e 6219 sub 1.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 05-07-02, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 12-07-02 ai nn. 15437 e 11340, [REDACTED] e [REDACTED], per 1/2 ognuno, vendevano alla [REDACTED].

Con atto di compravendita del notaio dott. Maulucci del 28-04-76, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 08-05-76 ai nn. 6033 e 34151, [REDACTED] vendeva a [REDACTED] l'intero.

Particelle n.ri 3759 e 1369 sub 1.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 15-07-02, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 02-08-02 ai nn. 17498 e 12787, [REDACTED] e [REDACTED] vendevano alla [REDACTED] l'intero.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 24-01-84, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 17-02-84 ai nn. 2988 e 166080, [REDACTED] vendeva a [REDACTED] l'intero.



Particella n.6222 sub 2.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 24-07-02, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 29-07-02 ai nn. 16989 e 12386, [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] l'intero.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 12-05-53, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera ai nn. 7653 e 292831, [REDACTED] vendeva a [REDACTED] l'intero.

Particella n.1370 sub 3.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 01-10-02, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 09-10-02 ai nn. 21450 e 15669, [REDACTED] e [REDACTED], per 1/2 ognuno, vendevano alla [REDACTED].

Con atto di compravendita del notaio dott. Finizia del 16-12-83, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 04-01-84 ai nn. 205 e 163562, [REDACTED] vendeva l'intero a [REDACTED].

Particella n. 1371 subb n.ri 1,2,3 e 4.

Con atto di compravendita del 01-10-02, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 15-10-02 ai nn. 21777 e 15912, [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] l'intero.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 09-03-68, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 20-03-68 ai nn. 6733 e 177205, [REDACTED] vendeva a [REDACTED] l'intero.

Particelle n.ri 1355 e 4584 sub 1.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 11-10-02, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 22-10-02 ai nn. 22451 e



16411, [REDACTED] vendevano, ognuno per i propri diritti ed insieme per l'intero, alla [REDACTED].

Il bene era pervenuto in quota parte a tutti i [REDACTED] che hanno venduto alla società con successione per la morte di [REDACTED] in data 21-10-01, trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Foggia in data 27-04-04 ai n.ri 10822 e 8018.

[REDACTED] era diventata proprietaria del bene insieme ai [REDACTED] sopra riportati per successione del [REDACTED], proprietario per 1/1, in data 01-09-90, trascritta alla Conservatoria di Foggia in data 16-09-92 ai n.ri 16630 e 13436.

Con atto di compravendita del notaio dott. Borghesan del 09-10-1944, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 30-10-1944 ai nn. 7255 e 159347, [REDACTED] vendeva a [REDACTED] l'intero.

Particelle n.ri 4584 sub 3 4585 sub 2.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 17-10-02, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 22-10-02 ai nn. 22458 e 16418, [REDACTED] vendevano, ognuno per i propri diritti ed insieme per l'intero, alla [REDACTED].

Il bene era pervenuto ad [REDACTED] per successione da [REDACTED] morto il 25-05-98, trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Foggia in data 22-04-03 ai n.ri 9654 e 7452.

Con atto di compravendita del notaio dott. de Nittis del 16-05-62, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 05-06-62 ai nn. 12212 e 33003, [REDACTED] vendeva a [REDACTED] per 1/2 ognuno.

Particella 1370 sub 4.



Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 22-10-02, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 29-10-02 ai nn. 23001 e 16842, [REDACTED], per 1/2 ognuno, vendevano alla [REDACTED]

Con atto di compravendita del notaio dott. Rizzo Corallo del 14-06-78, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 20-06-78 ai nn. 9160 e 66483, [REDACTED], per 1/2 ognuno, vendevano a [REDACTED].

Particelle n.ri 1369 sub 2 e 3832 sub 2.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 31-10-02, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 08-11-02 ai nn. 23938 e 17572, [REDACTED], per 1/2 ognuno, vendevano alla [REDACTED].

Con atto di compravendita del notaio dott. Maulucci del 22-05-72, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 29-05-72 ai nn. 11254 e 280820, [REDACTED] vendevano a [REDACTED] per 1/2 ognuno.

Particella n. 1370 sub 2.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 12-12-02, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 27-12-02 ai nn. 28086 e 20712, [REDACTED] ognuno per i propri diritti ed insieme per l'intero, vendevano alla [REDACTED].

I sopra riportati venditori alla [REDACTED] erano divenuti proprietari per successione da [REDACTED] morto in data 27-12-1987, trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Foggia in data 05-04-1988 ai n.ri 6229 e 236533.

[REDACTED] era diventato proprietario con acquisto del 16-09-1970.

Particella n. 1370 sub 6.



Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 10-01-03, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 24-01-03 ai nn. 1960 e 1616, [REDACTED]

[REDACTED], ognuno per i propri diritti ed insieme per la quota di 90/99, vendevano alla [REDACTED].

Con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del notaio dott. Pepe del 23-01-03, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 04-02-03 ai nn. 2764 e 2190, [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] i diritti pari a 9/99.

Era pervenuto ad [REDACTED] per i 9/99 per successione da [REDACTED] morta il 30-10-95, trascritta ai n.ri 7248 e 5319.

Era pervenuto a [REDACTED] [REDACTED] per successione da [REDACTED] trascritta a Foggia in data 18-01-97 ai n.ri 1214 e 1050.

Ad [REDACTED] era pervenuto con titolo precedente a cinquanta anni.

Particella n.1353 subb 1e 2.

Con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del notaio dott. Pepe del 26-02-03, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 19-03-03 ai nn. 6445 e 5031, [REDACTED]

[REDACTED], ognuno per i propri diritti ed insieme per la quota di 9/12, cedevano alla [REDACTED].

Con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del notaio dott. Pepe del 03-03-03, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 19-03-03 ai nn. 6449 e 5035, [REDACTED], ognuno per i propri diritti ed insieme per i 3/12, vendevano alla [REDACTED].

Era pervenuto ad [REDACTED], per 2/24 ognuno, per successione di [REDACTED] morto il 07-03-93, trascritta a Foggia presso la Conservatoria RR. II. in data 31-05-03 ai n.ri 13225 e 10094.



Era pervenuto a [REDACTED]
per successione di [REDACTED] morta il 02-07-80, trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Foggia in data 15-05-81 ai n.ri 7945 e 117369.

A [REDACTED], proprietaria per 1/1, era pervenuto con atto notarile del 01-04-1952.

Particella n.6358 sub 1.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 23-09-03, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 06-10-03 ai nn. 23479 e 17829, [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] per l'intero.

Con atto di compravendita del notaio dott. Maulucci del 22-11-79, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 07-12-79 ai nn. 17236 e 90426, [REDACTED], ognuno per la propria quota ed insieme per l'intero, vendevano a [REDACTED].

Particella n.9172.

Con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del notaio dott. Pepe del 12-10-05, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Foggia in data 15-10-05 ai n.ri 23010 e 15647, la [REDACTED] cedevano alla [REDACTED].

Alla [REDACTED] per 1/1, era pervenuto con atto precedente al ventennio.

Particella n.1373 sub 5.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 27-09-02, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 09-10-02 ai nn. 21444 e 15663, [REDACTED], vendevano l'intero alla [REDACTED].

A [REDACTED] era pervenuto da [REDACTED] con titolo anteriore ad anni cinquanta.



Particella n.1344 subb 1 e 2.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 23-09-03, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 06-10-03 ai nn. 23480 e 17830, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], ognuno per i propri diritti ed insieme per l'intero, vendevano alla [REDACTED].

A [REDACTED] era pervenuta la propria quota per successione legittima di [REDACTED] morto il 05-11-88, trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Foggia in data 29-04-03 ai n.ri 10323 e 8031.

Era pervenuto a [REDACTED] [REDACTED] per successione di [REDACTED] morto il 09-12-83, trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Foggia in data 30-03-84 ai n.ri 5405 e 168123.

Particella n.1357.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 25-06-02, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 28-06-02 ai nn. 14376 e 10508, [REDACTED] vendeva alla [REDACTED] per l'intero.

A [REDACTED] era pervenuto con atto precedente al ventennio.

Particella n.2568 subb 1 e 2.

Con atto di compravendita del notaio dott. Pepe del 01-10-02, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 15-10-02 ai nn. 21778 e 15913, [REDACTED], ognuno per i propri diritti ed insieme per l'intero, vendevano alla [REDACTED].

Era pervenuto, per 1/2, a [REDACTED] per successione di [REDACTED] morto il 18-03-99, trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Foggia in data 24-09-07 ai n.ri 23357 e 15338.



La quota di 1/2 era pervenuta a [REDACTED] per atto di compravendita del notaio dott. Pavia del 24-08-1950 trascritto a Lucera in data 16-09-50 ai n.ri 10919 e 244761 da [REDACTED].

Con atto di compravendita del notaio dott. Trojano del 06-07-50, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data 08-07-50 ai nn. 8328 e 242394, [REDACTED] vendeva a [REDACTED] che acquistavano per 1/2 ognuno.

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 abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

I dati catastali riportati nel pignoramento coincidono con gli attuali.

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 della operazioni peritali.

Non vi sono altre procedure immobiliare che gravano sullo stesso immobile pignorato.

1-quinquies) Alla verifica del regime patrimoniale del debitore,se coniugato,a tal uopo producendo l'estratto 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.

L'esecutato nel caso specifico è la [REDACTED].



a-Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (attuali proprietari).

L'attuale proprietario del bene pignorato è la [REDACTED].

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.

-Dati catastali:

in catasto il bene oggetto di stima è identificato con i seguenti dati (alleg.n. 1) =

fgl.n.	p.lla n.	sub	categoria	consistenza	sup. catastale mq	rendita €
96	9266	58	A/3	5,5 vani	107	724,33
96	9266	92	C/6	19 mq	20	144,25
96	9266	103	C/6	18 mq	20	136,65
96	9266	148	C/6	24 mq	26	182,21

-Confini:

L'appartamento confina con proprietà [REDACTED],con proprietà [REDACTED],con proprietà condominiale,salvo altri.

I box auto distinti dalla particella n. 9266/92 e n. 9266/103 confinano con proprietà [REDACTED],con proprietà condominiale,salvo altri.

Il box distinto dalla particella n. 9266/148 confina con proprietà [REDACTED],con proprietà condominiale,salvo altri.

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 SOGEL, 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.

Si allega ortofoto dalla quale si individua il fabbricato (p.lla n.9266) (foto n.9).

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.

I beni pignorati sono un appartamento e tre box auto presenti in una palazzina realizzata dalla ██████████ a Foggia tra via Vittime Civili, via Fuiani e vico del Fico.

La palazzina è stata realizzata nei primi anni duemila e le unità immobiliari realizzate sono, per la maggior parte, già state vendute tranne alcune tra le quali vi è anche l'appartamento oggetto della presente relazione.

L'appartamento si trova al terzo piano della scala "B" distinta dal civico n.25 di via Fuiani.

L'ingresso dell'appartamento si trova sul lato sinistro rispetto all'uscita dall'ascensore e, sempre sul lato sinistro, della scalinata.

La porta d'ingresso è del tipo rinforzato e gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in anticorodal e presentano il doppio vetro (foto n.ri 1, 2 e 3).

La pavimentazione è in monocottura, i bagni e la cucina presentano le superfici delle pareti rivestite totalmente in ceramica (foto n.ri 4 e 5).



L'impianto di riscaldamento è autonomo e la caldaia è posizionata all'esterno sul balcone della cucina (foto n.6).

La distribuzione interna degli ambienti rispetta perfettamente la piantina depositata in catasto (fig. n.1).

L'appartamento non è mai stato utilizzato e, per tale motivo, non è provvisto di allaccio alla rete elettrica e del gas; gli allacci sono previsti così come è presente l'impianto elettrico, l'impianto idrico e di riscaldamento.

Oltre all'appartamento sono stati pignorati tre box auto, di questi uno si trova al primo piano interrato ed il terzo al secondo piano interrato.

I tre box auto hanno tutti le stesse caratteristiche, ovvero presentano una chiusura con saracinesca in metallo, la pavimentazione con mattonelle, una fornitura di acqua con un piccolo lavandino e contatore del consumo di acqua proprio (foto n.ri 7 e 8). I box auto non sono di pertinenza dell'appartamento (fig. n.ri 2,3 e 4).

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

Per arrivare al più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima ho esperito delle indagini in zona ottenendo dei prezzi medi per beni simili per



destinazione, per ubicazioni e per caratteristiche simili, il valore medio è stato poi adattato alle caratteristiche specifiche del bene in oggetto.

I valori medi per beni simili ed individuati dalle ricerche effettuate sono i seguenti:

-per l'appartamento = € 1.400,00/mq;

-per i box auto = € 1500,00 /mq.

Considerando che le unità immobiliari sono nuove ma sono state ultimate alcuni anni fa ritengo adottare dei prezzi di poco più bassi di quelli individuati e quindi i prezzi per le diverse unità immobiliari sono quelli riportati qui di seguito, si precisa che per il box posto al 2° piano sottostrada ritengo abbassare ulteriormente il valore unitario.

Appartamento = particella n. 9266/58 di mq 107 =

mq 107 x €/mq 1300,00 = € 139.100,00, valore arrotondabile ad € 139.000,00.

Box auto al 1° p. S. = particella n. 9266/92 di mq 20 =

mq 20 x €/mq 1.400,00 = € 28.000,00.

Box auto al 1° p. S. = particella n. 9266/103 di mq 20 =

mq 20 x €/mq 1.400,00 = € 28.000,00 .

Box auto al 2° p. S. = particella n. 9266/148 di mq 26 =

mq 26 x €/mq 1.300,00 = € 33.800,00.

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.

In riferimento a quanto indicato dall'allegato 2 del Manuale della Banca dati dell'OMI ho calcolato le superfici interne e le superfici di pertinenza di uso esclusivo (balconi) e, considerando il coefficiente di omogeneizzazione pari al 30% ho calcolato la superficie commerciale.

Superficie coperta dell'appartamento = mq 103,00;



superficie balconi = mq 14,50;

coefficiente di omogenizzazione = 30%;

quindi:

$\text{mq } 14,50 \times 30\% = \text{mq } 4,35$;

$\text{mq } 103,00 + \text{mq } 4,35 = \text{mq } 107,35$, valore arrotondabile a mq 107,00.

Per i box auto la superficie commerciale coincide con la superficie totale comprensiva dei muri perimetrali calcolando al 50% quelli di confine con altre unità immobiliari, pertanto:

-box p.lla n.9266/92 = mq 20,00;

-box p.lla n. 9266/103 = mq 20,00;

-box p.lla n. 9266/148 = mq 26,00.

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.

L'immobile in oggetto non rientra nel caso prospettato nel quesito.

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

Il bene pignorato viene posto in vendita in quattro lotti dalle seguenti caratteristiche.

Lotto n.1.



Appartamento al terzo piano di una palazzina a Foggia in via Fuiani n.25 (scala B), distinto dall'interno n.10;riportato in catasto al foglio n. 96,particella n. 9266 sub 58,cat. A/3 di mq 107;confina con proprietà condominiale,con proprietà [REDACTED] salvo altri;il prezzo base è pari ad € 139.000,00.

Lotto n.2.

Box auto al 1° p. S. con accesso da vico del Fico, distinto dall'interno n.1;riportato in catasto al foglio n. 96,particella n. 9266 sub 92,cat. C/6 di mq 20;confina con proprietà condominiale,con proprietà [REDACTED],salvo altri;il prezzo base è pari ad € 28.000,00.

Lotto n.3.

Box auto al 1° p. S. con accesso da vico del Fico, distinto dall'interno n.12;riportato in catasto al foglio n. 96,particella n. 9266 sub 103,cat. C/6 di mq 20;confina con proprietà condominiale,con proprietà [REDACTED],con salvo altri;il prezzo base è pari ad € 28.000,00.

Lotto n.4.

Box auto al 1° p. S. con accesso da vico del Fico, distinto dall'interno n.22;riportato in catasto al foglio n. 96,particella n. 9266 sub 148,cat. C/6 di mq 26;confina con proprietà condominiale,con proprietà [REDACTED],salvo altri;il prezzo base è pari ad € 33.800,00.

7) Alla individuazione dello stato di possesso dei beni,con l'indicazione,se occupati da terzi,del titolo in base al quale sono occupati,con particolare riferimento alla esistenza di contratti di registrati in data antecedente al pignoramento,precisando data di registrazione,durata,data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data



Le particelle n.ri 9134 e 9141 sono quelle che,insieme ad altre,hanno dato origine alle particelle sulle quali è stata realizzata la palazzina;pertanto la presente formalità si estende su tutte le unità immobiliari realizzate.

b) Esecuzione in forma specifica a favore di [REDACTED] contro [REDACTED],gravante sul suolo distinto dal foglio n.96 e su tutte le particelle che hanno dato origine alla particella n.9266 ,trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 03-02-2005 ai n.ri 2789 e 2062 (alleg. n.3).

La suddetta esecuzione in forma specifica è dipesa dall'atto notarile del notaio Pepe del 23-09-03 trascritto alla Conservatoria di Foggia in data 09-10-03 ai n.ri 23869 e 18166;con il citato atto [REDACTED] si impegnava a vendere ai [REDACTED] alcuni beni futuri da realizzare sul suolo distinto dai numeri di particelle sulle quali gravava la esecuzione in forma specifica.

c) Esecuzione in forma specifica a favore di [REDACTED] contro [REDACTED],gravante sul suolo distinto dal foglio n.96 e su tutte le particelle che hanno dato origine alla particella n.9266 ,trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 25-03-2006 ai n.ri 7382 e 4994 (alleg.n.4).

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.

Sull'immobile oggetto della presente relazione esiste il pignoramento che verrà cancellato al momento della vendita.

Pignoramento a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] gravante sulle unità immobiliari distinte dai seguenti dati catastali,foglio n. 96 e particelle n.ri 9266/58, 9266/92, 9266/103 e 9266/148;il pignoramento è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia in data 23-12-2014 ai n.ri 23072 e 18000.



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

Il fabbricato è stato costruito nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della realizzazione.

La dichiarazione di agibilità per il fabbricato, in particolare per le unità immobiliari stimate, è stata rilasciata in data 23-02-2006.

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 DPR 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 necessario.

Con l'ausilio del tecnico certificatore geom. Antonio Fabbiano ho proceduto a rilevare tutti i dati necessari alla elaborazione del certificato di prestazione energetica che allego alla presente relazione (alleg. n. 5).

In particolare l'esperto dovrà:

---per gli immobili urbani:

a) Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, in caso contrario, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti.

I beni pignorati risultano regolarmente accatastati.

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.

Le piantine catastali rispecchiano perfettamente la distribuzione dei locali interni delle varie unità immobiliari.

c) Accertare se siano stati costruiti prima del 01-09-1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti) o altro titolo abilitativo, ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.

La palazzina è stata realizzata dopo il 1967, infatti la 1° concessione edilizia è la n. 54 del 19-03-1998 - pratica edilizia (p. e.) n. 180 E 1990.

Alla prima concessione edilizia ne sono seguite delle altre, proroghe e concessioni, che indico qui di seguito.

-Proroga termine ultimazione dei lavori n. 1349 del 16-02-01 – p. e. n. 180 E 1990;

-Concessioni edilizia n. 143 del 31-07-01 - prat. edil. n. 1064 E 2001;

-Concessione edilizia n. 205 del 21-12-01 - p. e. n. 1530 E 2001;

-Voltura intestazione C. E. n. 205/01 n.9265 del 31-12-01 - p. e. n. 1530 E 2001;

-Permesso di Costruire in Sanatoria n. 127 del 11-12-03 – p. e. n. 1233 E 2003;

-D. I. A. n. 5652 del 12- 07- 05 - p. e. n. 492 E 2005.

La data di inizio lavori: 18-02-1999.

La data di ultimazione dei lavori: 30-01-2006.

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.

L'immobile è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della realizzazione, le difformità individuate in corso d'opera sono state sanate con concessioni in sanatoria sopra indicate.



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.

Non vi sono opere abusive.

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.

L'immobile in oggetto non rientra nel caso previsto nel quesito;

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

L'immobile non è ad uso industriale.

12)Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1-quater della legge 18-12-2008 n.199 per la eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari,comunque denominati o trasformati,in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che se 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.

L'immobile in oggetto non rientra nel caso prospettato nel quesito.

2) Conclusioni.

Schema riepilogativo dei 4 lotti.

Lotto n. 1

Tipologia dei beni	Appartamento
Descrizione sommaria	Appartamento al 3° p., di mq 107 commerciali, di 5,5 vani, completato nel 2006
Confini, estensioni e dati catastali	Confina con proprietà condominiale, con p. ██████████, salvo altri; in catasto al foglio n. 96, particella n. 9266 sub 58
Proprietario	██████████
Comproprietà	-----
Iscrizioni e trascrizioni contro	n. 3 esecuzioni in forma specifica trascritte a Foggia in data 16-12-04 n.ri 30739 e 22133, in data 03-02-05 ai n.ri 2789 e 2062, in data 25-03-06 ai n.ri 7382 e 4994; pignoramento trascritto a Foggia in data 23-12-04 ai n.ri 23072 e 18000
Stato di occupazione	Non risulta occupato
Regolarità urbanistico-edilizia	è stato realizzato con concessione edilizia n.54 del 19-03-1998, ne sono seguite delle altre
Conformità catastale	Vi è corrispondenza tra i dati e le mappe catastali e quanto verificato sul posto
Abitabilità ed agibilità	Agibilità rilasciata in data 23-02-06
Valore base d'asta	€ 139.000,00



Lotto n. 2

Tipologia dei beni	Box auto al 1° p. S.
Descrizione sommaria	Box auto di mq 20,00 commerciali
Confini,estensioni e dati catastali	il box confina con proprietà condominiale,con proprietà ██████████,salvo altri;in catasto al foglio n.96,particella n. 9266 sub 92
Proprietario	██████████
Comproprietà	-----
Iscrizioni e trascrizioni contro	n. 3 esecuzioni in forma specifica trascritte a Foggia in data 16-12-04 n.ri 30739 e 21133,in data 03-02-05 ai n.ri 2789 e 2062,in data 25-03-06 ai n.ri 7382 e 4994;pignoramento trascritto a Foggia in data 23-12-04 ai n.ri 23072 e 18000
Stato di occupazione	Non risulta occupato
Regolarità urbanistico-edilizia	è stato realizzato con concessione edilizia n.54 del 19-03-1998,ne sono seguite delle altre
Conformità catastale	Perfetta conformità tra i dati catastali e quanto trovato sul posto
Abitabilità ed agibilità	Agibilità rilasciata in data 23-02-06
Valore base d'asta	€ 28.000,00

Lotto n. 3

Tipologia dei beni	Box auto al 1° p. S.
Descrizione sommaria	Box auto con superficie commerciale pari a mq 20,00
Confini,estensioni e dati catastali	il box confina con proprietà condominiale,con proprietà ██████████,salvo altri;in catasto al foglio n.96,particella n. 9266 sub 103
Proprietario	██████████
Comproprietà	-----
Iscrizioni e trascrizioni contro	n. 3 esecuzioni in forma specifica trascritte a Foggia in data 16-12-04 n.ri 30739 e 22133,in data 03-02-05 ai n.ri 2789 e 2062,in data 25-03-06 ai n.ri 7382 e 4994;pignoramento trascritto a Foggia in data 23-12-04 ai n.ri 23072 e 18000
Stato di occupazione	Non risulta occupato
Regolarità urbanistico-edilizia	è stato realizzato con concessione edilizia n.54 del 19-03-1998,ne sono seguite delle altre
Conformità catastale	Perfetta conformità tra i dati catastali e quanto trovato sul posto
Abitabilità ed agibilità	Rilasciata in data 23-02-06
Valore base d'asta	€ 28.000,00



Lotto n. 4

Tipologia dei beni	Box auto al 2° p. S.
Descrizione sommaria	Box auto con superficie commerciale di mq 26,00
Confini,estensioni e dati catastali	il box confina con proprietà condominiale,con proprietà ██████████,salvo altri,in catasto al foglio n.96,particella n. 9266 sub 148
Proprietario	██████████
Comproprietà	----
Iscrizioni e trascrizioni contro	n. 3 esecuzioni in forma specifica trascritte a Foggia in data 16-12-04 n.ri 30739 e 22133,in data 03-02-05 ai n.ri 2789 e 2062,in data 25-03-06 ai n.ri 7382 e 4994;pignoramento trascritto a Foggia in data 23-12-04 ai n.ri 23072 e 18000
Stato di occupazione	Il box auto è utilizzato da ██████████ senza alcun titolo
Regolarità urbanistico-edilizia	è stato realizzato con concessione edilizia n.54 del 19-03-1998,ne sono seguite delle altre
Conformità catastale	Perfetta conformità tra quanto trovato e quanto riportato sui documenti catastali
Abitabilità ed agibilità	Rilasciata il 23-02-2006
Valore base d'asta	€ 33.800,00

Ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami,ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto,rassegno la presente relazione.

Foggia,07-03-18

L'Esperto
(dott.Riccardo Ursitti)



