

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Terza Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

Relazione dell’Esperto designato Dott. Agr. Natale Colopi nel procedimento esecutivo iscritto al N. **115/2020** del ruolo generale esecuzioni, ad istanza da ~~_____~~, con sede in Milano (MI), alla via ~~_____~~ N. ~~_____~~, nei confronti dei sig.ri ~~_____~~, nato a ~~_____~~ (FG) il ~~_____~~; residente in ~~_____~~ (FG) alla ~~_____~~ n. ~~_____~~ e ~~_____~~ nata a ~~_____~~ (FG) il ~~_____~~, residente in ~~_____~~ (FG) alla Via ~~_____~~.

Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Rosa D’Ambrosio - Udienza 30.11.2022-.

PREMESSA

Il Giudice dell’Esecuzione competente Dott.ssa Stefania Rignanese, con Ordinanza del 10.04.2021 nominava il sottoscritto dott. Agr. Natale COLOPI iscritto all’Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Foggia al n. 299, quale esperto per il compimento delle indagini di cui all’art.173 *bis*, commi 1 e 2, disp. Att. c.p.c., nella esecuzione immobiliare in epigrafe, convocandolo davanti a se all’udienza del 15.12.2021, fissando l’udienza del 10.05.2022 per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti (*All. N. 01*). A mezzo pecmail del 22.11.2021 il sottoscritto esperto designato a mezzo del portale SLpct trasmetteva formale istanza affinché il Magistrato concedesse proroga per il giuramento di cui all’art.161, comma 1, disp. att c.p.c., atteso che in data 21.09.2021 avesse eseguito presso l’Istituto Clinico Humanitas in Rozzano (MI) esami di prericovero per intervento chirurgico ortopedico protesi dell’anca bilaterale e che in data 16.11.2021 l’Istituto Clinico Humanitas in Rozzano (MI) comunicava, telefonicamente ed a mezzo mail che allegava, che il ricovero per l’effettuazione dello stesso intervento chirurgico fosse confermato per il giorno 28.11.2021 e che lo stesso intervento chirurgico sarebbe stato eseguito in data



29.11.2021 e che la degenza ospedaliera post operatoria sarebbe stata di circa 15-20 giorni, tenuto conto anche della riabilitazione (All. N. 02). A mezzo pecmail dello 01.12.2021 la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- trasmetteva l’atto di disposizioni emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione del 30.11.2021, con il quale il Magistrato disponeva che il nominato esperto entro il giorno precedente alla udienza del 15.12.2021, ove intendesse accettare l’incarico, avesse depositato atto telematico firmato digitalmente contenente la dichiarazione di accettazione dell’incarico ed il giuramento di rito (secondo la seguente formula “giuro di bene e fedelmente adempiere la funzione affidatami”), rappresentandosi che ove non fosse risultato il deposito di tale atto si sarebbe proceduto alla sua sostituzione; comunicando che, a decorrere dal 15.12.2021 e per il caso in cui l’esperto avesse depositato l’atto di cui in precedenza, fossero concessi giorni 90 (*novanta*) per il deposito dell’elaborato peritale, allegando i quesiti e le ulteriori istruzioni per l’ausiliario (All. N. 03). Pertanto, il sottoscritto esperto designato, in ottemperanza all’atto di disposizioni emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione in data 30.11.2021, trasmetteva in data 11.12.2021 a mezzo del portale SLpct la dichiarazione sottoscritta con firma digitale afferente l’accettazione dell’incarico ed il giuramento di rito (All. N. 04). A mezzo pecmail del 15.12.2021 la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- trasmetteva il Provvedimento reso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione emesso in pari data, con il quale il Magistrato preso atto dell’accettazione dell’incarico e del giuramento del sottoscritto esperto stimatore in modalità telematiche; richiamato il Provvedimento con il quale fosse stato disposto il giuramento con tali modalità, assegnava giorni 90 (*novanta*) per il deposito dell’elaborato peritale, confermando la già fissata udienza per provvedere ex art. 569 c.p.c. in ordine alla istanza di vendita (All. N. 05). Effettuato il giuramento, al



sottoscritto esperto stimatore venivano posti i seguenti quesiti: esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto dell'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 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;

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

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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

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 opponibile 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 staggiato, 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 accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato



tecnico e 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 dell'1.09.1967, 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 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 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.

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 degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

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.

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione assegnava all'esperto il termine di 90 (novanta) giorni per il deposito dell'elaborato peritale, rappresentandosi che non sarebbero state concesse proroghe, se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell'indicato termine e di cui avrebbe dato atto nella relativa nota spese da inviare al G.E. L'esperto non avrebbe potuto sospendere per alcun motivo (tantomeno su richiesta delle parti) le operazioni di stima se non a seguito di apposito provvedimento del G.E. ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c. o negli altri casi specificamente indicati nello stesso verbale fornendo con sollecitudine, per il caso di imprecisione o carenze dell'elaborato, gli opportuni chiarimenti o integrazioni (in forma scritta) al custode giudiziario od al professionista delegato, dietro semplice richiesta degli ausiliari, rappresentandosi che in tal caso non sarà riconosciuto il diritto ad un ulteriore compenso. L'esperto avrebbe avuto cura di espletare almeno tre tentativi di accesso all'immobile staggito, all'esito dei quali e per il caso di mancata collaborazione



dell’esecutato, avrebbe relazionato al Magistrato per le determinazioni di competenza in ordine al prosieguo delle operazioni peritali. Il Magistrato autorizzava l’esperto ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo dell’esecuzione; ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell’espletamento dell’incarico; a fare uso del mezzo proprio. Terminata la relazione, l’esperto avrebbe inviato copia ai creditori precedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell’udienza fissata ai sensi dell’art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Qualora le parti avessero provveduto a inviare note all’esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell’udienza fissata ai sensi dell’art. 569 c.p.c., l’esperto sarebbe intervenuto alla detta udienza, per rendere chiarimenti. L’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Stefania Rignanese fissava l’udienza alla data del 28.06.2022. L’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Rosa d’Ambrosio con provvedimento del 17.06.2022 differiva l’udienza alla data del 7.10.2022 e con provvedimento del 19.09.2022 differiva l’udienza alla data del 30.11.2022.

OPERAZIONI PERITALI

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 allegata all’elaborato peritale, il sottoscritto esperto, prima dell’espletamento delle operazioni peritali di rito, effettuava indagini presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali al fine di verificare i dati catastali e richiedere le visure storiche per immobili, situazione degli atti informatizzati dell’impianto meccanizzato allo 04.01.2022 (*All. N. 06*), le planimetrie catastali degli immobili oggetto di esecuzione (*All. N. 07*) e l’estratto di mappa (*All. N. 08*), al fine della esatta individuazione del compendio staggito; in data 08.01.2022 eseguiva la consultazione cartografica a mezzo del Portale Telematico della Provincia di Foggia - Settore Assetto del Territorio



della Provincia di Foggia – Catasto Ortofoto -, al fine di rilevare l’ortofoto inerente gli immobili oggetto di esecuzione e l’elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra la vigente mappa catastale e l’ortofoto per l’esatta individuazione degli stessi (All. N. 09); a mezzo pecmail dello 09.01.2022 inoltrata all’Ufficio Protocollo del Comune di Cerignola (FG) faceva richiesta all’Ufficio Tecnico e Urbanistico dello stesso comune dei titoli abilitativi edilizi (*concessione edilizie, licenze edilizie, eventuali concessioni per varianti e/o proroghe, certificato di agibilità e abitabilità, DIA, certificato di ultimazione lavori ove esistenti e condoni edilizi*) inerenti gli immobili oggetto di esecuzione al fine di verificare la regolarità urbanistica degli stessi (All. N. 10); a mezzo pecmail dello 09.01.2022 inoltrata all’Ufficio Protocollo del Comune di [redacted] faceva richiesta all’Ufficio dello Stato Civile dello stesso comune dell’estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) degli esecutati al fine della verifica del regime patrimoniale (All. N. 11); a mezzo pecmail dello 09.01.2022 inoltrata all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- faceva richiesta in merito all’esistenza di contratti di affitto gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione al fine di verificarne lo stato di possesso (All. N. 12); a mezzo pecmail dello 09.01.2022 inoltrata all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- -Sezione Distaccata di Cerignola (FG) faceva richiesta in merito all’esistenza di contratti di affitto gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione al fine di verificarne lo stato di possesso (All. N. 13). A mezzo pecmail dello 09.01.2022 riscuoteva dal Protocollo Generale del Comune di Cerignola (FG) le notifiche di avvenute registrazioni protocolli n. 366 e 367 dello 09.01.2022 afferenti le richieste dei titoli abilitativi edilizi inerenti gli immobili oggetto di esecuzione e l’estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) degli esecutati (All. N. 14). In data 11.01.2022 a mezzo del portale SLpct trasmetteva istanza alla Cancelleria della Terza Sezione Civile



del Tribunale di Foggia –Ufficio Esecuzioni Immobiliari-, segnalando all’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione quanto fosse emerso a seguito del controllo preliminare della documentazione agli atti, ai sensi dell’art. 567, comma 2, c.p.c, (All. N. 15). In riscontro alla richiesta dell’estratto dell’atto di matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) degli esecutati trasmessa a mezzo pecmail dello 09.01.2022 all’Ufficio Protocollo del Comune di Cerignola (FG) (All. N. 11), l’Ufficio di Stato Civile dello stesso comune a mezzo pecmail del 28.01.2022 trasmetteva l’estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio emesso in pari data (All. N. 16). A mezzo pecmail del 24.05.2022 la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- trasmetteva il Provvedimento dell’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione, Dott.ssa Stefania Rignanese con il quale il Magistrato considerata la grave emergenza sanitaria in atto e le misure adottate per contrastare e contenere il diffondersi del virus COVID-19, rilevato che l’art. 16 del D.L. 228/2021 avesse ulteriormente prorogato lo stato di emergenza nazionale sino al 31.12.2022; visto, in particolare, la Legge 17 luglio 2020, n. 77 (G.U. Serie Generale n. 180 del 18.07.2020- Suppl. Ordinario n. 25) che modificava l’art. 221 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 14; ritenuto di dover provvedere alla trattazione “scritta” del procedimento in esame, disponeva che per il fascicolo afferente la presente procedura esecutiva l’udienza del 28.06.2022 fosse svolta mediante lo scambio e il deposito in telematico di sintetiche note scritte contenenti le sole istanze e conclusioni e, per l’effetto autorizzava le parti al deposito in via telematica di brevi note scritte entro cinque giorni prima dell’udienza, richiamando le parti al puntuale rispetto del principio di sinteticità degli atti processuali e al principio di leale collaborazione; invitando le parti, nel caso in cui il fascicolo fosse composto in tutto o in parte da documenti cartacei, al deposito in via telematica degli atti di parte e dei documenti in precedenza depositati in forma cartacea, in occasione del deposito



delle note scritte; avvertendo che fosse facoltà delle stesse parti non aderire al suddetto modulo di trattazione di udienza, presentando istanza di trattazione orale entro cinque giorni dalla comunicazione dello stesso provvedimento e che, in caso di mancato deposito, da parte di tutti i procuratori costituiti, di note scritte, il Giudice dell'Esecuzione avrebbe provveduto ai sensi dell'art. 631 c.p.c. (*All. N. 17*). A mezzo pecmail del 9.06.2022 la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- trasmetteva il Provvedimento a firma dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Rignanese del 9.06.2022, con il quale il Magistrato visto il decreto n. 73/2018 del 4.10.2018, con il quale era costituito l'Ufficio per il Processo nella III Sezione Civile; visto altresì il decreto n. 18/2021 del 9.03.2021, avente ad oggetto le tabelle di organizzazione del Tribunale di Foggia per il triennio 2020/2022, per questi motivi delegava alla Dott.ssa Rosa D'ambrosio a decorrere dal 9.06.2022 l'espletamento delle attività di cui al citato decreto afferente la procedura esecutiva di cui alla presente relata (*All. N. 18*). A mezzo del portale pst Giustizia il sottoscritto esperto rilevava dal fascicolo telematico della presente procedura esecutiva il Provvedimento emesso dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Rosa D'Ambrosio in data 17.06.2022, con il quale il Magistrato differiva l'udienza al 7.10.2022, stessi adempimenti (*All. N. 19*). In riscontro all'istanza trasmessa in data 11.01.2022 a mezzo del portale SLpct alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –Ufficio Esecuzioni Immobiliari-, a mezzo pecmail del 22.08.2022 la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- trasmetteva il Provvedimento emesso in data 21.08.2022 dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Rosa D'Ambrosio, con il quale il Magistrato letta l'istanza di cui in precedenza disponeva procedersi nella redazione della stima, dandosi atto nel corpo dell'elaborato peritale della esatta consistenza e rendita degli immobili pignorati



(All. N. 20). Pertanto il sottoscritto esperto con invito a mezzo raccomandate A.R. del 2.09.2022, numeri 14949487868-2 e 14931967782-6 (All. N. 21), trasmetteva rispettivamente ai debitori esecutati sig.ri [REDACTED] le convocazioni per l’inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 16.09.2022, con incontro alle ore 16:00 presso gli immobili oggetto di esecuzione, quali appartamento di tipo economico sito nell’urbano di [REDACTED] alla Via [REDACTED] disposto su tre livelli tra loro collegati da scala interna e composto, di ingresso con scala di accesso al piano terra, di soggiorno/pranzo con angolo cottura, servizio igienico e due balconi al piano primo, di disimpegno, tre camere, ripostiglio, doppi servizi igienici e due balconi al piano secondo, oltre ad una autorimessa privata con piccolo servizio igienico e pertinenziale area di cortile al piano terra, rispettivamente allibrati in N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], sub. 6, categoria A/3, piani T, 1, 2 e sub. 5, categoria [REDACTED], piano T, al fine di ispezionare gli stessi immobili; la stessa convocazione era trasmessa a mezzo pecmail del 2.09.2022 all’Avv. Francesco Grassia per il creditore procedente e per conoscenza al legale domiciliatario Avv. Luigi Lasala (All. N. 22). Con invito a mezzo raccomandate A.R. del 13.09.2022, numeri 14949487870-6 e 14949487869-3 (All. N. 23) il sottoscritto esperto trasmetteva rispettivamente ai debitori esecutati sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] le convocazioni per l’inizio delle operazioni peritali differite alla nuova data fissata per il giorno 29.09.2022 con incontro alle ore 16:00 presso gli immobili oggetto di esecuzione di cui in precedenza al fine di ispezionarli, in quanto impossibilitato ad espletare l’ispezione peritale fissata per il giorno 16.09.2022 comunicata ai debitori a mezzo raccomandate AR del 2.09.2022 n.ri 14949487868-2 e 14931967782-6 (All. N. 23) perchè posto in isolamento fiduciario a seguito del contagio da COVID-19; la stessa convocazione era trasmessa a mezzo pecmail del 13.09.2022 all’Avv. Francesco Grassia per il creditore



precedente e per conoscenza al legale domiciliatario Avv. Luigi Lasala (*All. N. 24*). A mezzo pecmail del 19.09.2022 la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- trasmetteva il Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Rosa d’Ambrosio in pari data, con il quale il Magistrato rinviava d’ufficio l’udienza del 7.10.2022 alla data del 30.11.2022 (*All. N. 25*). Relativamente alle operazioni peritali fissate per il giorno 29.09.2021 alle ore 16:00, a mezzo mail 27.09.2022 gli esecutati inoltravano richiesta al sottoscritto esperto di un rinvio delle stesse operazioni peritali di una settimana, a seguito dell’indisponibilità dei debitori a poterle presenziare in prima persona perché posti fuori sede per la stessa data per impegni improrogabili già fissati (*All. N. 26*). A mezzo mail del 27.09.2021 il sottoscritto esperto stimatore comunicava agli esecutati il differimento della data per l’inizio delle operazioni peritali, fissata alla nuova data del 6.10.2022, con incontro alle ore 16:00 presso gli immobili pignorati (*All. N. 27*). Come stabilito preliminarmente a mezzo raccomandate A.R. del 2.09.2022, numeri 14931967782-6 e 14949487868-2 (*All. N. 21*) inviate ai debitori esecutati afferenti la convocazione per l’inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 16.09.2022, con incontro alle ore 16:00 presso gli immobili oggetto di esecuzione, siti nell’urbano di [redacted] al piano terra, primo e secondo di Via [redacted] n. [redacted] ed al piano terra della stessa Via Cassino snc ed a mezzo pecmail del 2.09.2022 trasmessa all’Avv. Francesco Grassia per il creditore procedente (*All. N. 22*); successivamente a mezzo raccomandate A.R. del 13.09.2022, numeri 14949487870-6 e 14949487869-3 (*All. N. 23*) inviate ai debitori esecutati afferenti la convocazione per l’inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 29.09.2022, con incontro alle ore 16:00 presso gli immobili oggetto di esecuzione ed a mezzo pecmail del 13.09.2022 trasmessa all’Avv. Francesco Grassia per il creditore procedente (*All. N. 24*), a seguito della impossibilità del sottoscritto esperto



di espletare l'ispezione peritale fissata al 16.09.2022 in quanto sottoposto a isolamento fiduciario perché affetto da COVID-19, ed infine a seguito della richiesta del differimento della data fissata al 29.09.2022 per l'espletamento delle operazioni peritali di una settimana, trasmessa a mezzo mail del 27.09.2022 dagli esecutati, in quanto a quest'ultima data quest'ultimi erano posti fuori sede per impegni improrogabili (All. N. 26) ed accettazione del differimento della data afferente l'inizio delle operazioni peritali da parte del sottoscritto esperto alla nuova data del 6.10.2022 trasmessa agli esecutati a mezzo mail del 27.09.2022 (All. N. 27), il giorno 6.10.2022 all'ora precisata il sottoscritto esperto recatosi sui luoghi oggetto di ispezione incontrava i debitori esecutati al fine di dare inizio alle operazioni di ispezione peritale degli immobili pignorati ed oggetto di esecuzione, riconoscendoli preliminarmente a mezzo delle carte d'identità numeri [redacted] e [redacted] rilasciate dal Ministero dell'Interno rispettivamente ai sig.ri [redacted] - [redacted] e [redacted] - [redacted], aventi entrambe date di emissione del 23.08.2022. Muniti tutti i presenti dei dispositivi COVID-19, verificato preliminarmente grazie alle visure catastali e planimetrie portate al seguito che gli immobili oggetto di esecuzione fossero quelli oggetto di pignoramento ed avuto accesso agli stessi immobili dagli esecutati, dava inizio all'ispezione peritale delle unità immobiliari allibrate in N.C.E.U. del Comune di [redacted] ([redacted]), quali abitazione di tipo economico censita al foglio [redacted], particella [redacted], sub. 6, categoria [redacted], piano terra, primo e secondo di Via [redacted] e box auto censito al foglio [redacted], particella [redacted], sub. [redacted] categoria [redacted] piano terra di Via Cassino snc, rilevando le coerenze, le finiture interne ed esterne, lo stato d'uso, manutenzione e vetustà, le difformità rispetto alle risultanze catastali, la porta capo scala dell'appartamento, la distribuzione interna dei vani, la qualità dei materiali, la corte pertinenziale, gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento, oltre a tutto quanto necessario al fine di redigere l'elaborato peritale, eseguendo misurazioni



dirette (*celerimetriche*) delle superfici, al fine di potere redigere le planimetrie grafiche delle unità immobiliare oggetto di esecuzione in adeguato rapporto in scala, quindi rispondere al quesito 3) posto dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione (*All. N. 35 a), b), c)* *All. N. 36*), oltre ad un rilievo fotografico (*All. N. 34*). L’ispezione era allargata anche all’edificio ospitante il compendio oggetto di esecuzione, rilevando gli ingressi, le scale di accesso all’abitazione, le caratteristiche strutturali, le finiture esterne ed interne, oltre allo stato di conservazione e manutenzione. Procedeva, altresì, ad effettuare e verificare la tipologia degli elementi caratterizzanti l’involucro, l’impianto di riscaldamento oltre alle pompe di calore, al fine di redigere l’Attestato di Prestazione Energetica (APE), richiedendo ai debitori esegutati il libretto di manutenzione ed efficientamento energetico della caldaia a gas metano posta sul balcone al secondo piano al quale è prospiciente il vano camera da letto padronale. A tale proposito i debitori esegutati dichiaravano a verbale di non essere in possesso del libretto di manutenzione ed efficientamento di cui in precedenza, impegnandosi a farlo redigere, rendendosi altresì disponibili a produrre l’Attestato di Prestazione Energetica (APE) consegnandolo *brevi manu* al sottoscritto esperto entro giorni 15 (*quindici*) dalla data di ispezione peritale. Circa la verifica dello stato di possesso i debitori esegutati consegnavano le bollette di luce, acqua e gas (*All. N. 29*), riferendo che gli immobili fossero nello stato di possesso degli stessi esegutati e che i predetti beni non fossero sottoposti a costituzione condominiale. Gli esegutati non consegnavano la ricevuta del pagamento IMU in quanto non dovuta a loro dire, atteso che l’abitazione ad uso economico pignorata fosse abitazione principale dei debitori e della loro famiglia. Alle ore 18:00 terminate le operazioni peritali era redatto il verbale di ispezione peritale N. 01, il quale letto e confermato era sottoscritto dai presenti (*All. N. 28*). In data 13.09.2022 si recava presso l’Ufficio Tecnico del Comune di  al fine di rilevare i richiesti titoli



abilitativi inerenti gli immobili oggetto di esecuzione, non rilevati alla stessa data a seguito del mancato rinvenimento dei titoli abilitativi afferenti gli stessi immobili, stabilendo con il tecnico dello stesso ufficio di rilevare ad altra data i predetti titoli abilitativi non appena gli stessi fossero stati rinvenuti. In data 12.10.2022 il sottoscritto esperto si recava presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- al fine di rilevare l'attestazione afferente lo stato di possesso degli immobili pignorati, non disponibile alla stessa data, ricevendo rassicurazione dal responsabile del Front-Office dello stesso ufficio che la stessa sarebbe stata trasmessa alla pec dello scrivente. Nell'ottobre 2022 effettuava, altresì, una indagine di mercato presso le agenzie ed operatori del settore immobiliare insistenti nel Comune di *[redacted]*, rilevando i borsini immobiliari e pubblicazioni, presso studi notarili rilevando atti pubblici di vendita dei beni immobili con analoghe caratteristiche, ricavando dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) le quotazioni degli immobili inerenti l'Anno 2021 – Semestre 2° (*All. N. 30*), traendo notizie presso imprese edili insistenti nel comune in cui sono censiti gli immobili oggetto di esecuzione, finalizzate al reperimento di tutti gli elementi tecnici ed economici per una esauriente analisi del giudizio di stima. In data 4.10.2022 si recava ulteriormente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di *[redacted]* al fine di rilevare i richiesti titoli abilitativi inerenti gli immobili oggetto di esecuzione, non rilevati a quest'ultima data in quanto non ancora rinvenuti, stabilendo con il tecnico dello stesso ufficio di rilevare ad altra data i predetti titoli abilitativi non appena gli stessi fossero stati rinvenuti. In data 25.10.2022 riceveva dalle Poste Italiane sia il mancato recapito per compiuta giacenza della raccomandata A.R. numero 14931967782-6 del 02.09.2022 inviata all'esecutata sig.ra *[redacted]*, avente ad oggetto la prima convocazione dell'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 16.09.2022 (*All. N. 31*), oltre al mancato recapito per compiuta



giacenza della raccomandata A.R. numero 14949487869-3 del 13.09.2022 inviata all'esecutata sig.ra [REDACTED] avente ad oggetto la convocazione dell'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 29.09.2022 (All. N. 32). In data 26.10.2022 l'esecutata sig.ra [REDACTED] consegnava *brevi manu* l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) afferente l'abitazione di tipo economico allibrata in N.C.E.U. del Comune di [REDACTED] al foglio [REDACTED] particella [REDACTED], sub. 6, redatto dal Dott. Agr. Nicola Cotugno in data 25.10.2022 con Studio Tecnico alla Via Dei Mille n. 24 Cerignola (FG), individuato dal Sistema Informativo APE Puglia con il codice 7102022000302749, avente validità fino al 25.10.2032 (All. N. 33). Al fine di verificare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità degli immobili oggetto di esecuzione, eseguiva ispezioni ipotecarie e aggiornamento ipotecario presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare, a partire dal 29.10.1990 e fino al 7.11.2022, comprendente anche il periodo dalla data successiva della trascrizione del pignoramento del 26.05.2020 alla data dell'aggiornamento richiesto del 7.11.2022 (All. N. 37, 38). In data 8.11.2022 si recava presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- al fine di rilevare l'attestazione afferente lo stato di possesso degli immobili pignorati, non disponibile alla stessa data, ricevendo rassicurazione dal responsabile del Front-Office dello stesso ufficio che la stessa sarebbe stata trasmessa alla pec dello scrivente. In data 22.11.2022 rilevava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED] (), i titoli abilitativi rinvenuti e richiesti afferenti gli immobili oggetto di esecuzione (All. N. 39).

BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI [REDACTED] (FG) QUALI, ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO ALLIBRATA IN N.C.E.U. DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO [REDACTED] PARTICELLA [REDACTED], SUB. [REDACTED] CATEGORIA [REDACTED], POSTA AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO,



INTERNO 2 DI VIA / [REDAZIONE], E STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE ALLIBRATO IN N.C.E.U. DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO [REDAZIONE], PARTICELLA [REDAZIONE], SUB. 5, CATEGORIA [REDAZIONE] POSTO AL PIANO TERRA DI VIA [REDAZIONE] S.N.C.

UNICO LOTTO

1.CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL' ART. 567, COMMA 2, C.P.C.

In ottemperanza a quanto prescritto all'art. 567 comma 2, C.P.C., la documentazione contenuta in atti, dopo attento esame e studio della stessa non è apparsa conforme sotto il profilo ipocatastale, in quanto completa ed esauriente è apparsa la certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari Art. 567 C.P.C. a firma della Dott. Carlo Biotti, Notaio in Milano (Mi) redatta a tutto il 29.05.2020, esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio relativamente agli immobili oggetto di esecuzione, e precisamente alle porzioni infra descritte nella stessa certificazione notarile, mentre a seguito dell'esame della stessa certificazione notarile di cui in precedenza, dell'atto di pignoramento, della nota di trascrizione depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Foggia Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare- in data 26.05.2020, al Numero [REDAZIONE] di Registro Generale ed al Numero [REDAZIONE] di Registro Particolare, delle visure catastali storiche per immobile rilevate in data 04.01.2022 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, il sottoscritto esperto rilevava la non sussistenza della corrispondenza fra i dati catastali aggiornati alla data dello 04.01.2022, con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, atteso che nella visura storica per immobile e nella certificazione notarile **l'abitazione di tipo economico**



oggetto di pignoramento risultava di 7 vani con rendita catastale di € 668,81, mentre nella nota di trascrizione e nell’atto di pignoramento lo stesso immobile risultava di 6 vani e nel solo atto di pignoramento la rendita catastale fosse di € 573,27. Per quanto attiene l’immobile quale **stalle, scuderie, rimesse, autorimesse oggetto di pignoramento**, nella visura storica per immobile e nella certificazione notarile risultava della consistenza di 43 mq con rendita catastale è di € 159,90, mentre nella nota di trascrizione e nell’atto di pignoramento l’immobile risultava della consistenza di 39 mq e nel solo atto di pignoramento la rendita catastale fosse di € 145,02. Pertanto in data 11.01.2022 a mezzo del portale SLpct trasmetteva istanza alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –Ufficio Esecuzioni Immobiliari-, segnalando all’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione quanto fosse emerso a seguito del controllo preliminare della documentazione agli atti, ai sensi dell’art. 567, comma 2, c.p.c. (*All. N. 15*). In riscontro all’istanza trasmessa in data 11.01.2022 a mezzo del portale SLpct alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –Ufficio Esecuzioni Immobiliari-, a mezzo pecmail del 22.08.2022 la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- trasmetteva il Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione Rosa D’Ambrosio in data 21.08.2022, con il quale il Magistrato letta l’istanza di cui in precedenza disponeva procedersi nella redazione della stima, dandosi atto nel corpo dell’elaborato peritale della esatta consistenza e rendita degli immobili pignorati (*All. N. 20*). Inoltre il sottoscritto esperto provvedeva ad effettuare ulteriori accertamenti presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali, al fine di verificare i dati catastali e richiedere le visure catastali storiche per immobile (*All. N. 06*) e presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizi di Pubblicità Immobiliare (*All. N. 37, 38*) al fine di aggiornare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità degli



immobili oggetto di esecuzione.

1.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETA’

Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari)

Per quanto concerne la ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento di cui al lotto unico, sulla base delle indagini ipocatastali, oltre la documentazione in atti nel fascicolo è possibile asserire che il bene immobile quale **abitazione di tipo economico** sito nel Comune di [redacted] ([redacted]) al piano terra, primo e secondo, di Via [redacted] allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio [redacted], particella [redacted], sub. 6, categoria [redacted] classe [redacted] consistenza 7 vani, superficie catastale totale 144 mq, totale escluse aree scoperte 137 mq, rendita € 668,81 (*Euro seicentosessantotto/81*), in quota di 1/2 (*un/mezzo*) di proprietà ciascuno degli esecutati ed il bene immobile quale **stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** insistente nel Comune di [redacted] (FG) al piano terra di Via [redacted] s.n.c., allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio [redacted], particella [redacted], sub. [redacted], categoria [redacted] classe [redacted] consistenza 43 mq, superficie catastale totale 51 mq, rendita € 159,90 (*Euro centocinquantanove/90*), in quota di 1/2 (*un/mezzo*) di proprietà ciascuno degli esecutati, sono pervenuti ai debitori :

- giusta atto notarile di compravendita a rogito del Notaio Dott. Paolo Simonetti di [redacted] (FG) del 16.05.2008, al Numero [redacted] di Repertorio, trascritto presso la presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19.05.2008 ai Numeri 11874/8471.

Come ridato nell’estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio (All. N. 16) a far data dell’1.07.2014 gli esecutati con dichiarazione resa nell’atto di matrimonio controscritto sceglievano il regime di separazione dei beni (All. N. 16).



Cronistoria al ventennio

A tutto il 26.05.2020 data della trascrizione dell'atto di pignoramento, i beni immobili oggetto di esecuzione insistenti nel Comune di [redacted] (FG) quali **abitazione di tipo economico** sita nel Comune di [redacted] () al piano terra, primo e secondo, di Via [redacted], allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio [redacted], particella [redacted] sub. 6, categoria [redacted] classe [redacted] consistenza 7 vani, superficie catastale totale 144 mq, totale escluse aree scoperte 137 mq, rendita € 668,81 (*Euro seicentosessantotto/81*), in quota di 1/2 (*un/mezzo*) di proprietà ciascuno degli esecutati ed il bene immobile quale **stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** insistente nel Comune di [redacted] al piano terra di Via [redacted] s.n.c., allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio [redacted] particella [redacted] sub. 5, categoria [redacted] classe [redacted] consistenza [redacted] mq, superficie catastale totale 51 mq, rendita € 159,90 (*Euro centocinquantanove/90*), in quota di 1/2 (*un/mezzo*) di proprietà ciascuno degli esecutati, sono pervenuti ai debitori come si evince dalla seguente cronistoria :

- al ventennio le aree identificate in N.C.T. del Comune di [redacted] al foglio [redacted] coi mappali [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] erano intestate a sig. [redacted] nato a [redacted] () lo 08.05.1941, c.f. [redacted], in forza dell'acquisto fattone, dalla sig.ra [redacted] nata a [redacted] () il [redacted], con atto di compravendita del 24.06.1981, Numero 155938/12435 di Repertorio a rogito del Notaio Ada Ruo di [redacted] (FG); trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 27.06.1981 ai numeri [redacted],
- giusta atto notarile di compravendita a rogito del Notaio Dott. Nicola Specchio di [redacted] (FG) del 26.10.2005, al Numero [redacted] di Repertorio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di



Pubblicità Immobiliare il 31.10.2005 ai Numeri 24365/16491, la proprietà delle aree identificate in N.C.T. del Comune di [redacted] al foglio [redacted] coi mappali [redacted] e [redacted], passava dal sig. [redacted], nato a [redacted] lo [redacted], c.f. [redacted], alla sig.ra [redacted] nata [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] in regime di separazione dei beni;

- giusta atto notarile di compravendita a rogito del Notaio Dott. Nicola Specchio di [redacted] del 27.03.2006, al Numero [redacted] di Repertorio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di

Pubblicità Immobiliare il 31.03.2006 ai Numeri 7895/5390, la proprietà delle aree identificate in N.C.T. del Comune di [redacted] al foglio [redacted] coi mappali [redacted] e [redacted] passava dalla sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] in regime di separazione dei beni, alla sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] in

regime di separazione dei beni;

- giusta atto notarile di compravendita a rogito del Notaio Dott. Paolo Simonetti di [redacted] del 16.05.2008, al Numero 6964/5166 di Repertorio, trascritto presso la

presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19.05.2008 ai Numeri 11874/8471, la proprietà delle unità immobiliari in oggetto passava dalla sig.ra [redacted] nata a [redacted]

c.f. [redacted] in regime di separazione dei beni, ai sig.ri [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted], per la quota di 1/2 (un/mezzo) ciascuno di proprietà. (Come ridato

nell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio (All. N. 16) a far data dell'1.07.2014 gli eseguiti con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto sceglievano il regime di



separazione dei beni);

- iscrizione di ipoteca volontaria sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione del 19.05.2008, Numeri 11875/1964 a favore di [redacted] con sede in Milano (MI), c.f. 04896320969, e contro i sig.ri [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] e [redacted] nata [redacted] c.f. [redacted] per € 360.000,00, a garanzia di capitale di € 180.000,00, durata 25 anni;

- iscrizione di ipoteca conc. Amministrativa/riscossione sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione del 16.03.2018, Numeri 6028/698 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE con sede in Roma (RM), c.f. 13756881002, e contro la quota di 1/2 (un/mezzo) di proprietà ciascuno dei sig.ri [redacted] nato a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted] e [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted] per € 60.071,12, a garanzia di capitale di € 30.035,56;

- in data 26.05.2020 era trascritto verbale di pignoramento immobiliare, emesso in data 30.03.2020 dall’Ufficiale Giudiziario Foggia – Numero 1268/2020 di Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare, al Numero 8747 del Registro Generale ed al Numero 6425 del Registro Particolare, a favore di [redacted] con sede in [redacted] c.f. 10559130967, per la quota di 1/1 (uno/uno) di proprietà, relativamente all’unità negoziale n. 1, immobile oggetto di esecuzione n. 1, quale abitazione di tipo economico sita nel Comune di [redacted] ed allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio [redacted] particell. [redacted] sub. 6, cat. [redacted], sita al piano terra, primo e secondo di Via [redacted]; immobile oggetto di esecuzione n. 2, stalle, scuderie rimesse, autorimesse sito nel Comune di [redacted].



ed allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio [redacted], particella [redacted], sub. 5, cat. [redacted], sito al piano terra di Via [redacted] s.n.c., per la quota di 1/1 (uno/uno) di piena proprietà, e contro i sig.ri [redacted] nato a [redacted], c.f. [redacted], nata a [redacted] il [redacted] per la quota di 1/2 (un/mezzo) di piena proprietà ciascuno sugli immobili di cui all'unità negoziale 1.

In merito alla cronistoria catastale dell'abitazione di tipo economico sita nel Comune di [redacted] al piano terra, primo e secondo, di Via [redacted] s.n.c., allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio [redacted], particella [redacted], sub. 6, categoria [redacted], classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 144 mq, totale escluse aree scoperte 137 mq, rendita € 668,81 (Euro seicentossessantotto/81), e stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (box auto) insistente nel Comune di [redacted] al piano terra di Via [redacted] s.n.c., allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio [redacted], particella [redacted], sub. [redacted], categoria [redacted], classe 6, consistenza 43 mq, superficie catastale totale 51 mq, rendita € 159,90 (Euro centocinquantanove/90), in quota di 1/2 (un/mezzo) di proprietà ciascuno degli esecutati.

Al ventennio si riscontrava in N.C.T. del Comune di [redacted] le aree identificate al foglio [redacted] con mappale [redacted] della superficie di ha 0.02.12, mappale [redacted] della superficie di ha 0.02.12, mappale 1319 della superficie di ha 0.02.13, mappale [redacted] della superficie di ha 0.02.13, che a seguito di variazione del 15.02.2002 diventavano mappali [redacted] della superficie di ha 0.08.50 e quest'ultimo con contestuale frazionamento diventava, tra maggior consistenza, mappali [redacted] della superficie di ha 0.03.68 e [redacted] della superficie di ha 0.03.68; con frazionamento dello 06.04.2006 il mappale [redacted] diventava mappale [redacted] della superficie di ha 0.03.22; con Tipo Mappale del 28.01.2008 il mappale [redacted] diventava mappali [redacted] della superficie di ha 0.00.55 e



2572 della superficie di ha 0.01.10 ed il mappale 2695 diventava mappali 2748 della superficie di ha 0.071 e 2749 della superficie di ha 0.01.45 e con contestuale Tabella di Variazione questi ultimi mappali venivano soppressi e uniti ai mappali 2754 della superficie di ha 0.03.81; in data 03.04.2008 la particella 2754 del foglio 277 si costituiva a Catasto Fabbricati subalternata, il tutto come evidenziato nei certificati catastali storici allegati alla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato ventennale della Conservatoria dei Registri Immobiliari e nelle visure catastali storiche allegate alla presente relata (All. N. 06).

1. TER. VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

A seguito della produzione delle visure catastali storiche per immobile e dall'indagine espletata in data 04.01.2022 relativamente agli immobili oggetto di esecuzione è emerso che l'**abitazione di tipo economico** è insistente nel Comune di ~~.....~~ al piano terra, primo e secondo, di Via ~~.....~~ s.n.c., allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio ~~.....~~, particella ~~.....~~, sub. ~~.....~~ categoria ~~.....~~ classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale totale ~~.....~~ mq, totale escluse aree scoperte 137 mq, rendita € 668,81 (Euro seicemosessantotto/81), in quota di 1/2 (un/mezzo) di proprietà ciascuno degli esecutati; **stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** è insistente nel Comune di ~~.....~~ al piano terra di Via ~~.....~~ s.n.c., allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio ~~.....~~, particella ~~.....~~ sub. ~~.....~~ categoria ~~.....~~ classe ~~.....~~ consistenza 43 mq, superficie catastale totale 51 mq, rendita € 159,90 (Euro centocinquantanove/90), in quota di 1/2 (un/mezzo) di proprietà ciascuno degli esecutati. Nella nota di trascrizione depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Foggia Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare- in data 26.05.2020, al Numero 8747 di



Registro Generale ed al Numero 6425 di Registro Particolare, gli immobili oggetto di esecuzione facenti parte dell'unità negoziale n. 1, immobile numero 1 **abitazione di tipo economico** è allibrato in N.C.E.U. del Comune di [redacted] al foglio [redacted], particella [redacted], sub. [redacted], categoria [redacted], consistenza 6 vani sita al piano terra, primo e secondo in Via [redacted] s.n.c.; immobile numero 2 **stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** è allibrato in N.C.E.U. del Comune di [redacted] al foglio [redacted], particella [redacted], sub. [redacted], categoria [redacted], consistenza 39 mq, sito al piano terra in Via [redacted] s.n.c.. Nel pignoramento notificato in data 12.03.2020 è ridato che l'**abitazione di tipo economico** è insistente nel Comune di [redacted] al piano terra, primo e secondo di Via [redacted] s.n.c. ed allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio [redacted], particella [redacted], sub. 6, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 144 mq, rendita € 573,27 (Euro cinquecentosettantatre/27), in quota di 1/2 (un/mezzo) di proprietà ciascuno degli esecutati; **stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** è insistente nel Comune di [redacted] al piano terra di Via [redacted] s.n.c. ed allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio [redacted], particella [redacted], sub. [redacted], categoria [redacted], classe [redacted], consistenza 39 mq, in quota di 1/2 (un/mezzo) di proprietà ciascuno degli esecutati. Alla luce di quanto precedentemente relazionato, non sussiste corrispondenza fra i dati catastali aggiornati alla data dello 04.01.2022, con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, atteso che nella visura storica per immobile e nella certificazione notarile l'**abitazione di tipo economico** oggetto di pignoramento risulta di 7 vani con rendita catastale di € 668,81, mentre nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento l'immobile risulta di 6 vani e nel solo atto di pignoramento la rendita catastale è di € 573,27. Per quanto attiene l'immobile quale **stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** oggetto di pignoramento, nella visura storica per immobile e certificazione notarile risulta della consistenza di 43 mq con rendita catastale di €



Comune di Cerignola (FG) l'1.07.2014, visto il registro degli atti di matrimonio dello stesso comune Anno 2014, Numero 26, Parte I, Serie I, Ufficio 1. Nelle annotazioni dello stesso atto è ridato quanto segue: *“Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni”*.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CON L'INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA, UBICAZIONE, ACCESSI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI

Ai beni immobili oggetto di esecuzione parti integranti di un edificio sito nel Comune di ~~_____~~ prospiciente Via ~~_____~~ (All. N. 34, Foto N. 01, 02) si accede a partire dallo stadio ~~_____~~ percorrendo preliminarmente Viale di ~~_____~~ per km ~~_____~~ circa, di seguito svoltando a destra in Via ~~_____~~ della ~~_____~~ di ~~_____~~; la quale percorsa per mt 150 circa consente di raggiungere Via ~~_____~~ posta sulla sinistra di quest'ultima via. I beni immobili quali **abitazione di tipo economico** posta alla Via ~~_____~~ civico ~~_____~~, disposta su tre livelli collegati da scala interna, composta di ingresso con scala d'accesso al piano terra, di soggiorno/pranzo con angolo cottura, servizio igienico e due balconi al piano primo, di disimpegno, tre camere, ripostiglio, doppi servizi igienici e due balconi al secondo piano, e **autorimessa** privata con piccolo servizio igienico e pertinenziale aria di cortile al piano terra di Via ~~_____~~ snc, sono allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio ~~_____~~, alla particella ~~_____~~, rispettivamente al **sub. 6**, piano terra, primo e secondo, categoria A/3, classe 5, vani 7, della superficie catastale totale 144 mq, totale escluse aree scoperte 137 mq, rendita € 668,81 (Euro seicentosessantotto/81) e **sub. 5**, piano terra, categoria C/6, classe 6, consistenza 39 mq, della superficie totale di 51 mq, rendita € 159,90 (Euro centocinquantanove/90) (All. N. 34, Foto N. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11), in quota di 1/2



(un/mezzo) di proprietà ciascuno degli esecutati in regime di separazione dei beni (Come ridato nell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio (All. N. 16) a far data dell'1.07.2014). All'interno dell'unità abitativa si individua un ingresso con scala d'accesso al piano terra, di soggiorno/pranzo con angolo cottura e due balconi al piano primo (All. N. 34, Foto N. 03, 04), il primo prospiciente Via [redacted], il secondo prospiciente l'area di cortile pertinenziale, oltre al servizio igienico, al piano secondo insistono un disimpegno sul quale affacciano le due camerette da letto (All. N. 34, Foto N. 07), la camera da letto padronale (All. N. 34, Foto N. 08), il ripostiglio, il servizio igienico padronale (All. N. 34, Foto N. 06), quello di servizio e due balconi, il primo prospiciente Via [redacted], il secondo prospiciente l'area di cortile pertinenziale. Al piano terra insiste l'autorimessa privata (All. N. 34, Foto N. 09) con piccolo servizio igienico (All. N. 34, Foto N. 10) e pertinenziale area di cortile (All. N. 34, Foto N. 11) delimitata a sud da muro di recinzione in cls provvisto alla sommità di coppi, ad est e ovest da muretto in cls con sovrapposta recinzione realizzata in ferro. Circa le coerenze, entrambe le unità immobiliari confinano a nord con Via [redacted], a ovest con unità immobiliare di proprietà del sig. [redacted], a est con unità immobiliare di proprietà della sig.ra [redacted]. In sede di ispezione peritale del 6.10.2022 gli esecutati dichiaravano che gli immobili oggetto di esecuzione fossero nello stato di possesso di quest'ultimi e che i predetti beni non fossero sottoposti a costituzione condominiale (All. N. 28), pertanto considerata la non costituzione del condominio per le unità immobiliari pignorate, il sottoscritto esperto non è in grado di ridare il nome dell'amministratore condominiale in quanto non essente, quindi di riferire in merito ai millesimi di parti comuni.

2. BIS. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO E DEL TERRENO OGGETTO DI PIGNORAMENTO, MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DELLE



ORTOFOTO O DELLE FOTO SATELLITARI O STRALCIO DI FOTO SATELLITARI OD ORTOFOTO

A seguito di consultazione cartografica dal Portale Telematico della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio della Provincia di Foggia – Catasto Ortofoto – è stata acquisita l’ortofoto sovrapposta con la mappa catastale avente ad oggetto l’edificio ospitante le unità immobiliari oggetto di esecuzione, al fine dell’esatta individuazione dello stesso (All. N. 09). In ottemperanza al presente quesito, a seguito del rilievo celerimetrico eseguito nel corso dell’ispezione peritale del 6.10.2022 ai beni immobili staggiti, sono stati redatti elaborati grafici in scala (All. N. 35 a), b), c) e N. 36) pure allegati alla presente relata.

3. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI, MEDIANTE ALLEGAZIONE DI PLANIMETRIE CATASTALI PER GLI IMMOBILI URBANI, DELLE PLANIMETRIE RISULTANTI DAL SOPRALLUOGO E DI RIPRODUZIONI FOTOGRAFICHE DEGLI STESSI

L’edificio cui sono parti integranti le unità immobiliari oggetto di esecuzione poste al piano terra, primo e secondo è compreso nella parte periferica del Comune di , alla distanza di mt 800 circa dal centro urbano. La zona in cui insiste l’edificio è a traffico modesto, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, di sufficienti collegamenti pubblici e parcheggi. Nel quartiere in cui insiste l’edificio vi sono esercizi commerciali al servizio degli immobili abitativi ed inesistenti sono gli spazi verdi. Gli immobili pignorati sono parte integrante di un edificio prospiciente Via , costituito da cielo a terra di tre piani fuori terra collegati da scala interna, provvisto di impianto di riscaldamento, idrico, fognante ed elettrico mediante l’allacciamento alle reti pubbliche cittadine ed in sede di ispezione peritale del 6.10.2022 si è presentato con finiture interne ed esterne in buone condizioni di



conservazione e manutenzione (All. N. 34, Foto N. 01, 02).

3.1. Descrizione dell’abitazione di tipo economico

L’abitazione di tipo economico oggetto di esecuzione disposta su tre livelli al piano terra, primo e secondo tra loro collegati da scala interna, alla quale si accede dal portone capo scala prospiciente Via [redacted] (All. N. 34, Foto N. 01, 02), apparsa in stato conservativo buono in sede di ispezione peritale, è composta da sette vani (7) compresi accessori diretti, quali ingresso con scala di accesso al piano terra, di soggiorno/pranzo con angolo cottura provvisto di una finestra con affaccio alla Via [redacted] e due balconi ai quali si accede a mezzo di porte finestre, il primo prospiciente Via [redacted], il secondo prospiciente l’area di cortile pertinenziale (All. N. 34, Foto N. 03, 04), il servizio igienico provvisto di finestra con affaccio all’area di cortile pertinenziale (All. N. 34, Foto N. 06); al secondo piano, al quale si accede a mezzo scala interna il cui soffitto dispone di una cupola lucernaio per areazione realizzato in policarbonato a taglio termico apribile elettricamente, insistono un disimpegno sul quale affacciano la prima cameretta da letto provvista di porta finestra, la seconda cameretta da letto cieca (All. N. 34, Foto N. 07), la camera da letto padronale provvista di porta finestra (All. N. 34, Foto N. 08), il ripostiglio cieco, il bagno padronale provvisto di finestra con affaccio alla Via [redacted] (All. N. 34, Foto N. 06), un bagno di servizio provvisto di finestra con affaccio all’area di cortile pertinenziale e due balconi. Al momento dell’ispezione peritale la caldaia a gas metano era allocata in un incavo al muro posto sul balcone al secondo piano prospiciente l’area di cortile pertinenziale. In merito alla distribuzione interna dei vani dell’unità abitativa, a partire dalla porta capo scala prospiciente Via [redacted], a mezzo di scala interna realizzata in ferro battuto e corrimano in legno si accede al vano soggiorno/pranzo al piano primo dal quale si accede al servizio igienico e ai due balconi; sempre a mezzo di scala interna realizzata in ferro battuto e corrimano in legno si giunge al disimpegno su



sono stati adottati i seguenti criteri di ponderazione: - il 100% della effettiva superficie occupata dall'unità immobiliare comprensiva dei muri interni; - il 100% dello spessore dei muri perimetrali non in comunione; - il 50% dello spessore dei muri perimetrali in comunione.

Caratteristiche Descrittive

Relativamente alla componente edilizia dell'abitazione di tipo economico oggetto di esecuzione, parte integrante di un fabbricato da cielo a terra composto da piano terra, piano primo e piano secondo sprovvisto di ascensore, al quale si accede a mezzo di un portoncino di ingresso prospiciente la Via  n.  e scala interna, precedentemente rappresentato all'accapo 3. della presente relata, - le pareti esterne dell'edificio sono pitturate con pitture idrorepellenti al quarzo (All. N. 34, Foto N. 01, 02); - i pavimenti dei vani che la compongono al piano primo sono in gres porcellanato (All. N. 34, Foto N. 03, 04); - il rivestimento del servizio igienico è realizzato con piastrelle in ceramica monocottura; - il rivestimento dei vani al piano terra e piano primo sono generalmente tinteggiati con pittura acrilica (All. N. 34, Foto N. 03, 04), il rivestimento della zona adibita ad angolo cottura al piano primo è realizzato in piastrelle di ceramica (All. N. 34, Foto N. 03), - i pavimenti dei vani al piano secondo sono in gres porcellanato (All. N. 34, Foto N. 07, 08); - il rivestimento dei vani al piano secondo sono in parte tinteggiati con pittura acrilica (All. N. 34, Foto N. 05, 07), in parte con carta da parati come il rivestimento della camera da letto padronale e in una delle camerette da letto in parte del muro perimetrale (All. N. 34, Foto N. 07, 08) mentre il rivestimento del ripostiglio è a tempera; - il soffitto dei vani al piano terra, primo e secondo è tinteggiato a tempera su intonaco in malta cementizia; - i rivestimenti dei servizi igienici al piano secondo sono realizzati con piastrelle in ceramica monocottura di buona qualità (All. N. 34, Foto N. 06); - i balconi al piano primo e secondo constano di una pavimentazione in ceramica e di un parapetto in



parte realizzato in muratura ed in parte provvisto di ringhiera in ferro battuto (*All. N. 34, Foto N. 01, 02*); - il servizio igienico al piano primo e quello di servizio al piano secondo sono provvisti di rubinetteria e sanitari di discreta qualità; - il servizio igienico padronale al piano secondo è provvisto di rubinetteria e sanitari di buona qualità (*All. N. 34, Foto N. 06*); - l'infisso interno al piano primo con bussola a battente è realizzato in legno tamburato; - gli infissi interni al piano secondo con bussola a battente sono in numero di sei realizzati in legno tamburato; il soffitto del vano scala che consente l'accesso al secondo piano dispone di una cupola lucernaio per areazione realizzato in policarbonato a taglio termico apribile elettricamente (*All. N. 34, Foto N. 05*); - gli infissi esterni provvisti di zanzariere sono in numero di quattro (*finestre e porte finestre*) ciascuno al piano primo e al piano secondo (*finestre e porte finestre*) realizzati in alluminio a taglio termico (*All. N. 34, Foto N. 03, 04, 06, 07, 08*); - le persiane ad apertura manuale sono realizzate in ferro; - la porta capo scala è del tipo blindata; - l'immobile dispone di videocitofono, luci di emergenza ed aria condizionata con uno split presente al piano primo nel vano soggiorno/pranzo e uno split al piano secondo posto nella camera da letto padronale; - l'impianto di riscaldamento consta di una caldaia a gas metano murale posta sul balcone al secondo piano prospiciente l'area di cortile pertinenziale, radiatori in ghisa e termoarredo nei servizi igienici al secondo piano, oltre a termocamino al piano primo posto nel vano soggiorno/pranzo (*All. N. 34, Foto N. 03*); - l'impianto elettrico a norma dispone di contatore ENEL e di interruttore magnetotermo, i punti luce e le prese di corrente di buona qualità sono a norma. L'unità immobiliare dispone di impianto idrico e lo stato d'uso e di manutenzione è buono. Gli allacciamenti elettrico, idrico e fognante sono regolarmente collegati ai collettori cittadini.

3.2. Descrizione dell'autorimessa (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) e pertinenziale area di cortile



L'autorimessa privata oggetto di esecuzione sita al piano terra, alla quale si accede mezzo di serranda avvolgibile in alluminio a movimento elettrico prospiciente la Via  (All. N. 34, Foto N. 01, 02), apparsa in stato conservativo buono in sede di ispezione peritale, è composta da un unico vano con piccolo servizio igienico (All. N. 34, Foto N. 10) e pertinenziale area di cortile (All. N. 34, Foto N. 11). In merito alla distribuzione interna, a partire dall'ingresso prospiciente Via  si accede nel vano autorimessa al termine del quale insiste la pertinenziale area di cortile alla quale si accede a mezzo di una porta finestra; alla sinistra del vano autorimessa insiste il servizio igienico provvisto di finestra con affaccio all'area di cortile pertinenziale. L'immobile consta di impianto idrico-fognante, di impianti di riscaldamento ed elettrico. L'altezza interna dell'autorimessa è di mt 2,85 circa, rispetto a mt 3,70 catastali. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 46,86 circa (superficie netta di mq 39,33 circa) (per superficie lorda si intende quella comprensiva delle murature perimetrali), mentre la superficie dell'area di cortile pertinenziale è di mq 30,47 circa, pari ad una superficie lorda complessiva di mq 77,33 circa. Applicando gli opportuni coefficienti di differenziazione per le aree coperte e di omogeneizzazione per le aree scoperte e considerato che la superficie lorda della stessa è stata calcolata comprendendo i muri divisorii interni, tenuto conto dell'intera superficie dei muri perimetrali, ne scaturisce che la superficie commerciale complessiva dell'autorimessa oggetto di esecuzione con annesso servizio igienico e area di cortile pertinenziale interna è di mq 52,95 circa, di cui la superficie commerciale dell'autorimessa è di mq 46,86 circa, mentre la superficie commerciale dell'area di cortile pertinenziale è di mq 6,09 circa, come da seguente prospetto :

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u> mq	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u> mq	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
- Autorimessa (stalle, scuderie,	46,86	1,00	46,86	Nord-Sud	Buone



servizio igienico consta di una vasca lavatoio e WC provvisto di rubinetteria e sanitari commerciali; - l’impianto di riscaldamento consta di un radiatore in ghisa posto nel vano autorimessa (*All. N. 34, Foto N. 09*); - l’impianto elettrico dispone di contatore ENEL e di interruttore magnetotermo, i punti luce e le prese di corrente commerciali sono a norma; - l’area di cortile pertinenziale è delimitata perimetralmente da muro di recinzione in cls provvisto alla sommità di coppi a sud, da muretto in cls con sovrapposta recinzione realizzata in ferro ad est e ovest ed il rivestimento dei muri è pitturato con pitture idrorepellenti al quarzo (*All. N. 34, Foto N. 11*); - la pavimentazione è realizzata in parte con mattoncini in pietra per esterni ed in parte con terreno al cui interno insiste un barbecue fisso in muratura e piante quali Cycas (*All. N. 34, Foto N. 11*); - l’impianto elettrico dispone di prese di corrente a norma; - l’unità immobiliare dispone di impianto di riscaldamento, elettrico, idrico e fognante e gli allacciamenti sono regolarmente collegati ai collettori pubblici.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO

4.1. Criterio di Stima

In riferimento alle problematiche strutturate nel contesto della presente relazione tecnica d’ufficio, appare opportuno richiamare alcuni aspetti fondamentali della disciplina estimativa. In primo luogo, si tratta di individuare l’aspetto economico da porre a base del giudizio di valore, il quale, per il caso di specie ben si configura nel contesto del valore di mercato, inteso come valore definibile attraverso un processo articolato tra domanda ed offerta, il tutto saldamente ancorato ai fondamentali principi dell’ordinarietà e della permanenza delle condizioni. E’ altresì importante, sottolineare, che il metodo di stima ha in sé un carattere di unitarietà, pur potendosi operare con procedimenti diversi. Infatti, il metodo di stima è unico e comparativo, mentre i procedimenti di stima si vogliono suddividere in sintetico e analitico. Tra i due



procedimenti, permane in ogni caso l’elemento fondamentale correlato all’attività comparativa, attività che implica, appunto, la unitarietà del metodo stesso. E’ ben noto che il procedimento analitico trova la sua espressione matematica nell’ambito della così detta capitalizzazione dei redditi netti, posticipati, medi, ordinari e continuativi. In ogni caso vi è poi il delicatissimo problema connesso alla determinazione del saggio di capitalizzazione. La determinazione dei suddetti elementi, richiede comunque, un’indagine di mercato, comparando il bene oggetto di stima con beni simili, per i quali sia possibile registrare dati storici significativi, il tutto, si ribadisce, inserito nel più rigoroso rispetto del principio dell’ordinarietà. Purtroppo, detta indagine, quasi sempre si appalesa estremamente complessa e fortemente condizionata da elementi normativi o economici, che mal si configurano con la specifica dinamica del libero gioco della domanda e dell’offerta. Senza volersi addentrare troppo in tale questione, peraltro oggetto di studi speculativi, che includono significative problematiche di natura giuridica, nonché di politica economica ed economia politica, si sottolinea che, quasi sempre, a siffatto procedimento di stima si tende a sostituire quello comparativo che, ancorché scevro da difficoltà operative, di fatto, si appalesa meno condizionato da elementi non del tutto definibili in modo oggettivo, ma che possono presentare, ad una accurata analisi, una forte valenza economico-estimativa ordinaria. La suddetta indagine comparativa (o sintetica), sviluppata attraverso una curva di frequenze dei prezzi e direttamente rispondente ai dati rilevati, è stata infine integrata con una check list, la quale, ha permesso di valutare le differenze tra gli immobili oggetto di stima e quelle a cui questi sono stati comparati. Tale operazione conclusiva, in sostanza, ha consentito di superare il problema della difficoltà operativa di “*eguagliare*” beni simili, e dunque permettere di entrare nello specifico delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’oggetto della valutazione, nonché dei caratteri di apprezzamento o deprezzamento,



che la zona in cui insistono gli immobili oggetto di stima, può su di essa influire. Circa la valutazione, sono state eseguite approfondite indagini e ricerche per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili simili in zona, posti nelle stesse condizioni di conservazione e manutenzione. I dati raccolti, sono stati inseriti in una serie, di cui il prezzo parametrico ha rappresentato il più probabile valore di mercato calcolato col metodo sintetico, attraverso una distribuzione di frequenza dei prezzi. Il valore degli immobili oggetto di esecuzione caratterizzante il compendio in esame, è derivato però, oltre che dal raffronto con immobili simili, anche da fattori dipendenti da aspetto, presenza di servizi nella zona in cui è inserito il fabbricato ospitante gli stessi immobili, necessità di opere di ristrutturazione, dimensione delle unità immobiliari, posizione intesa sia come ubicazione nella zona in cui insistono gli immobili oggetto di stima, sia come fruibilità della stessa in relazione alle varie destinazioni d'uso, qualità delle unità immobiliari (*standard sociale*) e dello loro stato di vetustà, conservazione, manutenzione e standard ambientale (*appetibilità della zona*), condizioni e caratteristiche degli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento, prospicenza degli immobili rispetto alle strade, non ultimo il regime giuridico degli immobili. Disponendo degli elementi acquisiti per le opportune determinazioni, ha proceduto alla stima del compendio oggetto di esecuzione.

4.2. Fonti di informazione

Individuazione delle Quotazioni di Mercato al metro quadrato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, rilevata.

Per quanto concerne l'abitazione di tipo economico, il prezzo medio al metro quadrato per abitazioni di tipo economico di nuova costruzione insediati in zona periferica rilevato presso le agenzie immobiliari presenti nel comune in cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione è di € **1.100,00/mq**, tanto è comprovato dai valori



espressi dalla Agenzia delle Entrate – Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari- (OMI) Anno 2021 – Semestre 2 relativamente al valore di mercato degli immobili in stato conservativo normale, compravenduti, non di nuova costruzione, dell’importo **minimo di € 650,00/mq e massimo di € 800,00/mq** per abitazioni di tipo economico (All. N. 30). Per quanto concerne l’autorimessa (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse), il prezzo medio al metro quadrato per autorimesse di nuova costruzione insediati in zona periferica, rilevato presso le agenzie immobiliari presenti nel comune in cui insiste l’immobile oggetto di esecuzione è di **€ 700,00/mq**, tanto è comprovato dai valori espressi dalla Agenzia delle Entrate – Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari- (OMI) Anno 2021 – Semestre 2, relativamente al valore di mercato degli immobili in stato conservativo normale, compravenduti, non di nuova costruzione, dell’importo **minimo di € 600,00/mq e massimo di € 700,00/mq** per autorimesse (All. N. 30). Per quanto concerne il processo formativo sull’orientamento economico dei prezzi correnti nel Comune di , lo scrivente ha trovato, altresì, notizie di avvenute compravendite sia remote che recenti mediante atti notarili, oltre ad informazioni attinte presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali, presso l’Ufficio Tecnico del Comune di (5) e agenzie immobiliari insistenti nello stesso comune. Considerato il buono stato conservativo, di vetustà e manutenzione cui vertono gli immobili quali abitazione di tipo economico e autorimessa (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse) e del fabbricato in cui insistono, oltre alla ubicazione ed i prezzi verificatisi in epoca recente per compravendite di immobili simili a quelli oggetto di esecuzione, a conclusione di tutte le indagini e ricerche, il sottoscritto ha ritenuto equo attribuire per l’abitazione di tipo economico oggetto della presente relata l’importo di **€ 1.000,00/mq (Euro mille/00)**, per l’autorimessa l’importo di **€ 650,00/mq (Euro seicentocinquanta/00)**.



4.3. Stima del bene immobile quale abitazione di tipo economico oggetto di esecuzione

Si ottiene moltiplicando la quotazione unitaria del bene immobile oggetto di esecuzione nello stato conservativo e di vetustà generalmente buono cui verte, dell'importo di € **1.000,00/mq** (diconsi Euro mille/00) (All. N. 30) per la superficie commerciale complessiva di mq **157,35** circa, pari all'importo di € **157.350,00** (diconsi Euro centocinquantesette milatrecentocinquanta/00).

<u>Immobile</u>	<u>Quota di proprietà degli esecutati</u>	<u>Quotazione Unitaria dell'immobile</u> €	<u>Superficie Commerciale Vendibile</u> mq	<u>Valore di Stima</u> €
- Abitazione di tipo economico sita al piano terra, primo e secondo. - Numero due balconi al piano primo e numero due balconi al piano secondo.	1/2 (un/mezzo) ciascuno	1.000,00	157,35	157.350,00

Pertanto il valore venale dell'immobile oggetto di esecuzione in quota di 1/2 (un/mezzo) di proprietà ciascuno degli esecutati, considerato lo stato di conservazione, manutenzione e vetustà cui verte è dell'importo complessivo di € **157.350,00** (diconsi Euro centocinquantesette milatrecentocinquanta/00).

4.4. Stima del bene immobile quale autorimessa (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) oggetto di esecuzione

Si ottiene moltiplicando la quotazione unitaria del bene immobile oggetto di esecuzione nello stato conservativo e di vetustà buono cui verte, dell'importo di € **650,00/mq** (Euro seicentocinquanta/00) (All. N. 30), per la superficie commerciale complessiva di mq **52,95** circa, pari all'importo di € **34.417,50** (diconsi Euro trentaquattromilaquattrocentodiciassette/50).



<u>Immobile</u>	<u>Quota di proprietà degli esecutati</u>	<u>Quotazione Unitaria dell'immobile</u> €	<u>Superficie Commerciale Vendibile</u> mq	<u>Valore di Stima</u> €
- Autorimessa (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) - Area di Cortile pertinenziale	1/2 (un/mezzo) ciascuno	650,00	52,95	34.417,50

Pertanto il valore venale dell'immobile oggetto di esecuzione in quota di 1/2 (un/mezzo) di proprietà ciascuno degli esecutati, considerato lo stato di conservazione, manutenzione e vetustà cui verte è dell'importo complessivo di **€ 34.417,50** (diconsi Euro trentaquattromilaquattrocentodiciassette/50).

Alla luce di tanto il valore complessivo del compendio oggetto di esecuzione è dell'importo di € 191.767,50 (diconsi Euro centonovantunomilasettecentosessantasette/50).

4.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore venale stimato inerente gli immobili pignorati di cui al lotto unico dell'importo di **€ 191.767,50** (diconsi Euro centonovantunomilasettecentosessantasette/50) occorre detrarre le spese afferenti la regolarizzare della posizione edilizio e strutturale degli stessi immobili quali : - per progetto architettonico di completamento € 2.500,00 (diconsi Euro duemilacinquecento/00) compreso IVA; - per collaudo strutturale e statico e certificazione di agibilità € 2.000,00 (diconsi Euro duemila/00) compreso IVA; - per dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico-fognante e gas € 2.000,00 (diconsi Euro duemila/00) compreso IVA, per un totale di **€ 6.500,00** compreso IVA (diconsi Euro seimilacinquecento/00). Valutato l'importo complessivo per adeguamento e correzione della stima in **€ 6.500,00** (diconsi Euro seimilacinquecento/00) (€ 2.500,00 + € 2.000,00 + 2.000,00) ne consegue che il valore venale stimato inerente gli immobili pignorati di cui al lotto unico, al netto dei costi per adeguamento e correzione della stima è dell'importo di **€ 185.267,50** (diconsi Euro



centottantacinquemiladuecentosessantasette/50)(Valore venale del compendio € 191.767,50 – i costi per adeguamento e correzione della stima dell'imposto di € 6.500,00). Nessuna riduzione del valore venale degli immobili caratterizzanti il lotto unico per rimborso spese condominiali in quanto non essenti, atteso la non sussistenza della dotazione condominiale alla luce di quanto dichiarato in sede di ispezione peritale dagli esecutati.

5. VERIFICA IN CASO DI PIGNORAMENTO DI UN BENE INDIVISO DELLA COMODA SEPARABILITA' IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO

In merito al presente quesito è possibile asserire che gli immobili oggetto di esecuzione quali abitazione di tipo economico e stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse sono stati pignorati per la quota di 1/2 (*un/mezzo*) di proprietà ciascuno degli esecutati, ciascuno non separabile in natura della quota spettante all'esecutato. Considerate le caratteristiche distributive delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, tenuto conto delle difficoltà a realizzare ingressi e impianti idrico-sanitari indipendenti, gli immobili non sono frazionabili.

6. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO DA PORRE IN VENDITA, INDICANDO UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI, DATI CATASTALI E PREZZO BASE D'ASTA

Il valore venale degli immobili oggetto di esecuzione che caratterizzano il lotto unico, nello stato di fatto in cui si trovano, quali abitazione di tipo economico insistente nel Comune di al piano terra, primo e secondo di un fabbricato da cielo a terra con accesso dalla Via N. , allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio , particella sub. categoria , classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 144 mq, totale escluse aree scoperte 137 mq, rendita € 668,81 (*Euro seicentosessantotto/81*), in quota di 1/2 (*un/mezzo*) di



proprietà ciascuno degli esecutati in regime di separazione dei beni (Come ridato nell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio (All. N. 16) a far data dell'1.07.2014), della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 174,17 circa comprensiva dei due balconi rispettivamente al piano primo e secondo e superficie commerciale di mq 157,35 circa, confinante a nord con Via , a ovest con ragioni , a est con ragioni ; l'immobile quale stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (autorimessa) insistente nel Comune di al piano terra di un fabbricato da cielo a terra con accesso dalla Via snc, allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio , particella , sub 5, categoria C/6, classe 6, consistenza 43 mq, superficie catastale totale 51 mq, rendita € 159,90 (Euro centocinquantanove/90), in quota di 1/2 (un/mezzo) di proprietà ciascuno degli esecutati in regime di separazione dei beni (Come ridato nell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio (All. N. 16) a far data dell'1.07.2014), della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 77,33 circa e superficie commerciale di mq 52,95 circa, confinante a nord con Via , a ovest con ragioni , a est con ragioni è dell'importo complessivo di € 191.767,50 (diconsi Euro centonovantunomilasettecentosessantasette/50) atteso che gli immobili quali abitazione di tipo economico e stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (autorimessa) sono stati pignorati per i diritti pari a 1/2 (un/mezzo) di proprietà ciascuno degli esecutati. Valutato l'importo complessivo per adeguamento e correzione della stima in € 6.500,00 (diconsi Euro seimilacinquecento/00), ne consegue che il valore venale stimato inerente gli immobili pignorati di cui al lotto unico, al netto dei costi per adeguamento e correzione della stima è dell'importo di € 185.267,50 (diconsi Euro centottantacinquemiladuecentosessantasette/50) (Valore venale del compendio € 191.767,50 – i costi per adeguamento e correzione della stima dell'importo di € 6.500,00).



7. STATO DI POSSESSO

In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 9.01.2022 all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- (All. N. 10), al fine di venire a conoscenza dell’esistenza di eventuali contratti di affitto gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, il sottoscritto esperto non avendo ricevuto alcuna comunicazione alla data del 10.10.2022, si recava presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- nelle date 12.10.2022 e 8.11.2022 al fine di rilevare l’attestazione relativa allo stato di possesso degli immobili pignorati non disponibile alle stesse date, ricevendo rassicurazione dal responsabile del Front-Office dello stesso ufficio che la stessa attestazione sarebbe stata trasmessa alla pec del sottoscritto esperto. Al fine della individuazione dello stato di possesso degli immobili pignorati, in sede di ispezione peritale del 6.10.2022 gli esecutati consegnavano documento attestante la fornitura gas degli stessi immobili, emesso da MADOGAS numero FV-G2019/0311121, con data di emissione del 13.11.2019 intestato al Sig. [REDACTED] Via [REDACTED], n. [REDACTED], oltre al pagamento fornitura energia elettrica N. fattura 2021/166401 su conto corrente postale N. 1028734166 intestato a CogasPiù S.R.L. eseguito dall’esecutata sig.ra [REDACTED] [REDACTED] afferente la fornitura di energia elettrica ad uso domestico degli immobili pignorati e fattura N. 00122002581215 del 23.08.2022 afferente il pagamento fornitura acqua emessa dall’Acquedotto Pugliese ed intestata all’esecutata sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (All. N. 29).

8. FORMALITA’, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE

I beni immobili oggetto di esecuzione non sono gravati da alcun vincolo od onere giuridico, anche di natura condominiale come riferito in sede di ispezione peritale



dagli esecutati.

9. FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GIURIDICI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Nel ventennio in esame i beni immobili oggetto di esecuzione, quali **abitazione di tipo economico** insistente nel Comune di [redacted] al piano terra, primo e secondo di Via [redacted] n. [redacted], allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio [redacted], particella [redacted], sub. 6, categoria [redacted] e **stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** insistente nel Comune di [redacted], al piano terra di Via [redacted], allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio [redacted], particella [redacted], sub. 5, categoria C/6, sono stati oggetto della seguente formalità pregiudizievoli, quindi sugli stessi immobili gravano :

9.1. ISCRIZIONI

- iscrizione di ipoteca volontaria del 19.05.2008, Numeri 11875/1964 a favore di [redacted] con sede in Milano (MI), c.f. 04896320969, e contro i sig.ri [redacted] nato a [redacted] (FG) il [redacted] c.f. [redacted] [redacted] nata [redacted] c.f. [redacted] per € 360.000,00, a garanzia di capitale di € 180.000,00, durata 25 anni;

- iscrizione di ipoteca conc. Amministrativa/riscossione del 16.03.2018, Numeri 6028/698 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE con sede in Roma (RM), c.f. 13756881002, e contro la quota di 1/2 (*un/mezzo*) di proprietà ciascuno dei sig.ri [redacted] nato a [redacted] (FG) il [redacted] c.f. [redacted] [redacted] nata [redacted] c.f. [redacted] per € 60.071,12, a garanzia di capitale di € 30.035,56.

9.2. PIGNORAMENTI



- in data 26.05.2020 era trascritto verbale di pignoramento immobiliare, emesso in data 30.03.2020 dall’Ufficio Giudiziario Foggia – Numero 1268/2020 di Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare, al Numero 8747 del Registro Generale ed al Numero 6425 del Registro Particolare, a favore di ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ con sede in Milano (MI), c.f. 10559130967, per la quota di 1/1 (uno/uno) di proprietà, relativamente all’unità negoziale n. 1, immobile oggetto di esecuzione n. 1, quale abitazione di tipo economico sita nel Comune di ~~XXXXXXXXXX~~ ed allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio ~~XXXX~~ particella ~~XXXX~~, sub. 6, cat. A/3, sita al piano terra, primo e secondo di Via ~~XXXXXXXXXX~~ s.n.c.; immobile oggetto di esecuzione n. 2, stalle, scuderie rimesse, autorimesse sito nel Comune di ~~XXXXXXXXXX~~ ed allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio ~~XXXX~~, particella ~~XXXX~~, sub. 5, cat. C/6, sito al piano terra di Via ~~XXXXXXXXXX~~ s.n.c., per la quota di 1/1 (uno/uno) di piena proprietà, e contro i sig.ri ~~XXXXXXXXXX~~ nato a ~~XXXXXXXXXX~~ (FG) il ~~XXXXXX~~, c.f. ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ nata a ~~XXXXXXXXXX~~ il ~~XXXXXX~~, c.f. ~~XXXXXXXXXX~~ RFL 83T64 C514P per la quota di 1/2 (un/mezzo) di piena proprietà ciascuno sugli immobili di cui all’unità negoziale 1.

10. VERIFICA DELLA REGOLARITA’ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

10.1. Conformità urbanistico edilizia

In riscontro alla richiesta inoltrata a mezzo pecmail dello 09.01.2022 presso l’Ufficio Tecnico del Comune di ~~XXXXXXXXXX~~ al fine di venire a conoscenza della regolarità urbanistica dei beni immobili oggetto di esecuzione (All. N. 10), espletati tre accessi presso l’Ufficio Tecnico del Comune di ~~XXXXXXXXXX~~ nelle date 13.09.2022, 4.10.2022 e 22.11.2022, in quest’ultima data rilevava presso lo stesso Ufficio i titoli



abilitativi rinvenuti ed afferenti gli stessi immobili, di seguito ridati: - Permesso di Costruire N.10-B-06 rilasciato in data 27.11.2006 dal Dirigente del Comune di [redacted] (FG) Settore Edilizia Privata, Ambiente e Verde Pubblico, vista la domanda in data 4.05.2006, prot. N. 12166, con la quale la sig.ra [redacted] nata a [redacted] (FG) il [redacted] ed ivi residente alla Via [redacted] faceva richiesta del rilascio del provvedimento edilizio per la realizzazione dell’intervento di “Costruzione di un immobile per civile abitazione costituito da piano terra, primo e secondo”, visto che la ditta avesse presentato, per quanto concerne il titolo di legittimazione, gli atti di compravendita stipulati dal Notaio Nicola Specchio di Cerignola (FG), repertorio n. 153466 e 158908 nelle date 27.03.2006 e 6.10.2006; visto che l’intervento richiesto fosse ubicato in Via [redacted], ricadente nella zona omogenea “B3/1” dell’allora vigente PRG e catastalmente individuato al foglio [redacted], particelle [redacted], visto il progetto, assunto al n. [redacted] di partica in data 8.05.2006 redatto dall’Arch. Nicola Iacobazzi e Ing. Nicolangelo Libertino; vita la nota del tecnico trasmessa in data 17.10.2006, acquisita al prot. n. 26859 in pari data, con la quale erano allegati la relazione tecnica e la tavola unica; vite le disposizioni vigenti in materia, le particolari norme contenute nel Regolamento Edilizio e negli strumenti urbanistici dello stesso Comune; viste la delibera di Giunta Comunale del 28.12.2005 n. 453, le leggi statali 17.08.1943 n. 1150, 28.01.77 n. 10, 28.02.1985 n. 47, il Testo Unico per l’Edilizia, approvato con D.P.R. n. 380 del 6.06.2001, la Legge 2 febbraio 1974 n. 64 ed il D.M. 16 gennaio 1996, le leggi Regionali n. 56 del 31.05.1980 e n. 20 del 27. luglio 2001, l’atto di autocertificazione sottoscritto dai progettisti, circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie in data 3.05.2006, il Parere Favorevole del Responsabile del Procedimento, geom. [redacted], espresso in data 6.11.2006, ed il parere urbanistico definitivo del Dirigente Responsabile del provvedimento edilizio del 6.11.2006, le dichiarazioni del Progettista



datate 3.05.2006, in osservanza delle seguenti norme: Verifica L. 24 marzo 1989, n. 122, Verifica L. 9 gennaio 1989, n. 13, Verifica L. marzo 1990, n. 46, Verifica L. 9 gennaio 1991, n. 10, Adempimenti di cui alla L. 5-11-1971 n. 1086; il D.M. 11.3.88 e la L. 2.2.1974 n. 74, Verifica D.L.gs 5 febbraio 1997, n. 22, Verifica D.L.gs 14 agosto 1996, n. 494; dichiarazione sostitutiva di notorietà datata 3.05.2006, a firma della richiedente relativa all'impegno a produrre, prima del verbale di fine lavori, l'atto unilaterale d'obbligo regolarmente trascritto con il quale le aree destinate a parcheggio e volumi tecnici fossero asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione; l'autorizzazione dirigenziale n. 260/SEP/UT in data 21.11.2006, rilasciata ai sensi della legge regionale 29.12.1078 n. 6, e successive modifiche ed integrazioni, rateizzazione del contributo di costruzione previsto dagli articoli 16 e seguenti del T.U. approvato con DPR 380/2001; l'atto pubblico per notar Specchio Nicola di [redacted] del 6.10.2006 relativo all'asservimento delle volumetrie delle particelle 2693 e 2694 del foglio 277 a favore dell'intervento nonché relativo al patto di aderenza col confinante Dichio; la fideiussione assicurativa [redacted] a garanzia del pagamento da parte del concessionario del contributo di costruzione. – Autorizzazione rilasciata alla ditta [redacted] a rateizzare il contributo concessorio dovuto, emessa dal Settore Edilizia Privata Ambiente e Verde Pubblico del Comune di [redacted] prot. N. [redacted] del 21.11.2006, con la quale il Dirigente dello stesso Comune, vista la domanda in data 20.11.2006 avanzata dalla ditta [redacted], con la quale era richiesta la rateizzazione del contributo di cui in precedenza per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione in Via [redacted] di cui al progetto n. [redacted], considerato che con nota n. 19960 del 14.07.98 l'Assessore ai LL.PP. avesse demandato al Dirigente tutto l'iter procedimentale relativo al rilascio della concessione edilizia, compreso la definizione preventiva del rapporto economico-finanziario; visto



che la Ditta avesse determinato il contributo concessorio in Euro 15.448,21; visto l’art. 26/bis della legge regionale 15.02.1980, n. 25; vista la delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 26.02.1996 relativa a “Adeguamento oneri concessori per le urbanizzazioni di cui all’art. 34 della legge regionale 12.02.1979 n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni” (All. N. 39). – Richiesta del Verbale di Inizio Lavori relativa al progetto n. 127/06 (Permesso di Costruire N. 10/B/06 del 27.11.2006) protocollata l’11.12.2006 al N. 32424, avanzata all’Ing. Custode Amato Dirigente dell’Ufficio Tecnico del Comune di ~~_____~~ dalla sig.ra ~~_____~~ titolare del progetto di “Costruzione di un immobile per civile abitazione”....., con la quale la richiedente informava che il direttore dei lavori fosse l’Ing. Nicolangelo Libertino con studio tecnico in Via dei Mille n. 26 Cerignola (FG); che il deposito dei calcoli statici fosse stato effettuato in data 3.11.2006 ed acquisito al prot. n. ~~_____~~ con il numero di pratica ~~_____~~ che il deposito della relazione tecnica relativa all’isolamento termico, ai sensi della legge n. 10 del 9 gennaio 1991 fosse allegato alla stessa richiesta in duplice copia; *che l’impresa esecutrice dei lavori fosse l’impresa edile.....con sede in Cerignola (FG), in Via.....(vd. DURC allegato)* con la quale era richiesto allo stesso Dirigente di volere disporre, tramite l’Ufficio Tecnico, al rilascio del Verbale Inizio Lavori. A seguito di un controllo effettuato agli atti d’ufficio dal responsabile del procedimento Servizio Edilizia Privata – Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Cerignola (FG) risultava che, a seguito di ordinanza di ingiunzione n. 2/B del 2.09.2016, la ditta ~~_____~~ in qualità di titolare della Concessione Edilizia n. 10/B/2006 rilasciata il 27.11.2006 e la compagnia assicuratrice ~~_____~~, nella qualità di fidejussore, avessero adempiuto al pagamento degli oneri dovuti a titolo di contributo di costruzione, giusta richiesta del 20.11.2006, prot. n. 30540 e da un riscontro contabile effettuato con il settore finanziario risultava che, il pagamento fosse



stato effettuato in data 21.10.2016 (ord.n. 3452 e 3453).

10.2. Conformità Catastale: Ente Urbano.

Dalle visure catastali storiche prodotte (*All. N. 06*) gli immobili oggetto di esecuzione risultano accatastati al Catasto dei Fabbricati del Comune di . Per gli stessi sono state depositate planimetrie all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi Catastali (*All. N. 07*). In sede di ispezione peritale l’altezza interna dell’unità abitativa al piano terra è risultata di mt 2,85 circa (*All. N. 35 a*), al piano primo di mt 2,70 circa (*All. N. 35 b*) pari al catastale (*All. N. 07*), al piano secondo di mt 2,50 circa (*All. N. 35 c*) pari al catastale (*All. N. 07*); l’altezza interna dell’autorimessa al piano terra è risultata di mt 2,85 circa (*All. N. 36*) rispetto all’altezza catastale di mt 3,70 (*All. N. 07*). In sede di ispezione peritale del 6.10.2022 rilevava che l’abitazione di tipo economico pignorata fosse della diversa consistenza rispetto al catastale; in particolare al piano terra la superficie lorda risultava di mq 19,45 circa (*superficie netta di mq 16,21 circa*) (*All. N. 35 a*), al piano primo la superficie lorda risultava di mq 66,15 (*superficie netta di mq 57,97 circa*), mentre la superficie dei balconi risultava di mq 11,21 (*All. N. 35 b*); al piano secondo la superficie lorda risultava di mq 66,15 (*superficie netta di mq 57,97 circa*), mentre la superficie dei balconi risultava di mq 11,21 (*All. N. 35 c*), pari ad una superficie lorda complessiva di mq 174,17 circa (*All. N. 35 a, b, c*), rispetto alla superficie catastale totale di mq 144,00 e superficie totale escluse aree scoperte di mq 137,00 (*All. N. 06*). Stessa cosa dicasi per l’autorimessa e area di cortile pertinenziale pignorata, la quale al piano terra risultava della superficie lorda di mq 46,86 circa (*superficie netta di mq 39,93 circa*), mentre la superficie dell’area di cortile pertinenziale risultava della superficie di mq 30,47 circa, pari ad una superficie lorda complessiva di mq 77,33 circa (*All. N. 36*), rispetto ad una consistenza catastale di mq 43,00 ed alla superficie catastale totale di mq 51,00 (*All. N. 06*).



10.3. Verifica della realizzazione degli immobili nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.

10.4. Descrizione delle opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione

Nel corso dell'ispezione peritale del compendio oggetto di esecuzione espletata in data 6.10.2022, il sottoscritto esperto non rilevava opere abusive rispetto al catastale delle unità immobiliari oggetto della presente relata.

10.5. Qualora gli immobili siano stati edificati con edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il cespite oggetto di pignoramento, appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative

Gli immobili oggetto di esecuzione non sono stati edificati con edilizia convenzionata.

10.6. Pratiche edilizie per lavori di costruzione di casa abitazione: nessuna.

10.7 Pratiche edilizie per lavori di costruzione box per auto: nessuna

11. SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In sede di ispezione peritale del 6.10.2022 il sottoscritto esperto rilevava tutto quanto fosse necessario al fine dell'elaborazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) afferente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione sita alla Via  del Comune di , quale abitazione di tipo economico allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio ; particella , sub , categoria , classe 5, consistenza vani 7, piano T-1-2, rendita € 668,81 (Euro seicentosessantotto/81), atteso che il bene immobile fosse sprovvisto dello stesso attestato, ottemperando al quesito numero



11) posto dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione. Come stabilito in sede di ispezione peritale del 6.09.2022, l’esecutata sig.ra ~~XXXXXXXXXXXX~~ in data 26.10.2022 consegnava *brevi manu* l’Attestato di Prestazione Energetica (APE) afferente l’immobile pignorato, individuato dal Sistema Informativo APE Puglia con il codice 7102022000302749, avente validità fino al 25.10.2032, redatto dal Dott. Agr. Nicola Cotugno in data 25.10.2022 con Studio Tecnico alla Via Dei Mille n. 24 Cerignola (FG) (All. N. 33), il quale certificava che l’unità immobiliare oggetto di pignoramento rientra **nella Classe Energetica Globale dell’edificio di tipo D.**

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO

<u>Tipologia dei beni</u>	<u>Sommatoria Descrizione</u>
-Abitazione di tipo economico sita al piano terra, primo e secondo e numero due balconi rispettivamente al piano primo e piano secondo. - Autorimessa (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) e pertinenziale area di cortile.	Il compendio oggetto di esecuzione consta di una abitazione di tipo economico sita alla Via XXXXXXXXXX n. XXXXXX e di una autorimessa con area di cortile pertinenziale al piano terra sita alla Via XXXXXXXXXX n. XXXXXX del Comune di XXXXXXXXXX (FG), parti integranti di un fabbricato, dalle fondamenta al tetto, elevato a due piani fuori terra (collegati da scala interna) posto in zona periferica dell’urbano dello stesso comune.
-Abitazione di tipo economico sita al piano terra, primo e secondo e numero due balconi rispettivamente al piano primo e piano secondo. - Autorimessa (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) e pertinenziale area di cortile.	<u>Coerenze</u> Entrambe le unità immobiliare pignorate confinano a nord con Via XXXXXXXXXX a ovest con ragioni XXXXXXXXXX , a est con ragioni XXXXXXXXXX .
-Abitazione di tipo economico sita al piano terra, primo e secondo e numero due balconi	<u>Dati catastali: Foglio Particella, Sub. N. Vani, N. civico, Piano, Superficie Commerciale.</u> L’unità immobiliare oggetto di esecuzione quale abitazione di tipo economico è allibrata in N.C.E.U. del Comune di XXXXXXXXXX al foglio XXXXXX , particella XXXXXX sub. 6, piano terra, primo e secondo, categoria XXXXXX , classe XXXXXX , vani 7, della superficie catastale totale 144 mq, totale escluse aree scoperte 137 mq, rendita € 668,81 (Euro seicentosessantotto/81), della superficie lorda.



<p>rispettivamente al piano primo e piano secondo.</p> <p>- Autorimessa (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) e pertinenziale area di cortile.</p>	<p>rilevata in sede di ispezione peritale di mq 174,17 circa comprensiva dei due balconi siti al piano primo e secondo e superficie commerciale di mq 157,35 circa, in quota di 1/2 (un/mezzo) di proprietà ciascuno degli esecutati in regime di separazione dei beni (Come ridato nell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio (All. N. 16) a far data dell'1.07.2014); l'unità immobiliare quale autorimessa e area di cortile pertinenziale è allibrata in N.C.E.U. del Comune di [redacted] al foglio [redacted] particella [redacted] sub. 5, piano terra, categoria [redacted] classe 6, consistenza 43 mq, della superficie catastale totale 51 mq, rendita € 159,90 (Euro centocinquantanove/90), della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 77,33 circa e superficie commerciale di mq 52,95 circa, in quota di 1/2 (un/mezzo) di proprietà ciascuno degli esecutati in regime di separazione dei beni.(Come ridato nell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio (All. N. 16) a far data dell'1.07.2014).</p>
<p>Tipologia dei beni</p> <p>-Abitazione di tipo economico sita al piano terra, primo e secondo e numero due balconi rispettivamente al piano primo e piano secondo.</p> <p>- Autorimessa (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) e pertinenziale area di cortile.</p>	<p>Stato di Occupazione</p> <p>In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 9.01.2022 all'Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- (All. N. 10), al fine di venire a conoscenza dell'esistenza di eventuali contratti di affitto gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, il sottoscritto esperto non avendo ricevuto alcuna comunicazione alla data del 10.10.2022, si recava presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- nelle date 12.10.2022 e 8.11.2022 al fine di rilevare l'attestazione relativa allo stato di possesso degli immobili pignorati non disponibile alle stesse date, ricevendo rassicurazione dal responsabile del Front-Office dello stesso ufficio che la stessa attestazione sarebbe stata trasmessa alla pec del sottoscritto esperto. Al fine della individuazione dello stato di possesso degli immobili pignorati, in sede di ispezione peritale del 6.10.2022 gli esecutati consegnavano documento attestante la fornitura gas degli stessi immobili, emesso da [redacted] numero FV-G2019/0311121, con data di emissione del 13.11.2019 intestato al Sig. [redacted] Via [redacted] n. [redacted], oltre al pagamento fornitura energia elettrica N. fattura 2021/166401 su conto corrente postale N. 1028734166 intestato a [redacted] eseguito dall'esecutata sig.ra [redacted], afferente la fornitura di energia elettrica ad uso domestico degli immobili pignorati e fattura N. 00122002581215 del 23.08.2022 afferente il pagamento fornitura acqua emessa dall'Acquedotto Pugliese ed intestata all'esecutata sig.ra [redacted] (All. N. 29).</p>
<p>Tipologia dei beni</p> <p>-Abitazione di tipo economico sita al piano terra, primo e secondo e numero due balconi rispettivamente al piano primo e piano secondo.</p> <p>- Autorimessa (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) e pertinenziale area di cortile.</p>	<p>Regolamento Edilizio – Urbanistiche</p> <p>In riscontro alla richiesta inoltrata a mezzo pecmail dello 09.01.2022 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di [redacted] al fine di venire a conoscenza della regolarità urbanistica dei beni immobili oggetto di esecuzione (All. N. 10), espletati tre accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di [redacted] nelle date 13.09.2022, 4.10.2022 e 22.11.2022, in quest'ultima data rilevava presso lo stesso Ufficio i titoli abilitativi rinvenuti ed afferenti gli stessi immobili, di seguito ridati: - Permesso di Costruire N. 10-B-06 rilasciato in data 27.11.2006 dal Dirigente del Comune di [redacted] (FG) Settore Edilizia Privata, Ambiente e Verde Pubblico, vista la domanda in data 4.05.2006, prot. N. 12166, con la quale la sig.ra [redacted] nata a [redacted] (FG), [redacted] ed ivi residente alla Via Vasto n. 1 faceva richiesta del rilascio del provvedimento edilizio per la realizzazione dell'intervento di "Costruzione di un immobile per civile abitazione costituito da piano terra, primo e secondo", visto che la ditta avesse presentato, per quanto concerne il titolo di legittimazione, gli atti di compravendita stipulati dal Notaio Nicola Specchio di [redacted] (FG), repertorio n. 153466 e 158908 nelle date 27.03.2006 e 6.10.2006; visto che l'intervento richiesto fosse ubicato in Via [redacted] Aricadente nella zona omogenea "B3/1" dell'allora vigente PRG e catastalmente individuato al foglio 277, particelle 2560 e 2695; visto il progetto, assunto al n. 127/06 di partica in data 8.05.2006 redatto dall'Arch. Nicola Jacobazzi e Ing. Nicolangelo Libertino; vista la nota del tecnico trasmessa in data 17.10.2006, acquisita al prot. n. 26859 in pari data, con la quale erano allegati la relazione tecnica e la tavola unica; viste le disposizioni vigenti in materia, le particolari norme contenute nel Regolamento Edilizio e negli strumenti urbanistici dello stesso Comune; viste la delibera di Giunta Comunale del 28.12.2005 n. 453, le leggi statali 17. 08.1943 n. 1150, 28.01.77 n. 10,</p>



	<p>28.02.1985 n. 47, il Testo Unico per l’Edilizia, approvato con D.P.R. n. 380 del 6.06.2001, la Legge 2 febbraio 1974 n. 64 ed il D.M. 16 gennaio 1996, le leggi Regionali n. 56 del 31.05.1980 e n. 20 del 27. luglio 2001, l’atto di autocertificazione sottoscritto dai progettisti, circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie in data 3.05.2006, il Parere Favorevole del Responsabile del Procedimento, geom. Russo, espresso in data 6.11.2006, ed il parere urbanistico definitivo del Dirigente Responsabile del provvedimento edilizio del 6.11.2006, le dichiarazioni del Progettista datate 3.05.2006, in osservanza delle seguenti norme: Verifica L. 24 marzo 1989, n. 122; Verifica L. 9 gennaio 1989, n. 13, Verifica L. marzo 1990, n. 46; Verifica L. 9 gennaio 1991, n. 10. Adempimenti di cui alla L. 5-11-1971 n. 1086; il D.M. 11.3.88 e la L. 2.2.1974 n. 74. Verifica D.L.gs 5 febbraio 1997, n. 22, Verifica D.L.gs 14 agosto 1996, n. 494; dichiarazione sostitutiva di notorietà datata 3.05.2006, a firma della richiedente relativa all’impegno a produrre, prima del verbale di fine lavori, l’atto unilaterale d’obbligo regolarmente trascritto con il quale le aree destinate a parcheggio e volumi tecnici fossero asservite all’edificio con vincolo permanente di destinazione; l’autorizzazione dirigenziale n. 260/SEP/UT in data 21.11.2006, rilasciata ai sensi della legge regionale 29.12.1078 n. 6, e successive modifiche ed integrazioni, rateizzazione del contributo di costruzione previsto dagli articoli 16 e seguenti del T.U. approvato con DPR 380/2001; l’atto pubblico per notar Specchio Nicola di Cerignola (FG) del 6.10.2006 relativo all’asservimento delle volumetrie delle particelle 2693 e 2694 del foglio 277 a favore dell’intervento nonché relativo al patto di aderenza col confinante Dichio; la fideiussione assicurativa _____ a garanzia del pagamento da parte del concessionario del contributo di costruzione. – Autorizzazione rilasciata alla ditta Barbieri Antonietta a rateizzare il contributo concessorio dovuto, emessa dal Settore Edilizia Privata Ambiente e Verde Pubblico del Comune di Cerignola (FG) prot. N. 260/SEP del 21.11.2006 con la quale il Dirigente dello stesso Comune, vista la domanda in data 20.11.2006 avanzata dalla Ditta _____ con la quale era richiesta la rateizzazione del contributo di cui in precedenza per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione in Via _____ di cui al progetto n. 127/06, considerato che con nota n. 19960 del 14.07.98 l’Assessore ai LL.PP. avesse demandato al Dirigente tutto l’iter procedimentale relativo al rilascio della concessione edilizia, compreso la definizione preventiva del rapporto economico-finanziario; visto che la Ditta avesse determinato il contributo concessorio in Euro 15.448,21; visto l’art. 26/bis della legge regionale 15.02.1980, n. 25; vista la delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 26.02.1996 relativa a “Adeguamento oneri concessori per le urbanizzazioni di cui all’art. 34 della legge regionale 12.02.1979 n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni” (All. N. 39). – Richiesta del Verbale di Inizio Lavori relativa al progetto n. 127/06 (Permesso di Costruire N. 10/B/06 del 27.11.2006) protocollata l’11.12.2006 al N. 32424, avanzata all’Ing. Custode Amato Dirigente dell’Ufficio Tecnico del Comune di _____ dalla sig.ra _____, titolare del progetto di “Costruzione di un immobile per civile abitazione”....., con la quale la richiedente faceva sapere che il direttore dei lavori fosse l’Ing. Nicolangelo Libertino con studio tecnico in Via dei Mille n. 26 Cerignola (FG); che il deposito dei calcoli statici fosse stato effettuato in data 3.11.2006 ed acquisito al prot. n. 18233 con il numero di pratica 179/06; che il deposito della relazione tecnica relativa all’isolamento termico, ai sensi della legge n. 10 del 9 gennaio 1991 fosse allegato alla stessa richiesta in duplice copia; che l’impresa esecutrice dei lavori fosse l’impresa edile.....con sede in Cerignola (FG), in Via.....(vd. DURC allegato) con la quale era richiesta allo stesso Dirigente di volere disporre, tramite l’Ufficio Tecnico, al rilascio del Verbale Inizio Lavori. A seguito di un controllo effettuato agli atti d’ufficio dal responsabile del procedimento Servizio Edilizia Privata – Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di _____ è risultato che, a seguito di ordinanza di ingiunzione n. 2/B del 2.09.2016, la Ditta _____ in qualità di titolare della Concessione Edilizia n. 10/B/2006 rilasciata il 27.11.2006 e la compagnia assicuratrice _____ S.P.A., nella qualità di fidejussore, avessero adempiuto al pagamento degli oneri dovuti a titolo di contributo di costruzione, giusta richiesta del 20.11.2006, prot. n. 30540 e da un riscontro</p>
--	---



	<p>contabile effettuato con il settore finanziario è risultato che, il pagamento fosse stato effettuato in data 21.10.2016 (ord.n. 3452 e 3453).</p> <p style="text-align: center;">Abitabilità /Agibilità</p> <p>Il compendio oggetto di esecuzione è sprovvisto della certificazione di abitabilità/agibilità.</p>
<p>Tipologia dei beni</p> <p>-Abitazione di tipo economico sita al piano terra, primo e secondo e numero due balconi rispettivamente al piano primo e piano secondo.</p> <p>- Autorimessa (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) e pertinenziale area di cortile.</p>	<p style="text-align: center;">Attuale proprietario e Titolo di provenienza dei beni immobili</p> <p>A tutto il 26.05.2020 data della trascrizione dell’atto di pignoramento i beni immobili oggetto di esecuzione quali abitazione di tipo economico sita nel Comune di [redacted], al piano terra, primo e secondo, di Via [redacted], allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio [redacted], particella [redacted], sub. 6, categoria A/3, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 144 mq, totale escluse aree scoperte 137 mq, rendita € 668,81 (Euro seicentosessantotto/81) e stalle, scuderie, rimesse, autorimesse insistenti nel Comune di Cerignola (FG) al piano terra di Via [redacted], allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio [redacted] particella [redacted], sub. 5, categoria [redacted] classe 6, consistenza 43 mq, superficie catastale totale 51 mq, rendita € 159,90 (Euro centocinquantanove/90), si appartengono agli esecutati in quota di 1/2 (un/mezzo) di proprietà ciascuno, ai quali sono pervenuti:</p> <p>- giusta atto notarile di compravendita a rogito del Notaio Dott. Paolo Simonetti di Cerignola (FG) del 16.05.2008, al Numero 6964/5166 di Repertorio, trascritto presso la presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19.05.2008 ai Numeri 11874/8471.</p> <p>Come ridato nell’estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio (All. N. 16), a far data dell’1.07.2014 gli esecutati con dichiarazione resa nell’atto di matrimonio controscritto sceglievano il regime di separazione dei beni (All. N. 16).</p>
<p>Tipologia dei beni</p> <p>-Abitazione di tipo economico sita al piano terra, primo e secondo e numero due balconi rispettivamente al piano primo e piano secondo.</p> <p>- Autorimessa (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) e pertinenziale area di cortile.</p>	<p style="text-align: center;">Iscrizioni</p> <p>- Iscrizione di ipoteca volontaria del 19.05.2008, Numeri 11875/1964 a favore di [redacted] con sede in Milano (MI), c.f. 04896320969, e contro i sig.ri [redacted] nato a [redacted] (FG) il [redacted], c.f. [redacted] [redacted] nata a [redacted] (FG) il [redacted], c.f. [redacted] per € 360.000,00, a garanzia di capitale di € 180.000,00, durata 25 anni;</p> <p>- iscrizione di ipoteca conc. Amministrativa/riscossione del 16.03.2018, Numeri 6028/698 a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE con sede in Roma (RM), c.f. 13756881002, e contro la quota di 1/2 (un/mezzo) di proprietà ciascuno dei sig.ri [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted] a garanzia di capitale di € 30.035,56.</p>
<p>Tipologia dei beni</p> <p>-Abitazione di tipo economico sita al piano terra, primo e secondo e numero due balconi rispettivamente al piano primo e piano secondo.</p> <p>- Autorimessa (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) e pertinenziale area di cortile.</p>	<p style="text-align: center;">Trascrizioni</p> <p>- In data 26.05.2020 era trascritto verbale di pignoramento immobiliare, emesso in data 30.03.2020 dall’Ufficiale Giudiziario Foggia – Numero 1268/2020 di Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare, al Numero 8747 del Registro Generale ed al Numero 6425 del Registro Particolare, a favore di [redacted] con sede in Milano (MI), c.f. 10559130967, per la quota di 1/1 (uno/uno) di proprietà, relativamente all’unità negoziale n. 1, immobile oggetto di esecuzione n. 1, quale abitazione di tipo economico sita nel Comune di [redacted] ed allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio [redacted] particella [redacted] sub. 6, cat. [redacted], sita al piano terra, primo e secondo di Via [redacted] s.n.c.; immobile oggetto di esecuzione n. 2, stalle, scuderie rimesse, autorimesse sito nel Comune di [redacted] ed allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio [redacted] particella [redacted], sub. 5, cat. C/6, sito al piano terra di Via [redacted] s.n.c., per la quota di 1/1 (uno/uno) di piena proprietà, e contro i sig.ri [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted] per la quota di 1/2 (un/mezzo) di piena proprietà ciascuno sugli immobili di cui all’unità negoziale 1.</p>



<u>Tipologia dei beni</u>	<u>Conformità Catastale</u>
<p>-Abitazione di tipo economico sita al piano terra, primo e secondo e numero due balconi rispettivamente al piano primo e piano secondo.</p> <p>- Autorimessa (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) e pertinenziale area di cortile.</p>	<p>Dalle visure catastali storiche prodotte (All. N. 06) gli immobili oggetto di esecuzione risultano accatastati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerignola (FG). Per gli stessi sono state depositate planimetriche all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi Catastali (All. N. 07). In sede di ispezione peritale l’altezza interna dell’unità abitativa al piano terra è risultata di mt 2,85 circa (All. N. 35 a), al piano primo di mt 2,70 circa (All. N. 35 b) pari al catastale (All. N. 07), al piano secondo di mt 2,50 circa (All. N. 35 c) pari al catastale (All. N. 07); l’altezza interna dell’autorimessa al piano terra è risultata di mt 2,85 circa (All. N. 36) rispetto all’altezza catastale di mt 3,70 (All. N. 07). In sede di ispezione peritale del 6.10.2022 rilevava che l’abitazione di tipo economico pignorata fosse della diversa consistenza rispetto al catastale; in particolare al piano terra la superficie lorda risultava di mq 19,45 circa (superficie netta di mq 16,21 circa) (All. N. 35 a), al piano primo la superficie lorda risultava di mq 66,15 (superficie netta di mq 57,97 circa), mentre la superficie dei balconi risultava di mq 11,21 (All. N. 35 b); al piano secondo la superficie lorda risultava di mq 66,15 (superficie netta di mq 57,97 circa), mentre la superficie dei balconi risultava di mq 11,21 (All. N. 35 c), pari ad una superficie lorda complessiva di mq 174,17 circa (All. N. 35 a, b, c), rispetto alla superficie catastale totale di mq 144,00 e superficie totale escluse aree scoperte di mq 137,00 (All. N. 06). Stessa cosa dicasi per l’autorimessa e area di cortile pertinenziale pignorata, la quale al piano terra risultava della superficie lorda di mq 46,86 circa (superficie netta di mq 39,93 circa), mentre la superficie dell’area di cortile pertinenziale risultava della superficie di mq 30,47 circa, pari ad una superficie lorda complessiva di mq 77,33 circa (All. N. 36), rispetto ad una consistenza catastale di mq 43,00 ed alla superficie catastale totale di mq 51,00 (All. N. 06).</p>
<p><u>Tipologia dei beni</u></p> <p>-Abitazione di tipo economico sita al piano terra, primo e secondo e numero due balconi rispettivamente al piano primo e piano secondo.</p> <p>- Autorimessa (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) e pertinenziale area di cortile.</p>	<p><u>Descrizione delle opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione</u></p> <p>Nel corso dell’ispezione peritale del compendio oggetto di esecuzione espletata in data 6.10.2022, il sottoscritto esperto non rilevava opere abusive rispetto al catastale delle unità immobiliari oggetto della presente relata.</p>
<p><u>Tipologia dei beni</u></p> <p>-Abitazione di tipo economico sita al piano terra, primo e secondo e numero due balconi rispettivamente al piano primo e piano secondo.</p> <p>- Autorimessa (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) e pertinenziale area di cortile.</p>	<p><u>Valore dei beni immobili da porre a base d’asta, con precisazione del diritto e quota</u></p> <p>Il valore venale degli immobili oggetto di esecuzione che caratterizzano il lotto unico, nello stato di fatto in cui si trovano, quali abitazione di tipo economico insistente nel Comune di [redacted] al piano terra, primo e secondo di un fabbricato da cielo a terra con accesso dalla Via [redacted] N. [redacted], allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio [redacted], particella [redacted], sub. 6, categoria [redacted], classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 144 mq, totale escluse aree scoperte 137 mq, rendita € 668,81 (Euro seicentosessantotto/81), in quota di 1/2 (un/mezzo) di proprietà ciascuno degli esecutati in regime di separazione dei beni (Come ridato nell’estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio (All. N. 16) a far data dell’1.07.2014), della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 174,17 circa comprensiva dei due balconi rispettivamente al piano primo e secondo e superficie commerciale di mq 157,35 circa, confinante a nord con Via [redacted], a ovest con ragioni [redacted], a est con ragioni [redacted]; l’immobile quale stalle,</p>



scuderie, rimesse, autorimesse (autorimessa) insistente nel Comune di ~~_____~~ al piano terra di un fabbricato da cielo a terra con accesso dalla Via ~~_____~~ snc, allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio ~~_____~~, partecelia ~~_____~~, sub 5, categoria ~~_____~~, classe 6, consistenza 43 mq, superficie catastale totale 51 mq, rendita € 159,90 (Euro centocinquantanove/90), in quota di 1/2 (un/mezzo) di proprietà ciascuno degli eseguiti in regime di separazione dei beni (Come ridato nell’estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio (All. N. 16) a far data dell’1.07.2014), della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 77,33 circa e superficie commerciale di mq 52,95 circa, confinante a nord con Via ~~_____~~, a ovest con ragioni ~~_____~~, a est con ragioni ~~_____~~ è dell’importo complessivo di € 191.767,50 (diconsi Euro centonovantunomilasettecentosessantasette/50) atteso che gli immobili quali abitazione di tipo economico e stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (autorimessa) sono stati pignorati per i diritti pari a 1/2 (un/mezzo) di proprietà ciascuno degli eseguiti. Considerato che l’importo complessivo per adeguamento e correzione della stima è di € 6.500,00 (diconsi Euro seimilacinquecento/00), ne consegue che il valore venale stimato inerente gli immobili pignorati di cui al lotto unico, al netto dei costi per adeguamento e correzione della stima è dell’importo di € 185.267,50 (diconsi Euro centottantacinquemiladuecentosessantasette/50) (Valore venale del compendio € 191.767,50 – i costi per adeguamento e correzione della stima dell’importo di € 6.500,00).

Con Osservanza

L’Esperto Stimatore Dott. Agr. Natale Colopi



Cerignola, 25 Novembre 2022

NOTE.

- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa.
- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell’Esperto Stimatore.

Espletato l’incarico ricevuto, deposita la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Allegati

- | |
|--|
| 1) Ordinanza emessa dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione in data 17.04.2021 (All. N. 01). |
| 2) Istanza trasmessa dal sottoscritto esperto designato a mezzo pecmail del 22.11.2021 (All. N. 02). |
| 3) Atto di disposizioni emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione del 30.11.2021, trasmesso a |



<p>mezzo pecmail, dello 01.12.2021 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- (All. N. 03).</p>
<p>4) Dichiarazione sottoscritta con firma digitale inerente l’accettazione dell’incarico ed il giuramento di rito del 10.12.2021, trasmessa in data 11.12.2021 a mezzo del portale SLpct Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- (All. N. 04).</p>
<p>5) Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione in data 15.12.2021, trasmesso a mezzo pecmail in pari data dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari-(All. N. 05).</p>
<p>6) Visure Catastali Storiche per Immobile, situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico allo 04.01.2022 relative agli immobili oggetto di esecuzione, rilasciate all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi Catastali- (All. N. 06).</p>
<p>7) Planimetrie Catastali degli immobili oggetto di esecuzione, rilasciate dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi Catastali- (All. N. 07).</p>
<p>8) Estratto di Mappa rilasciato dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi Catastali- (All. N. 08).</p>
<p>9) Ortofoto recante la sovrapposizione tra la vigente mappa catastale e l’ortofoto, al fine della esatta individuazione dei beni staggiati allibrati in N.C.E.U. del Comune di  (FG) al foglio  p.lla  subb. 6 e 5 (All. N. 09).</p>
<p>10) Richiesta trasmessa all’Ufficio Protocollo del Comune di Cerignola (FG) a mezzo pecmail dello 09.01.2022, al fine del rilascio da parte dell’Ufficio Tecnico ed Urbanistico dello stesso comune dei titoli abilitativi inerenti gli immobili oggetto di esecuzione (All. N. 10).</p>
<p>11) Richiesta trasmessa all’Ufficio Protocollo del Comune di Cerignola (FG) a mezzo pecmail dello 09.01.2022, al fine del rilascio dell’Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio (ovvero il certificato di stato libero) degli esecutati (All. N. 11).</p>
<p>12) Richiesta trasmessa all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- a mezzo</p>



<p>pecmail dello 09.01.2022, al fine della verifica dello stato di possesso degli immobili oggetto di esecuzione (<i>All. N. 12</i>).</p>
<p>13) Richiesta trasmessa all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- Sezione Distaccata di Cerignola (FG) a mezzo pecmail dello 09.01.2021, al fine della verifica dello stato di possesso degli immobili oggetto di esecuzione (<i>All. N. 13</i>).</p>
<p>14) Pecmail dello 09.01.2022 ricevuta dal Protocollo Generale del Comune di Cerignola (FG), avente ad oggetto le notifiche di avvenute registrazione protocolli n.ri 366 e 367 dello 09.01.2022, relative alle richieste dei Titoli Abilitativi degli immobili oggetto di esecuzione e dell’Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio (<i>ovvero il certificato di stato libero</i>) degli esecutati (<i>All. N. 14</i>).</p>
<p>15) Istanza trasmessa alla Cancelleria del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – ai sensi dell’art. 567, comma 2, c.p.c., a mezzo del portale telematico SLpct dell’11.01.2022 (<i>All. N. 15</i>).</p>
<p>16) Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio ricevuto dall’Ufficio dello Stato Civile del Comune di Cerignola (FG) a mezzo pecmail del 28.01.2022 (<i>All. N. 16</i>).</p>
<p>17) Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione, ricevuto dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –Ufficio Esecuzioni Immobiliari- a mezzo pecmail del 24.05.2022, avente ad oggetto le modalità di svolgimento dell’udienza del 28.06.2022 (<i>All. N. 17</i>).</p>
<p>18) Provvedimento emesso in data 9.06.2022 dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Stefania Rignanese, ricevuto a mezzo pecmail in pari data dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –Ufficio Esecuzioni Immobiliari-, con il quale era comunicata la sostituzione con l’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Rosa D’Ambrosio (<i>All. N. 18</i>).</p>
<p>19) Provvedimento emesso in data 17.06.2022 dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Rosa D’Ambrosio, rilevato a mezzo del portale pst Giustizia dal fascicolo telematico della procedura esecutiva, con il quale il Magistrato differiva l’udienza al 7.10.2022 (<i>All. N. 19</i>).</p>
<p>20) Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione Rosa D’Ambrosio in data 21.08.2022, trasmesso dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio</p>



Esecuzioni Immobiliari- a mezzo pecmail del 22.08.2022, in riscontro all’istanza trasmessa dal sottoscritto esperto in data 11.01.2022 a mezzo del portale SLpct alla stessa Cancelleria (All. N. 20).
21) Prima convocazione per inizio delle operazioni peritali inviata agli esecutati a mezzo raccomandate A.R. numeri 14949487868-2 e 14931967782-6 del 2.09.2022 (All. N. 21).
22) Prima convocazione per inizio delle operazioni peritali inviata all’Avv. Francesco Grassia per il creditore procedente e per conoscenza al legale domiciliatario Avv. Luigi Lasala a mezzo pecmail del 2.09.2022 (All. N. 22).
23) Convocazione per inizio delle operazioni peritali fissata alla nuova data del 29.09.2022 inviata agli esecutati a mezzo raccomandate A.R. numeri 14949487870-6 e 14949487869-3 del 13.09.2022 (All. N. 23).
24) Convocazione per inizio delle operazioni peritali fissata alla nuova data del 29.09.2022 inviata all’Avv. Francesco Grassia per il creditore procedente e per conoscenza al legale domiciliatario Avv. Luigi Lasala a mezzo pecmail del 13.09.2022 (All. N. 24).
25) Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione Rosa D’Ambrosio in data 19.09.2022, trasmesso a mezzo pecmail in pari data dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari-, con il quale il Magistrato rinviava d’ufficio l’udienza del 7.10.2022 alla data del 30.11.2022 (All. N. 25).
26) Richiesta di differimento della data per l’inizio delle operazioni peritali del 29.09.2022 di una settimana, trasmessa dagli esecutati a mezzo mail del 27.09.2022 (All. N. 26).
27) Mail del 27.09.2022 trasmessa dal sottoscritto esperto stimatore agli esecutati, con la quale viene confermato il differimento della data per l’inizio delle operazioni peritali fissata alla nuova data del 6.10.2022 (All. N. 27).
28) Verbale di Ispezione Peritale N. 01 del 6.10.2022 (All. N. 28).
29) Documentazione consegnata in sede di ispezione peritale del 6.10.2022 dagli esecutati al fine della individuazione dello stato di possesso degli immobili pignorati (All. N. 29).



<p>30) Quotazioni Immobiliari inerenti l'anno 2021 – Semestre 2° rilevati dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) – Agenzia delle Entrate- (All. N. 30).</p>
<p>31) Mancato recapito per compiuta giacenza della raccomandata A.R. numero 14931967782-6 del 2.09.2022 inviata all'esecutata sig.ra [REDACTED] in merito alla prima convocazione per inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 16.09.2022, ricevuta dalle Poste Italiane (All. N. 31).</p>
<p>32) Mancato recapito per compiuta giacenza della raccomandata A.R. numero 14949487869-3 del 13.09.2022 inviata all'esecutata sig.ra [REDACTED] in merito alla convocazione per inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 29.09.2022, ricevuta dalle Poste Italiane (All. N. 32).</p>
<p>33) Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto dal Dott. Agr. Nicola Cotugno in data 25.10.2022 con Studio Tecnico alla Via Dei Mille n. 24 Cerignola (FG), afferente l'immobile oggetto di pignoramento ed individuato dal Sistema Informativo APE Puglia con il codice 7102022000302749, avente validità fino al 25.10.2032 (All. N. 33).</p>
<p>34) Documentazione fotografica degli immobili pignorati (All. N. 34).</p>
<p>35) Elaborati grafici in scala inerenti le planimetrie dell'immobile oggetto di esecuzione quale abitazione di tipo economico allibrato in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. 6 (All. N. 35 a) b) c)).</p>
<p>36) Elaborato grafico in scala inerente la planimetria dell'immobile oggetto di esecuzione quale autorimessa allibrato in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. 5 (All. N. 36).</p>
<p>37) Ispezione ipotecaria e aggiornamento ipotecario rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 08.11.2022, al fine di verificare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità dell'immobile oggetto di esecuzione allibrato in N.C.E.U. del Comune di [REDACTED] al foglio [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub. 6 (All. N. 37).</p>
<p>38) Ispezione ipotecaria e aggiornamento ipotecario rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 08.11.2022, al fine di</p>



verificare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità dell’immobile oggetto di esecuzione allibrato in N.C.E.U. del Comune di al foglio , p.lla sub. 5 (All. N. 38).

39) Titoli abilitativi afferenti gli immobili pignorati rilevati in data 22.11.2022 presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di , (All. N. 39).

La presente relazione di stima si compone di 64 (*sessantaquattro*) pagine dattiloscritte e numerate, degli allegati di cui in precedenza e dei seguenti allegati:

- originale del presente elaborato peritale, con relativi allegati;
- elaborato peritale depurato, ovvero, omessa l’indicazione degli esecutati (redatto nel rispetto dei dettami previsti dalla legge sulla privacy);
- nota professionale per richiesta liquidazione compensi.

Cerignola, 25 Novembre 2022

L’ESPERTO STIMATORE
Dott. Agr. Natale Colopi

