
TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA: DA PALATINO SPV SRL

CONTRO [REDACTED].

R.G.Es.: n°192/2022

UDIENZA RINVIO: 15/10/2024

GIUDICE: **DOTT. MICHELE PALAGANO**

RELAZIONE DI STIMA ED ALLEGATI

Foggia, 13/10/2024

Il C.T.U.

(Dott. Agr.mo Matteo Giardino)

Firma Digitale



PREMESSA

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e l'acquisizione di altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, allegata all'elaborato peritale, il sottoscritto C.T.U., espletate indagini e accertamenti prodromici, ha operato come da problematica esposta all'attenzione del G.E., con relazione depositata il 05/01/2024, cui non seguiva provvedimento del G.E.; come da istanza di disposizioni prosieguo operazioni peritali depositata il 27/01/2024, cui non seguiva provvedimento del G.E.; come da istanza di proroga depositata il 28/01/2024, concessa all'udienza del 06/02/2024.

Si continuava a sollecitare con diversi accessi diretti l'istanza N.12681 presentata al Servizio Urbanistica per il tramite dello Sportello Telematico Polifunzionale il 27/12/2023, Prot. 136425.

In data 01/02/2024 si presentava all'Ufficio Politiche Fiscali del Comune di Foggia, con messaggio PEC, istanza rilascio attestato situazione contribuente e copie di documentazione d'interesse, acquisita il 02/02/2024, Prot. N°12767. Lo stesso Ufficio, previo accesso diretto, riscontrava il 08/02/2024 con nota Prot. N°14741. (All.8-14)

In data 25/03/2024 si presentava con messaggio PEC all'Agenzia delle Entrate di Foggia istanza rilascio attestato di titoli di possesso e relative copie, recepito il 27/03/2024 al Prot. N° 54076. La stessa Agenzia, previ diversi solleciti con accessi diretti, riscontrava trasmettendo con messaggio PEC nota Prot. 71535 del 22/04/2024, con allegato "*...contratto di locazione registrato al numero 1109 serie 3T in data 24/02/2020, con scadenza naturale al 04/02/2024 e che non risulta prorogato all'attualità. ...*". (All.6q-14)

In assenza di riscontro da parte del Servizio Urbanistica del Comune di Foggia all'istanza N.12681 presentata il 27/12/2023, Prot. 136425, il sottoscritto CTU presentava formale reclamo, sempre attraverso lo Sportello Telematico, con istanza N°21460 del 16/04/2024, Prot. N°42880. (All.14)

Sequivano, finalmente, comunicazioni Prot. N°48282 del 30/04/2024 e poi Prot. N°49064 del 02/05/2024 che mettevano a disposizione gradualmente gli atti richiesti di cui si aveva contezza, ma non di tutti gli atti eventualmente presenti, come espressamente richiesto. (All.7b1, 7b2, 14)

In data 02/05/2024 e in data 07/05/2024, il sottoscritto CTU si recava presso il Servizio Urbanistica per esaminare le pratiche edilizie messe a disposizione e per estrarne copia di parti salienti. (All.7c, 7d, 7e, 7f, 7g, 7h)

Per un rigido atteggiamento dell'addetto all'accesso documentale per le pratiche SUAP, il sottoscritto CTU non riusciva ad accertare l'esistenza di ulteriori pratiche edilizie, successive a quelle segnalate con l'istanza N.12681 del 27/12/2023, Prot. 136425, sollecitata con reclamo N.21460, Prot. 42880 del 16/04/2024. Ciò obbligava a presentare ulteriore istanza di accesso documentale N° 24663



del 25/05/2024, Prot. N° 60958. (All.14)

Stante l'assenza di provvedimento sulla problematica posta all'attenzione del G.E. con relazione depositata il 05/01/2024, il sottoscritto CTU la rinnovava depositando relazione il 03/05/2024.

Seguiva provvedimento del G.E. del 06/05/2024 in cui il sottoscritto CTU veniva invitato a comparire all'udienza del 28/05/2024.

All'udienza del 28/05/2024 il sottoscritto CTU si riportava alla propria relazione presentata il 03/05/2024; il G.E. disponeva per il creditore procedente e rinviava all'udienza del 25/06/2024.

All'udienza del 25/06/2024 il G.E. si riservava.

In data 27/06/2024, il G.E., sciogliendo la riserva, si pronunciava sulla problematica posta dal sottoscritto CTU e *"...ritenuto, pertanto, che l'Esperto d'Ufficio, ove intenda portare a termine l'incarico, possa procedervi senza ostacoli giuridici di sorta, in quanto gli stimandi beni pignorati verranno venduti con i corrispondenti diritti indivisi sulle aree comuni; ritenuto, ad ogni modo, utile la nomina di un Custode giudiziario, che coadiuvi l'Esperto nel superamento di difficoltà operative, nonché giuridiche, all'espletamento dell'incarico; PqM Invita l'Esperto a finire la perizia entro il 15.9.2024. Nomina un Custode con separato provvedimento. Rinvia all'udienza del 15.10.2024. ..."*.

Alla stessa data, con separato provvedimento, il G.E. nominava custode del compendio pignorato l'Avv. Franco Buonasorte, il quale comunicava la sua nomina con messaggio PEC stessa data; seguivano diversi contatti per le vie brevi per concordare le modalità operative; infine, con messaggio PEC del 05/07/2024, il nominato custode comunicava la data di accesso al cespite pignorato per il 25/07/2024, alle ore 10:30, quando si effettuava accesso come da verbale n°4 allegato. (All.2d, 12a1, 12a2, 12a3, 14)

La mancanza di riscontro all'istanza di accesso documentale N° 24663 del 25/05/2024, Prot. N° 60958, obbligava il sottoscritto CTU a presentare relativo reclamo N°27945 del 01/07/2024, Prot. N°79197, a lungo anch'esso senza riscontro. (All.14)

A seguito delle dichiarazioni del debitore nell'accesso del 25/07/2024 sull'esistenza di pratica edilizia di frazionamento dell'originario immobile da cui sono derivati gli attuali oggetto del pignoramento e di fortuiti successivi elementi reperiti presso il Servizio Urbanistica, si presentava ulteriore istanza di accesso documentale N°30946 del 11/08/2024, Prot. N°98316. (All.14)

Nei vari accessi al Servizio Urbanistica si sollecitava l'istanza di accesso documentale N° 24663 del 25/05/2024, Prot. N° 60958, e del relativo reclamo N°27945 del 01/07/2024, Prot. N°79197, a lungo anch'esso senza riscontro. Perveniva, quindi, nota Prot. N°106982 del 03/09/2024, non coerente con l'istanza N° 24663 del 25/05/2024, Prot. N° 60958; che ribadiva sterilmente quanto già



comunicato con note Prot. N°48282 del 30/04/2024 e poi Prot. N°49064 del 02/05/2024. (All.7b3)

In data 01/08/2024, previe intese telefoniche, si faceva il punto delle operazioni svolte con il nominato custode presso il Suo Studio Legale in Foggia, cui seguiva richiesta di informazioni e documentazione con messaggio PEC del 05/08/2024. Per le vie brevi si conveniva di aggiornarsi a dopo il periodo feriale. (All.12b2)

Sempre a seguito delle dichiarazioni del debitore nell'accesso del 25/07/2024, che forniva nominativo e recapito dell'Amministratore del Condominio, sempre in data 01/08/2024 si accedeva allo Studio dell'Avv. Luca Rotondo, in Foggia, alla Piazza Internati in Germania n.2, per indagini ed accertamenti. In data 02/08/2024 si formalizzava all'Avv. Luca Rotondo, con messaggio PEC, richiesta rilascio documentazione e informazioni. In data 06/08/2024 seguiva riscontro con parziali risposte alle informazioni richieste e con allegato copia del Regolamento di Condominio. (All.11, 14)

In data 27/08/2024 si presentava al Servizio Urbanistica, attraverso lo Sportello Telematico, istanza rilascio certificato di destinazione urbanistica codice N.31221, Prot. N.103739. Seguiva riscontro con messaggio PEC in data 06/09/2024, quando veniva trasmesso certificato di destinazione urbanistica Protocollo N.108840 del 06/09/2024. (All.7a1, 14)

In data 28/08/2024, il nominato custode inoltrava messaggio pervenutogli per conto del debitore con parziali informazioni. In data 04/09/2024 comunicava per le vie brevi un nuovo incontro con il debitore sui luoghi oggetto della procedura per il 09/09/2024 alle ore 10:00. (All.12a5, 14)

In data 03/09/2024 si effettuavano ulteriori indagini presso la Sezione Urbanistica del Comune di Foggia per seguire e sollecitare le istanze presentate.

In data 09/09/2024 si effettuava ulteriore accesso agli immobili pignorati, come da riapertura del verbale n.4 allegato. (All.2d)

In data 11/09/2024 si presentava al Servizio Urbanistica, attraverso lo Sportello Telematico, istanza di accesso documentale Codice N.32224, Protocollo N.111342. (All.14)

In data 14/09/2024 si presentava al Servizio Urbanistica di Foggia, attraverso lo Sportello Telematico, reclamo codice N.32555, Prot. N.112903, per mancato riscontro all'accesso documentale Codice N.30946, Protocollo N.98316, del 11/08/2024. (All.14)

In data 18/09/2024 perveniva dal Servizio Urbanistica comunicazione Prot. N.0115364/2024 del 18/09/2024 in risposta alla richiesta Prot. N.98316 del 11/08/2024. (All.7b4, 14)

In data 19/09/2024 si recava presso il Servizio Urbanistica per visionare la pratica richiesta, ma riusciva solo a prendere appuntamento per il 24/09/2024.

In data 21/09/2024 attraverso lo Sportello Telematico, presentava istanza di integrazione documentale Codice N.33197, Protocollo N.117184, della istanza Codice N.32224, Protocollo N.111342



del 11/09/2024. (All.14)

In data 24/09/2024 si reiterava presso il Servizio Urbanistica per visionare la Pratica Prot. N.50273 del 09/06/2015, non utile per la presente procedura.

In data 10/10/2024 si reiterava presso il Servizio Urbanistica per seguire e sollecitare l'iter delle pratiche presentate e per ulteriori indagini ed accertamenti tecnici.

In data 12/10/2024 si presentava al Servizio Urbanistica di Foggia, attraverso lo Sportello Telematico, reclamo codice N.38551., Prot. N.130114, per mancato riscontro all'accesso documentale Codice N.32224, Protocollo N.111342, del 11/09/2024. (All.14)

In data 13/10/2024 è stato inviato file in formato pdf della relazione tecnica con messaggio PEC inviato da matteo.giardino@legalmail.it, alle ore 21:26:11, al custode giudiziario, al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore esecutato ai seguenti indirizzi PEC: buonasorte.franco@avvocatifoggia.legalmail.it, finaldi.angelag@avvocatifoggia.legalmail.it, avv.patriziacorvino@pec.it, delarentis.giorgio@avvocatifoggia.legalmail.it, consegnato il 13/10/2024, rispettivamente alle ore: 21:26:13, 21:26:14, 21:26:15, 21:26:13; identificativo messaggio: -----
5BDB90D8.02AC2E8C.875869EF.D93F8A32.posta-certificata@legalmail.it.

In data 13/10/2024 con PEC m.giardino@epap.conafpec.it, indirizzata a: tribunale.foggia@civile.ptel.giustiziacert.it, si deposita elaborato peritale (relazione di stima ed allegati) e altra relazione di stima, omessa l'indicazione dell'esecutato, con rilievi fotografici e planimetrici.



BENI IN ABITATO DEL COMUNE DI FOGGIA — FG —

LOTTO 001

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

1.1. Eseguito il controllo preliminare, è risultata depositata in cancelleria il 21/06/2022 la seguente documentazione:

1.1.1. Certificazione Notarile del 21/06/2022 a firma del Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese.

1.1.2. Nota di trascrizione R. G. n.14617 - R. P. n.11475 del 10.06.2022: Verbale Pignoramento Immobili Repertorio n.2156/2022 del 23/05/2022.

1.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari): (All.6)

1.BIS.1.1) COMUNE DI FOGGIA - CATASTO FABBRICATI:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro
124	474	42	1	A/10	2	3 Vani	Totale: 59 m ² Totale escluse aree scoperte: 59 m ²	1.061,32
VARIAZIONE del 22/11/2012 Pratica n. FG0279836 in atti dal 22/11/2012 DIV, COST. DI B.C.N.C. (n.47994.1/2012)								
Indirizzo		CORSO DEL MEZZOGIORNO N. 9 PIANO 1						
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 05/04/2022 PRATICA N. FG0057293 IN ATTI DAL 05/04/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N. 57293.1/2022)								

1.BIS.1.2) Intestati:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
ATTO DEL 21/03/2007 PUBBLICO UFFICIALE DI CARLO BRUNO SEDE FOGGIA (FG) REPERTORIO N. 31046 - COMPRAVENDITA NOTA PRESENTATA CON MODELLO UNICO N. 5353.1/2007 REPARTO PI DI FOGGIA IN ATTI DAL 27/03/2007. NEL DOCUMENTO SONO INDICATI GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DELL'IMMOBILE ORIGINARIO DELL'ATTUALE FOGGIA (D643) (FG) FOGGIO 124 PARTICELLA 474 SUBALTERNO 30.			

1.BIS.1.3) Storico



DERIVA DALL'ORIGINARIO SUBALTERNO 30 CON VARIAZIONE DEL 22/11/2012 PRATICA N. FG0279836 IN ATTI DAL 22/11/2012 DIV, COST. DI B.C.N.C. (N.47994.1/2012)

1.BIS.2.1) COMUNE DI FOGGIA - **CATASTO FABBRICATI:**

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro
124	474	47	1	A/3	5	3 Vani	Totale: 56 m ² Totale escluse aree scoperte: 54 m ²	395,09
VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 19/02/2020 Pratica n. FG0022077 in atti dal 19/02/2020 UFFICIO-CIVILE ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (n. 4591.1/2020)								
Indirizzo		CORSO DEL MEZZOGIORNO N. 9 PIANO 1						
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 05/04/2022 PRATICA N. FG0057303 IN ATTI DAL 05/04/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N. 57303.1/2022)								

1.BIS.1.2) **Intestati:**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DEL 19/02/2020 PRATICA N. FG0022077 IN ATTI DAL 19/02/2020 UFFICIO-CIVILE ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (N. 4591.1/2020)			

1.BIS.1.3) **Storico**

DERIVA DAL SUBALTERNO 41 CON VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DEL 19/02/2020 PRATICA N. FG0022077 IN ATTI DAL 19/02/2020 UFFICIO-CIVILE ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (N. 4591.1/2020). A SUA VOLTA IL SUBALTERNO 41 DERIVA DALL'ORIGINARIO SUBALTERNO 30 CON VARIAZIONE DEL 22/11/2012 PRATICA N. FG0279836 IN ATTI DAL 22/11/2012 DIV, COST. DI B.C.N.C. (N.47994.1/2012).

Ad ogni buon fine, e per completezza, si riportano anche i dati del subalterno 2, BCNC (CORTE ED AREA DI MANOVRA) comune a tutti i subalterni; del subalterno 3, BCNC (CONTENITORE GAS E IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO FOGNARIO) comune a tutti i subalterni; del subalterno 5, BCNC (VANO SCALA E ASCENSORE) comune ai subalterni 29-31-32-47-42; del subalterno 40, BCNC (DISIMPEGNO) ai subalterni 42 e 47; tutti oggetto della problematica riproposta all'attenzione del G.E. con relazione depositata il 03/05/2024 e del successivo provvedimento dello stesso G.E. del 27/06/2027, che qui si dà per interamente riportato.

1.BIS.3.1) COMUNE DI FOGGIA - **CATASTO FABBRICATI:** Bene comune non censibile - Partita speciale A



DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro
124	474	2						
COSTITUZIONE del 12/05/2004 Pratica n. FG0117522 in atti dal 12/05/2004 COSTITUZIONE (n. 773.1/2004)								
Indirizzo		CORSO DEL MEZZOGIORNO N. 9 PIANO 1						
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 05/04/2022 PRATICA N. FG0057293 IN ATTI DAL 05/04/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N. 57293.1/2022)								

1.BIS.4.1) COMUNE DI FOGGIA - **CATASTO FABBRICATI**: Bene comune non censibile - Partita speciale A

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro
124	474	3						
COSTITUZIONE del 12/05/2004 Pratica n. FG0117522 in atti dal 12/05/2004 COSTITUZIONE (n. 773.1/2004)								
Indirizzo		CORSO DEL MEZZOGIORNO N. 9 PIANO 1						
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 05/04/2022 PRATICA N. FG0057293 IN ATTI DAL 05/04/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N. 57293.1/2022)								

1.BIS.5.1) COMUNE DI FOGGIA - **CATASTO FABBRICATI**: Bene comune non censibile - Partita speciale A

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro
124	474	5						
COSTITUZIONE del 12/05/2004 Pratica n. FG0117522 in atti dal 12/05/2004 COSTITUZIONE (n. 773.1/2004)								
Indirizzo		CORSO DEL MEZZOGIORNO N. 9 PIANO 1						
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 05/04/2022 PRATICA N. FG0057293 IN ATTI DAL 05/04/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N. 57293.1/2022)								

1.BIS.6.1) COMUNE DI FOGGIA - **CATASTO FABBRICATI**: Bene comune non censibile - Partita speciale A

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro



124	474	40					
VARIAZIONE del 22/11/2012 Pratica n. FG0279836 in atti dal 22/11/2012 DIV, COST. DI B.C.N.C. (n.47994.1/2012)							
Indirizzo		CORSO DEL MEZZOGIORNO N. 9 PIANO 1					
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 05/04/2022 PRATICA N. FG0057293 IN ATTI DAL 05/04/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N. 57293.1/2022)							

CRONISTORIA AL VENTENNIO

Dalla Certificazione Notarile del 21/06/2022 a firma del Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, agli atti:

“...nel ventennio preso in esame, **alla data del 10/06/2022**, si rilevano le seguenti provenienze....:

- * *All'esecutato ██████████, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Foggia Foglio 124 Particella 474 Sub. 30 (oggi sub. 42 e 47) è pervenuta per atto di compravendita del 21/03/2007 Numero di repertorio 31046/12462 Notaio DI CARLO BRUNO, Sede FOGGIA trascritto il 26/03/2007 nn. 7562/5353 da potere di TOTAL SERVICE DI DE SALVIA ANTONELLA AMALIA DOLORES & C. S.A.S. Sede FOGGIA Codice fiscale 02072480714*
- * *A TOTAL SERVICE DI DE SALVIA ANTONELLA AMALIA DOLORES & C. S.A.S. la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Foggia Foglio 124 Particella 474 Sub. 30 è pervenuta per atto di compravendita del 20/12/2005 Numero di repertorio 3821/1482 Notaio BORRELLI DOMENICA, Sede MANFREDONIA (FG) trascritto il 23/12/2005 nn. 29392/19657 da potere di ERREMME COSTRUZIONI S.R.L. Sede FOGGIA Codice fiscale 02398270716*
- * *A ERREMME COSTRUZIONI S.R.L. la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di certificazione (all'epoca Foggia Foglio 124 Particella 321 Particella 322 Particella 323 Particella 324 Particella 325 Particella 326 Particella 327 Particella 328 Particella 79) è pervenuta per atto di compravendita del 28/11/2002 Numero di repertorio 598 Notaio STANGO ANTONIO, Sede MANFREDONIA (FG) trascritto il 05/12/2002 nn. 26386/19436 da potere di VITTOZZI S.N.C. Sede FOGGIA Codice fiscale 01196610719*
- * *A VITTOZZI S.N.C. Sede FOGGIA Codice fiscale 01196610719 la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili oggetto di certificazione (all'epoca Foggia Foglio 124 Particella 321 Particella 322 Particella 323 Particella 324 Particella 325 Particella 326 Particella 327 Particella 328 Particella 79) è pervenuta per atto di compravendita del 22/02/1991 Numero di repertorio 11381 Notaio AUGELLI MICHELE, Sede FOGGIA*



trascritto il 14/03/1991 nn. 6595/5592 da potere di OVODAUNIA snc di Aldo Paciello e c. Sede FOGGIA Codice fiscale 00282240712... ”.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

2.1. Dall'atto di pignoramento: “...piena proprietà di ██████████ facente parte del fabbricato sito in Foggia, alla I Traversa Corso del Mezzogiorno, in zona D1, costituito da un piano interrato destinato a locali magazzini – depositi con accesso carrabile e pedonale mediante rampa di discesa dipartentesi dalla I Traversa Corso del Mezzogiorno, un piano terra destinato a capannoni ad uso deposito industriale e un primo e secondo piano destinati ad abitazioni di servizio e laboratori, suddiviso in tre corpi di fabbrica denominati A, B e C, comunque accorpati e, precisamente: locale ad uso laboratorio, sito al primo piano del predetto fabbricato (corpo C) avente ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale, della consistenza catastale di metri quadrati 97 (novantasette), confinante con vano scale, proprietà ██████████, strada privata, salvo altri, riportato in catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 124, p.lla 474 sub. 30, traversa I di Corso del Mezzogiorno snc, piano 1, z.c. 1, categoria C/3, classe 4, mq 97, r.c. €811,56. Ad oggi il bene censito al foglio 124, p.lla 474 sub 30 è stato soppresso con variazione n. FG0279836, del 22/11/2012, dando origine ai nuovi subalterni 40, 41 e 42. Dei suddetti subalterni il sub 40 risulta essere bene comune non censibile, il sub 42 è un cat. A/10 di vani 3, corso del mezzogiorno snc, piano 1°, ed il sub 41 a sua volta è stato variato il 19_2_2020 con pratica FG 0022077 con l'attribuzione del nuovo sub 47 che è un cat. A/3 di vani 3, corso del mezzogiorno snc, piano 1°. Pertanto, i nuovi dati sono:

Foglio 124 p.lla 474 sub 42 cat. A/10 di vani 3, corso del mezzogiorno snc, piano 1°

Foglio 124 p.lla 474 sub 47 cat. A/3 di vani 3, corso del mezzogiorno snc, piano 1°

NCEU del Comune di Foggia... ”.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA:

I beni espropriati sono siti nel Comune di Foggia, in fascia/zona periferica (Zona OMI D5), con tipologia prevalente di abitazioni civili a destinazione residenziale: in Via Giacomo Cosmano 85; sono parte di tre corpi fabbrica (A, B, C), comunque accorpati, la cui costruzione risulta ultimata nel 2005, che si sviluppa su quattro livelli: piano interrato, piano terra, piano primo, piano secondo con sovrastante terrazzo; struttura portante in calcestruzzo armato, solai in latero cemento, tompani realizzati con muratura a cassa vuota, copertura a terrazzo, rivestimento esterno (Corpo C) con elementi in gres al piano terra e intonaco liscio ai piani superiori, infissi esterni in alluminio anodizzato con vetrocamere. Le unità immobiliari espropriate sono al primo piano, con accesso a sinistra salendo da porta blindata che immette nel BCNC (Subalterno 40), di fatto un disimpegno con frontalmente l'accesso al subalterno 47 e a sinistra al subalterno 42. Entrambe le unità sono utilizzate come abitazioni.



Il subalterno 42 ha ingresso a sinistra, con piccolo ambiente a giorno e angolo cottura, bagno e due camere; infissi interni in legno ed esterni in alluminio anodizzato con vetrocamera, pavimenti in monocottura finto parquet, rivestimenti cucina e bagno in ceramica, intonaci spatolati e/o al civile, in buono stato di conservazione; impianti tecnologici presenti: l'utenza elettrica è unica (un solo contatore per entrambe le unità immobiliari pignorate, ma con diversi interruttori magnetotermici); per l'acqua si fruisce di attacco di cortesia da altro condominio essendo l'utenza condominiale cui appartengono le unità espropriate non attiva per morosità pregresse, con contatore generale rimosso; stesso discorso per il gas: la cucina è alimentata da bombola GPL situata nel balcone; per l'acqua calda si utilizza scaldacqua elettrico situato nel balcone; è presente l'impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa, ma non funzionante, per raffrescamento/riscaldamento sono utilizzati condizionatori con motori installati nel balcone; non reperita/esibita documentazione relativa agli impianti tecnologici: si presume che gli stessi impianti tecnologici non siano conformi/rispondenti alla normativa in materia di sicurezza. (All.15)

Il subalterno 47 ha ingresso di fronte, con ambiente a giorno e angolo cottura, corridoio, bagno e una camera; infissi interni in legno ed esterni in alluminio anodizzato con vetrocamera e altro infisso di sicurezza in ferro pesante, pavimenti in monocottura, rivestimenti cucina e bagno in ceramica, intonaci spatolati e/o al civile, in buono stato di conservazione; impianti tecnologici presenti: l'utenza elettrica è unica (un solo contatore per entrambe le unità immobiliari pignorate, ma con diversi interruttori magnetotermici); per l'acqua si fruisce di attacco di cortesia da altro condominio essendo l'utenza condominiale cui appartengono le unità espropriate non attiva per morosità pregresse, con contatore generale rimosso; stesso discorso per il gas: la cucina è alimentata da bombola GPL situata nel balcone; per l'acqua calda si utilizza scaldacqua elettrico situato nel balcone; è presente l'impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa, ma non funzionante, per raffrescamento/riscaldamento sono utilizzati condizionatori con motori installati nel balcone; non reperita/esibita documentazione relativa agli impianti tecnologici: si presume che gli stessi impianti tecnologici non siano conformi/rispondenti alla normativa in materia di sicurezza.(All.15)

Le superfici assunte a base di calcolo sono quelle derivanti dalle risultanze catastali e dai rilievi effettuati negli accessi del 25/07/2024 e del 09/09/2024, ovvero le seguenti:

- **SUBALTERNO 42: SUPERFICIE COMMERCIALE 55,00 m², SUPERFICIE LORDA 54,00 m², SUPERFICIE NETTA 44 m², SUPERFICIE PERTINENZA 7,00 m².**
- **SUBALTERNO 47: SUPERFICIE COMMERCIALE 58,00 m², SUPERFICIE LORDA 57,00 m², SUPERFICIE NETTA 50 m², SUPERFICIE PERTINENZA 7,00 m².**

La presente C.T.U., per completezza, è corredata di immagini satellitari, documentazione fotografica e planimetrie. (All.3-15)



Il Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Foggia “*CERTIFICA che il terreno distinto al catasto di questo comune ha la seguente destinazione urbanistica: Foglio n. 124 - Mappale n. 474 incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata PRG - Zona D1...interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area MP...interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area BP.../PRG - Zona D1 / Area per grandi industrie Art. 15.1 N.T.A. vigente P.R.G. Zona destinata ad edifici ed attrezzature di carattere industriale, ma con esclusione tassativa delle lavorazioni che possono prov[oc]are inquinamenti nocivi o anche molesti, sempre che nell'uso e nell'altro caso non vengano adottati impianti idonei.*”, con indici e prescrizioni come da certificato di destinazione urbanistica Prot. N. 0108840/2024 del 06/09/2024 allegato, che qui si dà per interamente riportato. (All.7a1)

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 001:

4.1. Criterio di Stima

Il cespite espropriato è trasferibile nella sua interezza come lotto unico, salvo accollarsi le spese per la separazione e messa a norma degli impianti tecnologici; tale intervento permetterebbe di assegnare singolarmente le due unità immobiliari pignorate, a discapito, però, del valore delle stesse, dovendosi portare in detrazione proporzionalmente le consistenti spese degli interventi necessari.

Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto della procedura si impone la stima del più probabile valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. A tal fine si sono effettuate indagini di mercato e consultato la banca dati delle quotazioni OMI per il comune di Foggia, previa individuazione del relativo codice di zona attraverso il servizio di navigazione territoriale GEOPOI, per acquisire gli elementi utili alla formulazione della scala dei prezzi unitari.

Il cespite espropriato, parte di un fabbricato che risulta ultimato nel 2005, nelle condizioni descritte al capo che precede, sito nel Comune di Foggia, in fascia/zona periferica (Zona OMI D5), con tipologia prevalente di abitazioni civili a destinazione residenziale; i valori di mercato per laboratori (destinazione consentita e assentita con DIA Prot. N° 0058512 del 01/06/2011) oscillano tra un minimo di € 450/mq e un massimo di € 700/mq di superficie lorda; i valori di locazione tra un minimo di € 2,10/mq x mese e un massimo di € 3,10/mq x mese di superficie netta; i valori di mercato per abitazioni di tipo economico (destinazione reale delle unità immobiliari espropriate, ma non consentita) oscillano tra un minimo di € 650/mq e un massimo di € 800/mq di superficie lorda; i valori di locazione tra un minimo di € 3,00/mq x mese e un massimo di € 4,00/mq x mese di superficie netta (All.4b1, 4b3)

Alla luce dei valori storici dell'originario subalterno 30, da cui hanno avuto origine gli attuali immobili oggetto della procedura (attuali subalterno 42 e subalterno 47), che è possibile desumere dagli atti di trasferimento allegati, i precitati valori OMI appaiono inadeguati. (All.5)



Nell'atto di Compravendita del 20/12/2005, Dott.ssa Domenica Borrelli, Notaio in Manfredonia, Repertorio n. 3821, Raccolta n. 1482; registrato a Manfredonia il 21/12/2005 al n. 3329, Serie 1T; trascritto a Foggia il 23/12/2005 ai nn. 29392/19657, "...Il corrispettivo della vendita è convenuto in complessivi Euro 88.000,00...", cui corrisponde un valore al m² di € 88.000,00/97 m² ≈ € 907,00/m².

Nell'atto di Compravendita del 21/03/2007, Dott. Bruno Di Carlo, Notaio in Foggia, Repertorio n. 31046, Raccolta n. 12462; registrato a Foggia il 23/03/2007 al n. 1135, Serie 1T; trascritto a Foggia il 26/03/2007 ai nn. 7562/5353, similmente "Il prezzo della ... compravendita è stato convenuto ... nella complessiva somma di euro 88.000,00 ... più IVA, con aliquota del 20% ...", cui corrisponde un valore al m² di € (88.000,00 + 88.000,00*0,20) /97 m² ≈ € 1.089,00/m².

Analogamente, alla luce del canone di locazione mensile di € 400,00 convenuto nel contratto di locazione per il subalterno 47, registrato al numero 1109 serie 3T in data 24/02/2020, i precitati valori OMI appaiono inadeguati e, per la destinazione assentita, sono almeno da raddoppiare.

Quindi, il valore di mercato unitario ritenuto congruo dal sottoscritto C.T.U. per le due unità immobiliari espropriate è di € 1.000,00/m²; il valore unitario di locazione ritenuto congruo è di € 3,00/m² x 2 x mese.

Quindi:

❖ **Valore di mercato del subalterno 42 = 1.000,00 €/m² * 55 m² = € 55.000,00. (Euro_Cinquantacinquemilavirgolazerozero).**

❖ **Valore di mercato del subalterno 47 = 1.000,00 €/m² * 58 m² = € 58.000,00. (Euro_Cinquantottomilavirgolazerozero).**

Le superfici assunte a base di calcolo sono quelle derivanti dalle risultanze catastali e dai rilievi effettuati nell'accesso del 25/07/2024.

Si precisa, ad ogni buon fine, che il debitore esecutato ha contratto matrimonio il [REDACTED] con [REDACTED] optando gli sposi per il regime della separazione dei beni. (All.9b)

4.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate, Mercato.

4.3. Valutazioni dei beni

Immobile	Superficie Commerciale (m ²)	Valore Intero	Valore Diritto Proprietà 1/1
1.BIS.1: Foglio 124, Particella 474, Sub 42	55	€ 55.000,00	€ 55.000,00



1.BIS.1: Foglio 124, Particella 474, Sub 47	58	€ 58.000,00	€ 58.000,00
--	-----------	--------------------	--------------------

4.6. Adeguamenti e correzioni della stima

Nella correzione della stima consideriamo le presumibili spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia (sanzione pecuniaria CILA in sanatoria di € 1.000,00 + € 100,00 circa di diritti + compensi professionista di circa € 1.200,00) di circa € 2.300,00; le presumibili spese catastali di circa € 700,00, per complessivi € 3.000,00 per ognuna delle unità immobiliari pignorate.

5. PREZZO BASE D'ASTA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PER QUOTE DI DIRITTO

- 1) Valore diritto proprietà dell'unità immobiliare subalterno 42 per 1/1, comprensivo di decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: € (55.000,00 – 2.300,00 – 700,00) = € 52.000,00 (Euro Cinquantaduemilavirgolazerozero).
- 2) Valore diritto proprietà dell'unità immobiliare subalterno 47 per 1/1, comprensivo di decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: € (58.000,00 – 2.300,00 – 700,00) = € 55.000,00 (Euro Cinquantacinquemilavirgolazerozero).

6. STATO DI POSSESSO:

In data 01/02/2024 si presentava all'Ufficio Politiche Fiscali del Comune di Foggia, con messaggio PEC, istanza rilascio attestato situazione contribuente e copie di documentazione d'interesse, acquisita il 02/02/2024, Prot. N°12767. Lo stesso Ufficio, previo accesso diretto, riscontrava il 08/02/2024 con nota Prot. N°14741, in cui il "...*Dirigente del Servizio Politiche fiscali e Funzionario Responsabile TARI ed IMU, relativamente alle unità immobiliari di seguito riportate, di proprietà del Sig.* [REDACTED].

- 1) *Foglio 124, Particella 474, Sub. 42 (ex 30), Categoria A/10;*
- 2) *Foglio 124, Particella 474, Sub. 47 (ex 41, a sua volta ex 30), Categoria A/3,*

ATTESTA

Che agli atti dello scrivente Ufficio, il Sig. [REDACTED] *, intestatario dei fabbricati sopra richiamati, NON RISULTA contribuente ai fini TARI...per entrambi gli immobili.*

Relativamente alla posizione contributiva ai fini IMU, premessa la proprietà di ulteriori unità immobiliari, NON AVENDO il contribuente assolto ad alcun pagamento spontaneo di quanto do-



vuto, l'Ufficio ha emesso nei suoi confronti i seguenti avvisi di accertamento IMU, per omesso versamento dell'imposta dovuta, oltre sanzioni ed interessi:

1. Avviso di accertamento IMU [REDACTED];
2. Avviso di accertamento IMU [REDACTED];
3. Avviso di accertamento IMU [REDACTED];
4. Avviso di accertamento IMU [REDACTED].

Divenuti gli atti definitivi ed in assenza di pagamento, l'Ufficio ha quindi proceduto alla trasmissione dei titoli esecutivi ad Agenzia delle Entrate-Riscossione (AdER), Agente per la riscossione del Comune di Foggia, per il recupero coattivo delle somme, giusta allegata documentazione AdER.

Considerata, infine, l'assenza di qualsiasi formale comunicazione pervenuta allo scrivente Ufficio da parte del Sig. [REDACTED], si presume che l'unità immobiliare di cui al foglio 124, Particella 474, Sub. 47 (ex 41, a sua volta ex 30), Categoria A/3, possa ritenersi, ai fini IMU, abitazione principale in quanto residenza anagrafica a far data dal 25 ottobre 2022. ...". (All.8a)

In data 25/03/2024 si presentava con messaggio PEC all'Agenzia delle Entrate di Foggia istanza rilascio attestato di titoli di possesso e relative copie, recepito il 27/03/2024 al Prot. N° 54076. La stessa Agenzia, previ diversi solleciti con accessi diretti, riscontrava trasmettendo con messaggio PEC nota Prot. 71535 del 22/04/2024, con allegato "...contratto di locazione registrato al numero 1109 serie 3T in data 24/02/2020, con scadenza naturale al 04/02/2024 e che non risulta prorogato all'attualità. ...". (All.6q1)

Tale contratto di locazione, scaduto al 02/04/2024, ha per oggetto il subalterno 47, arredato, locataria [REDACTED], canone annuo di locazione € 4.800,00 in dodici rate mensili anticipate di € 400,00. (All.6q2)

A verbale d'accesso del 25/07/2024 il debitore esecutato dichiarava che "...i beni oggetto della procedura sono sempre stati in suo possesso...". (All.2d)

Nella successiva riapertura del 09/09/2024 dello stesso verbale il debitore esecutato "...rettifica e precisa che l'immobile Sub 47 è ritornato in suo possesso alla scadenza del relativo contratto di affitto N°1109 Serie 3T del 24/02/2020...". (All.2d)

Il sottoscritto CTU, ad ogni buon fine, demanda al nominato custode la definizione dello stato di possesso delle unità immobiliari espropriate.

In merito ad eventuali **canoni di locazione**, per i prezzi desumibili dall'OMI per la destinazione assentita (Laboratorio), i canoni di locazione mensile sono i seguenti:

- Unità immobiliare subalterno 42: $50,00 \text{ m}^2 \times € 3,00/\text{m}^2 = € 150,00$ (Euro_Centocinquanta)
- Unità immobiliare subalterno 47: $44,00 \text{ m}^2 \times € 3,00/\text{m}^2 = € 132,00$ (Euro_Centotrentadue)



A parere del sottoscritto CTU, alla luce del canone di locazione mensile di € 400,00 convenuto nel contratto di locazione per il subalterno 47 registrato al numero 1109 serie 3T in data 24/02/2020, tali canoni appaiono inadeguati e, per la destinazione assentita, sono almeno da raddoppiare, quindi, si ritengono adeguati i seguenti canoni di locazione:

- **Unità immobiliare subalterno 42: (50,00 m² x € 3,00/m²) x 2 = € 300,00 (Euro Trecento)**
- **Unità immobiliare subalterno 47: (44,00 m² x € 3,00/m²) x 2 = € 264,00 (Euro Duecentosessantaquattro)**

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE:

- 1) Come da Strumenti Urbanistici e Territoriali vigenti. (All.7a1)
- 2) Come da titoli edilizi rilasciati e/o autorizzati/accettati. (All.7c, 7d, 7e, 7f, 7g, 7h, 10a, 10b).

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA E A SPESE DELL'ACQUIRENTE

Dalla Certificazione Notarile del 21/06/2022 a firma del Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, agli atti:

8.1. Iscrizioni:

- 1) *“ISCRIZIONE NN. 7563/1277 del 26/03/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO DEL 21/03/2007 Numero di repertorio 31047/12463 Notaio DI CARLO BRUNO Sede FOGGIA. A favore di BANCA CARIGE S.P.A.-CASSA DI RISPARMIO DI GENEVOVA E IMPERIA Sede GENOVA Codice Fiscale 03285880104 (Domicilio ipotecario eletto GENOVA VIA CASSA DI RISPARMIO 15), contro [REDACTED] capitale € 110.000,00 Totale € 220.000,00, Durata 10 anni Grava su Foggia Foglio 124 Particella 474 Sub 30...”*

8.2. Trascrizioni:

- 1) *“TRASCRIZIONE NN.14905/11218 del 05/07/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO nascente da SEQUESTRO PREVENTIVO del 13/06/2018 Numero di repertorio 6376 emesso da TRIBUNALE DI FOGGIA GIUDICE INDAGINI PRELIMINARI Sede FOGGIA...*ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN.8513/999 del 17/04/2019 derivante da annotazione a trascrizione revoca di sequestro preventivo del 26703/2019 emesso da NUCLEO POLIZIA ECONOMICO FINANZIARIA BARI Sede BARI Numero di repertorio*



6376...”.

- 2) “*TRASCRIZIONE NN.14617/11475 del 10/06/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23/05/2022 Numero di repertorio 2156/2022 emesso da TRIBUNALE Sede FOGGIA A favore di PALATINO SPV S.R.L. Sede ROMA Codice Fiscale 15796561007 (Richiedente: AVV FINALDI PER PALATINO SPV), contro [REDACTED] [REDACTED] Grava su Foggia Foglio 124 Particella 474 Sub. 42 Particella 474 Sub. 47...”.*

9. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

9.1. Conformità urbanistico-edilizia:

L’immobile oggetto della procedura è stato realizzato dopo del 1° settembre 1967.

Sulla scorta degli elementi rinvenuti nel titolo di provenienza dei beni al debitore esecutato, al termine dell’inconcepibile odissea nell’accesso agli atti presso il Servizio Urbanistica del Comune di Foggia, come già rassegnato in premessa, è risultato quanto segue:

- 1) La costruzione del fabbricato di cui gli immobili pignorati sono parte è stata autorizzata/interessata dai seguenti titoli/atti:
 - a) C.E. N°17 del 17/02/2003; (All.7c)
 - b) C.E. in variante N° 43 del 30/04/2003; (All.7d)
 - c) P.d.C. N°87 del 16/09/2003; (All.7e)
 - d) P.d.C. in variante N°27 del 26/03/2004; (All.7f)
 - e) Pratica D.I.A. N°341/SUAP del 16/06/2005; (All.7g)
 - f) Certificato di Agibilità Prot. N°728/SUAP del 10/05/2005. In esso risulta la destinazione a laboratorio per l’originaria unità immobiliare (Subalterno 30) da cui derivano le attuali unità immobiliari espropriate (Subalterno 42 e Subalterno 47): “...**Fabbricato C...E’ costituito da un piano interrato destinato a depositi industriali, da un piano terra costituiti da due locali a deposito industriale e da due piani comprendenti quattro unità immobiliari, due destinate ad abitazioni e due a laboratorio industriale con accesso da scala condominiale dotata di impianto di ascensore...Al primo piano: salendo a destra vi è un appartamento di servizio...A sinistra si trova un laboratorio costituito da un ingresso, quattro vani, WC, ripostiglio, disimpegno e due balconi.**” (All.7h)
- 2) Per le unità immobiliari oggetto della procedura veniva presentata dal debitore esecutato DIA Prot. N°0058512 del 01/06/2011 per il frazionamento dell’originaria unità immobiliare (Subalterno 30) nelle attuali due pignorate (Subalterno 42 e Subalterno 47) e nel BCNC Subalterno 40. La destinazione d’uso risultante in tale pratica è “Laboratorio” e non sono consentiti



cambiamenti. (All.10a, 10b)

Si precisa che la Sezione Urbanistica non si è pronunciata sull'esistenza di ulteriori pratiche edilizie riguardanti gli immobili pignorati, oltre quelle segnalate, nonostante le ripetute richieste in tal senso in ogni istanza/reclamo presentato. (All.14)

Negli accessi del 25/07/2024 e 09/09/2024, la reale destinazione d'uso riscontrata nelle due unità immobiliari espropriate è abitativa, quindi è abusiva.

Inoltre, è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni in difformità agli elaborati progettuali della DIA Prot. N°0058512 del 01/06/2011 assentita. Tali difformità sono sanabili con una CILA in sanatoria, i cui oneri si possono presumibilmente quantificare in € 2.300,00 (€ 1.000,00 sanzione, € 100,00 circa diritti, € 1.200,00 circa compensi professionista) per ognuna delle unità immobiliari espropriate. (All.3)

9.2. Conformità catastale:

Negli accessi agli immobili effettuati il 25/07/2024 e il 09/09/2024 sono state riscontrate discordanze tra lo stato reale e le risultanze catastali: una diversa distribuzione degli spazi interni in entrambi gli immobili. (All.3)

Inoltre, anche le **destinazioni d'uso** risultanti agli atti catastali sono difformi da quelle **consentite: Categoria C/3 – Laboratori.**

L'attuale subalterno 42 deriva i dati di classamento (Rendita Euro 1.061,32; **Categoria A/10**, Classe 2, Consistenza 3,0 Vani) da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/02/2013 Pratica n. FG0032071 in atti dal 13/02/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6820.1/2013) Notifica effettuata con protocollo n. FG0105459 del 20/05/2013 Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m.701/94). I precedenti dati di classamento (Rendita Euro 418,33, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 50 m²) derivavano da: VARIAZIONE del 22/11/2012 Pratica n. FG0279836 in atti dal 22/11/2012 DIV, COST. DI B.C.N.C. (n.47994.1/2012) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94). L'immobile predecessore, il subalterno 30, veniva costituito con COSTITUZIONE del 12/05/2004 Pratica n. FG0117522 in atti dal 12/05/2004 COSTITUZIONE (n. 773.1/2004) con Categoria F/3; successivamente, con ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 10/02/2005 Pratica n. FG0031486 in atti dal 10/02/2005 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.6763.1/2005) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94), derivavano i seguenti dati di classamento: Rendita Euro 811,56, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 97 m²; con ulteriore VARIAZIONE del 12/12/2005 Pratica n. FG0223667 in atti dal 12/12/2005 CLASS.APPROVATO PROT.31486/05 (n. 56314.1/2005) - Annotazione di immobile: mod. 58 n. 9738, derivavano i seguenti dati di classamento: Rendita Euro 811,56, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 97 m². (All.6k)

L'attuale subalterno 47 deriva i dati di classamento (Rendita Euro 395,09; **Categoria A/3**, Classe



5, Consistenza 3,0 Vani) da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/01/2021 Pratica n. FG0003855 in atti dal 20/01/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1267.1/2021) Notifica in corso con protocollo n. FG0006271 del 29/01/2021 - Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m.701/94). I precedenti dati di classamento (Rendita Euro 388,63, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3,5 Vani) del subalterno 47 derivavano da: VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 19/02/2020 Pratica n. FG0022077 in atti dal 19/02/2020 UFFICIO-CIVILE ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (n.4591.1/2020) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94). L'immobile predecessore, il subalterno 41, derivava i dati di classamento (Rendita Euro 1.061,32, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 3,0 Vani) da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/02/2013 Pratica n. FG0032071 in atti dal 13/02/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6820.1/2013) Notifica effettuata con protocollo n. FG0105459 del 20/05/2013 - Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m.701/94). Gli ancora precedenti dati di classamento (Rendita Euro 384,86, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 46 m²) del subalterno 41 derivavano da VARIAZIONE del 22/11/2012 Pratica n. FG0279836 in atti dal 22/11/2012 DIV, COST. DI B.C.N.C. (n.47994.1/2012) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94). L'immobile ancora predecessore, il subalterno 30, veniva costituito con COSTITUZIONE del 12/05/2004 Pratica n. FG0117522 in atti dal 12/05/2004 COSTITUZIONE (n. 773.1/2004) con Categoria F/3; successivamente, con ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 10/02/2005 Pratica n. FG0031486 in atti dal 10/02/2005 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.6763.1/2005) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94), derivavano i seguenti dati di classamento: Rendita Euro 811,56, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 97 m²; con ulteriore VARIAZIONE del 12/12/2005 Pratica n. FG0223667 in atti dal 12/12/2005 CLASS.APPROVATO PROT.31486/05 (n. 56314.1/2005) - Annotazione di immobile: mod. 58 n. 9738, derivavano i seguenti dati di classamento: Rendita Euro 811,56, Categoria C/3, Classe 4, Consistenza 97 m². (All.6l)

Infine, per entrambi i subalterni pignorati gli indirizzi non sono aggiornati: risulta "*CORSO DEL MEZZOGIORNO n. 9 Piano 1*" invece dell'attuale "*VIA GIACOMO COSMANO n. 85 Piano 1*".

Per entrambi i subalterni pignorati, quindi, è necessario presentare DOCFA in variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, variazione della destinazione d'uso e della toponomastica. Si ritiene congrua una spesa, omnicomprensiva di circa € 700,00 per ognuna delle unità immobiliari pignorate.

10. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA RELATIVA AL COMPENDIO STAGGITO O, IN ASSENZA, PREDISPOSIZIONE DELLA MEDESIMA CERTIFICAZIONE



Le unità immobiliari espropriate sono sprovviste di Attestati di Prestazione Energetica.

L'Attestato di Prestazione Energetica è univocamente connesso all' identificativo catastale corretto e aggiornato.

La regolarizzazione catastale, con l'attribuzione di nuovi subalterni alle unità immobiliari espropriate, è prodromica alla redazione degli AAPPEE.

Quindi, non si può procedere alla predisposizione degli Attestati di Prestazione Energetica per le unità immobiliari espropriate perché gli attuali identificativi catastali cambieranno con la regolarizzazione catastale.

11. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA CONDIZIONI DI CUI ALL'ART.1-QUATER DELLA LEGGE 18 DICEMBRE 2008, N.199

A parere del sottoscritto C.T.U. non sussistono le *"...condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n.119 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati..."*.

12. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

A seguito delle dichiarazioni del debitore nell'accesso del 25/07/2024, che forniva nominativo e recapito dell'Amministratore del Condominio, in data 01/08/2024 si accedeva allo Studio dell'Avv. Luca Rotondo, in Foggia, alla Piazza Internati in Germania n.2, per indagini ed accertamenti. In data 02/08/2024 si formalizzava all'Avv. Luca Rotondo, con messaggio PEC, richiesta rilascio documentazione e informazioni. In data 06/08/2024 seguiva riscontro con parziali risposte alle informazioni richieste e con allegato copia del Regolamento di Condominio. (All.11)

Nel messaggio PEC di riscontro del 06/08/2024, l'Avv. Luca Rotondo comunicava quanto segue:
"Egr. Dott. Giardino, in riscontro alla Sua comunicazione p.e.c. del 2 Agosto c.a., con la presente, Le invio, in allegato, il regolamento condominiale in mio possesso.

In secundis, relativamente alle Sue richieste di informazioni, Le comunico quanto segue:

- 1) L'importo complessivo annuo delle spese condominiali ordinarie preventivate per l'anno 2024 per il condomino ██████ ammonta ad euro 132,00 dal momento che molti dei servizi comuni sono stati sospesi a causa di gravi morosità pregresse.*
- 2) Attualmente non sono state deliberate spese straordinarie.*
- 3) Le spese condominiali scadute e non pagate ad oggi dal condomino ██████ ammontano a complessivi euro 1.109,82 € a titolo di Conguaglio 2023.*
- 4) Non risulta attualmente pendente alcuna procedura giudiziaria.*



- 5) *Non risulta attualmente pendente alcuna procedura giudiziaria.*
- 6) *Non risultano attualmente, per quanto di mia conoscenza, obbligazioni propter rem relative al condomino [REDACTED].*
- 7) *Non risulta attualmente attiva alcuna utenza condominiale.*
- 8) *Si resta a disposizione per fornire, per quanto di mia competenza, ulteriori informazioni. ...”.*

In merito al regolamento di condominio, si evidenziano gli articoli: 1-2-3-4-5-10-11-12-14-15-16-17-18-19-20, che qui si danno per interamente riportati; l'entità delle quote di comproprietà del condomino per le parti comuni relative al ex-subalterno 30 espresse in millesimi nelle tabelle allegate allo stesso regolamento.

13. CONCLUSIONE

Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione tecnica ed allegati, che si deposita telematicamente con PEC m.giardino@epap.conafpec.it, indirizzata a: tribunale.foggia@civile.ptel.giustiziacert.it, una copia in chiaro e una copia omessa l'indicazione dell'esecutato con rilievi fotografici e planimetrici, e che si compone di **n° (21 + 3)** pagine e di **n°15** allegati per ulteriori **n°288** pagine, per complessive **n°312** pagine, di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Signor Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento, precisando che, in data 13/10/2024, è stato inviato file in formato pdf della relazione tecnica, con messaggio PEC inviato da matteo.giardino@legalmail.it, alle ore 21:26:11, al custode giudiziario, al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore ai seguenti indirizzi PEC: buonasorte.franco@avvocatifoggia.legalmail.it, finaldi.angelag@avvocatifoggia.legalmail.it, avv.patriziacorvino@pec.it, delarentis.gior-gio@avvocatifoggia.legalmail.it, consegnato il 13/10/2024, rispettivamente alle ore: 21:26:13, 21:26:14, 21:26:15, 21:26:13; identificativo messaggio: -----
5BDB90D8.02AC2E8C.875869EF.D93F8A32.posta-certificata@legalmail.it.

Foggia, 13/10/2024.

IL C.T.U.
(Dott. Agr.mo Matteo Giardino)
(Firma Digitale)



ELENCO ALLEGATI

- 1) Specchio riepilogativo
- 2) Verbali di accesso:
 - a) Verbale N°01 del 15/12/2023.
 - b) Verbale N°02 del 12/01/2024.
 - c) Verbale N°03 del 26/01/2024.
 - d) Verbale N°04 del 25/07/2024 e riapertura del 09/09/2024.
- 3) Planimetria delle unità immobiliari espropriate:
 - a) Foglio 124, Particella 474, Subalterno 42.
 - b) Foglio 124, Particella 474, Subalterno 47.
- 4) Interrogazione banca dati OMI:
 - a) Localizzazione/Zonizzazione
 - b) Risultati interrogazione per tipologia:
 - 1) Residenziale (Abitazioni Civili-Abitazioni di tipo Economico/Box/Ville-Villini)
 - 2) Commerciale (Magazzini/Negozi)
 - 3) Produttiva (Capannoni/Laboratori)
 - 4) Terziaria (Uffici)
- 5) Copie Atti di Provenienza:
 - a) Atto di Compravendita del 20/12/2005, DOTT.SSA DOMENICA BORRELLI, Notaio in Manfredonia, Repertorio n. 3821, Raccolta n. 1482; registrato a Manfredonia il 21/12/2005 al n. 3329, Serie 1T; trascritto a Foggia il 23/12/2005 ai nn. 29392/19657.
 - b) Atto di Compravendita del 21/03/2007, DOTT. BRUNO DI CARLO, Notaio in Foggia, Repertorio n. 31046, Raccolta n. 12462; registrato a Foggia il 23/03/2007 al n. 1135, Serie 1T; trascritto a Foggia il 26/03/2007 ai nn. 7562/5353.
- 6) Documentazione Agenzia Entrate:
 - a) Elaborato planimetrico n. TT155326 del 02/11/2023 (Foglio 124, P.Illa 474).
 - b) Elenco Subalterni Assegnati n. T155328 del 02/11/2023 (Foglio 124, P.Illa 474).
 - c) Planimetria n. T45487 del 01/11/2023 (Foglio 124, P.Illa 474, Sub. 42)
 - d) Planimetria n. T45489 del 01/11/2023 (Foglio 124, P.Illa 474, Sub. 47)
 - e) Planimetria n. T45490 del 01/11/2023 (Foglio 124, P.Illa 474, Sub. 30)
 - f) Visura attuale per immobile n. T42811/2023 del 01/11/2023 (Foglio 124, P.Illa 474, Sub. 42).
 - g) Visura attuale per immobile n. T42993/2023 del 01/11/2023 (Foglio 124, P.Illa 474, Sub. 47).
 - h) Visura attuale per immobile n. T41253/2024 del 02/01/2024 (Foglio 124, P.Illa 474, Sub. 30).
 - i) Visura attuale per immobile n. T44350/2023 del 01/11/2023 (Foglio 124, P.Illa 474, Sub. 40).



- j) Visura attuale per immobile n. T42695/2023 del 01/11/2023 (Foglio 124, P.IIa 474).
 - k) Visura storica per immobile n. T42872/2023 del 01/11/2023 (Foglio 124, P.IIa 474, Sub. 42).
 - l) Visura storica per immobile n. T43015/2023 del 01/11/2023 (Foglio 124, P.IIa 474, Sub. 47).
 - m) Visura storica per immobile n. T41390/2024 del 02/01/2024 (Foglio 124, P.IIa 474, Sub. 30).
 - n) Visura storica per immobile n. T44381/2023 del 01/11/2023 (Foglio 124, P.IIa 474, Sub. 40).
 - o) Visura storica per immobile n. T42745/2023 del 01/11/2023 (Foglio 124, P.IIa 474).
 - p) Estratto di mappa Prot. n. T41225/2023 del 01/11/2023 (Foglio 124, P.IIa 474).
 - q) Ufficio Territoriale di Foggia:
 - 1) Nota Prot. 71535 del 22/04/2024
 - 2) Contratto di locazione registrato al numero 1109 serie 3T in data 24/02/2020.
- 7) Documentazione Servizio Urbanistica del Comune di Foggia:
- a) SUE:
 - 1) Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. N. 0108840/2024 DEL 06/09/2024.
 - b) SUAP:
 - 1) Nota Prot. n 0048282/2024 del 30/04/2024.
 - 2) Nota Prot. n 0049064/2024 del 02/05/2024.
 - 3) Nota Prot. n.0106982/2024 del 03/09/2024.
 - 4) Nota Prot. N.0115364/2024 del 18/09/2024.
 - c) C.E. N°17 del 17/02/2003.
 - d) C.E. in variante N° 43 del 30/04/2003.
 - e) P.d.C. N°87 del 16/09/2003.
 - f) P.d.C. in variante N°27 del 26/03/2004.
 - g) Stralcio Pratica D.I.A. N°341/SUAP del 16/06/2005.
 - 1) Comunicazione avvio procedimento amministrativo.
 - 2) Relazione tecnica di asseverazione.
 - 3) Tavola 4 di progetto: Pianta fabbricato C – Deposito ed Uffici allo Stato Finale.
 - h) Certificato di Agibilità Prot. N°728/SUAP del 10/05/2005 – Pratica Edilizia n. 703/SUAP/02:
 - 1) Richiesta Prot. n.728/SUAP del 30/06/2005.
 - 2) Verbale di sopralluogo del 05/08/2005.
 - 3) Certificato di Agibilità Prot. N°728/SUAP del 10/05/2005.
- 8) Documentazione Ufficio Politiche Fiscali del Comune di Foggia:
- a) Nota Prot. N°14741 08/02/2024.
- 9) Documentazione Servizi Demografici del Comune di Foggia:
- a) Certificato di residenza del debitore datato 15/12/2023.



b) Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio del debitore datato 15/12/2023.

10) Documentazione prodotta dal debitore:

a) Stralcio DIA Prot. N°0058512 del 01/06/2011.

b) Stralcio Progetto DIA N°0058512 del 01/06/2011:

1) Relazione Tecnica di Asseverazione.

2) Elaborati Grafici:

a) Estratto di Mappa Catastale.

a) Pianta Stato Attuale.

a) Pianta Stato di Progetto.

c) Bollette Servizio Elettrico Nazionale periodo febbraio-giugno 2024.

d) Comunicazioni AQP:

1) Costituzione in mora del 15/01/2024.

2) Estratto conto del 23/04/2024.

11) Documentazione dell'Amministratore di Condominio, Avv. Luca Rotondo:

a) Messaggio PEC del 06/08/2024.

b) Copia Regolamento di Condominio.

12) Comunicazioni/documentazione del Custode Giudiziario:

a) Dal Custode Giudiziario:

1) Messaggio PEC del 27/06/2024

2) Messaggio PEC del 05/07/2024

3) Richiesta Accesso

4) Messaggio PEC del 23/07/2024

5) Messaggio PEC del 28/08/2024

b) Al Custode Giudiziario:

1) Messaggio PEC del 23/07/2024

2) Messaggio PEC del 05/08/2024

13) Raccomandate AARR rese al mittente.

14) Ricevute PEC.

15) Documentazione fotografica: Foto 1÷88.

Foggia, 13/10/2024

IL C.T.U.

(Dott. Agr.mo Matteo Giardino)

(Firma Digitale)

