

STUDIO TECNICO AGRARIO Dott. Agr. NATALE COLOPI

Viale S. Antonio n. 61

71042 Cerignola (FG)

e-mail: natalecolopi@libero.it

pec: n.colopi@epap.conafpec.it

Tel / Fax 0885/425864 - Cell. 339/3047026

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Terza Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari-

Espropriazione Immobiliare N. 531/2018 R.G. Esec.

promossa

dal CREDITO EMILIANO S.P.A., con sede in Reggio Emilia (RE), alla via Emilia San Pietro n. 4, rappresentata e difesa dall’avv. Daniele Varola ed elettivamente domiciliato in Foggia (FG), al Corso Garibaldi n. 107 presso lo studio dell’avv. Pasquale Regina.

contro

**sig. _____, in persona del suo legale rappresentante pro tempore
_____, con sede in _____ (BAT), alla Via _____ n. _____.**

Giudice della Esecuzione: Dott. Michele Palagano

Udienza dello 15.03.2022

RELAZIONE TECNICA D’UFFICIO

Esperto Designato

Dott. Agr. Natale Colopi



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Terza Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari-

Relazione dell’Esperto designato Dott. Agr. Natale Colopi nel procedimento esecutivo iscritto al N. **531/2018** del Ruolo Generale Esecuzioni, promosso dal Credito Emiliano S.P.A. con sede in Reggio Emilia, Via Emilia San Pietro n. 4, rappresentata e difesa dall’Avv. Daniele Varola ed elettivamente domiciliato in Foggia (FG), al Corso Garibaldi n. 107 presso lo studio dell’Avv. Pasquale Regina, nei confronti di _____, in persona del suo legale rappresentante pro tempore sig. _____, con sede in _____ (BAT), alla Via _____ n. _____.

Giudice della Esecuzione Dott. Michele Palagano - Udienza 15.03.2022 -

PREMESSA

Il Giudice della Esecuzione competente Dott. Michele Palagano, con Provvedimento del 14.11.2019 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, convocando l’esperto davanti a sé, per il giorno 12.05.2020, onde riceverne il giuramento di cui all’art. 161, comma 1, disp. att. c.p.c., fissando per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti l’udienza dello 03.12.2020 (*All. N. 01*). A seguito del Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione dello 07.05.2020, il giuramento previsto per il 12.05.2020 era differito allo 08.09.2020 (*All. N. 02*). All’udienza dello 08.09.2020 l’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione, a seguito del rinvio del giuramento dell’ausiliario, rinviava, altresì, l’udienza ex art. 569 c.p.c. al 30.03.2021 ed il sottoscritto esperto adempite le formalità di rito effettuava il giuramento (*All. N. 03*) ed allo stesso venivano posti i seguenti quesiti:



esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto della 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 SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

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

4) alla stima dei beni in base al 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’instestazione 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 staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell’elaborato tecnico 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’espreso avvertimento che l’esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all’Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

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 della Esecuzione assegnava preliminarmente all’esperto il termine sino a 90 (*novanta*) giorni per il deposito telematico dell’elaborato peritale (07.12.2019), 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 sarebbe stato riconosciuto il diritto ad un ulteriore compenso. L’esperto avrebbe avuto cura di espletare almeno tre tentativi di accesso agli immobili staggiti, all’esito dei quali e per il caso di mancata collaborazione degli esecutati, relazionare 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 procedenti e intervenuti e ai debitori, anche se non costituiti, 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 della Esecuzione fissava preliminarmente l’udienza alla data dello 03.12.2020 ed a seguito di Provvedimento reso in data 07.05.2020 rinviava all’udienza alla data dello 08.09.2020; in sede di udienza dello 08.09.2020, l’udienza era rinviata in data 30.03.2021 ed in sede di udienza del 30.03.2021, la stessa era rinviata al 22.06.2021. Considerato che l’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione fosse stato autorizzato al congedo ordinario in data del 22.06.2021, l’udienza stabilita per il dato giorno era spostata allo 06.07.2021. In sede d’udienza dello 06.07.2021 era fissata nuova data d’udienza del 14.12.2021. In sede di udienza del 14.12.2021 l’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione richiamato il proprio provvedimento del 23.11.2021, rinviava all’udienza del 15.03.2022.

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, in data 02.10.2020 rilevava all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia-Territorio- Servizi Catastali le visure catastali storiche per immobile (*All. N. 04*), le planimetrie catastali e lo stralcio planimetrico catastale inerenti gli immobili oggetto di esecuzione (*All. N. 05*), eseguendo 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 per l’esatta individuazione degli stessi, non ridata, così come non ridata a mezzo del Portale Telematico della Provincia BAT; a mezzo pecmail dello 02.10.2020 inoltrata all’Ufficio Tecnico e Urbanistico del Comune di Margherita di Savoia (BT), richiedeva i 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. 06*); a mezzo pecmail dello 02.10.2020 inoltrata all’Agenzia delle Entrate di Barletta, Andria, Trani – Ufficio delle Entrate di Barletta, Andria, Trani -, faceva richiesta in merito all’esistenza di contratti di affitto gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, al fine di verificare lo stato di possesso degli stessi (*All. N. 07*), eseguendo, altresì, ispezione ipotecaria per nominativo al fine dell’aggiornamento ipotecario dalla data 29.10.1990 alla data dell’aggiornamento richiesto dello 07.10.2020, all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare-, allo scopo di verificare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità degli immobili oggetto di esecuzione (*All. N. 13*). Effettuava, altresì, una indagine di mercato presso le agenzie ed operatori del settore immobiliare, 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 2019 – Semestre 2 (*All. N. 08*), 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. A seguito della consultazione cartografica a mezzo del Portale Telematico della Provincia di Foggia - Settore Assetto del Territorio della Provincia di Foggia – Catasto Ortofoto -, volta al fine di rilevare l’ortofoto inerente



gli immobili oggetto di esecuzione per l’esatta individuazione degli stessi, non ridata, così come non ridata a mezzo del Portale Telematico della Provincia BAT, in data 03.10.2020 a mezzo Google maps rilevava la foto satellitare, nella quale erano ridati i fabbricati ospitanti il compendio oggetto di esecuzione (*All. N. 09*). A mezzo pecmail dello 05.10.2020 riscuoteva dal Comune di Margherita di Savoia (BT) l’avvenuta protocollazione N. 12191/2020 dello 05.10.2020, relativa alla richiesta dei titoli abilitativi degli immobili oggetto di esecuzione (*All. N. 10*). Tanto premesso, a mezzo raccomandata A.R. dello 06.10.2020, numero 15376800335-0 inviava alla società esecutata residente nel Comune di (BAT) alla via n. , la convocazione per l’inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 20.10.2020, con incontro alle ore 9:30 presso l’ingresso principale del Municipio di Margherita di Savoia (BAT), sito alla via Duca Degli Abruzzi n. 2 (*All. N. 11*); la stessa convocazione era trasmessa a mezzo pecmail dello 06.10.2020 all’Avv. Daniele Varola per conto del creditore procedente (*All. N. 12*). In data 08.10.2020 a mezzo del portale SLpct trasmetteva istanza ai sensi dell’art. 567, comma 2, c.p.c alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –Ufficio Espropriazioni Immobiliari-, segnalando all’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione quanto fosse emerso a seguito del controllo preliminare della documentazione agli atti, riferendo in merito alla ordinanza di sequestro conservativo trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09.07.2015, al Numero 12200 di Registro Generale ed al Numero 9306 di Registro Particolare, a favore della sig.ra , nata il ad (BAT), C.F. , e contro la avuto riguardo agli immobili oggetto di esecuzione, quindi in data anteriore al verbale di pignoramento immobiliare emesso in data 25.10.2018 dall’Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani (BT) – Numero 4873/2018 di Repertorio, trascritto in data 15.11.2018 presso l’Agenzia delle Entrate



Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare, al Numero 23917 del Registro Generale ed al Numero 17758 del Registro Particolare, a favore del Credito Emiliano S.P.A. con sede in Reggio Nell’Emilia (RE), c.f. 01806740153, per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà, e contro la . con sede in (BA), c.f. , per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà sugli stessi immobili (*All. N. 14*). Come stabilito a mezzo convocazione per inizio operazioni peritali inviata a mezzo pecmail dello 06.10.2020 all’Avv. Daniele Varola per il creditore precedente (*All. N. 12*) ed alla società esecutata a mezzo raccomandata A.R. dello 06.10.2020 numero 15376800335-0 (*All. N. 11*), in data 20.10.2020 si recava presso l’ingresso principale del Municipio di Margherita di Savoia (BAT) sito alla via Duca degli Abruzzi n. 2, al fine di incontrare il rappresentante legale della stessa società o suo delegato e con quest’ultimo recarsi sui luoghi oggetto di ispezione peritale, al fine di ispezionare gli immobili oggetto di pignoramento siti nell’urbano di Margherita di Savoia (BT) in Zona Cannafesca ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, cat. C/6, subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17 e beni immobili allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, cat. A/3, subb. 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 in quota di 1/1 (*uno/uno*) di proprietà della società esecutata. All’ora stabilita, non era presente nessuno per la società esecutata e dopo avere atteso sessanta minuti, verificato che nessuno fosse ancora presente per la stessa società esecutata, prima di abbandonare i luoghi redigeva il verbale di ispezione peritale N. 01, il quale era sottoscritto dallo scrivente alle ore 10:45 (*All. N. 15*). Con invito a mezzo raccomandata A.R. del 21.10.2020, numero 14952470946-5 (*All. N. 16*), inviava al sig. rappresentante pro tempore della società esecutata la seconda convocazione per l’inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 03.11.2020, con incontro alle ore 10:00 presso l’ingresso principale del



Municipio del Comune di Margherita di Savoia (BAT) sito alla via Duca deli Abruzzi n. 2, trasmettendo la stessa convocazione a mezzo pecmail del 21.10.2020 all’Avv. Daniele Varola per conto del creditore procedente (*All. N. 17*). Come stabilito a mezzo missiva per seconda convocazione per inizio operazioni peritali inviata a mezzo pecmail dello 21.10.2020 all’Avv. Daniele Varola per il creditore procedente (*All. N. 17*) ed alla società eseguita a mezzo raccomandata A.R. del 21.10.2020 numero 14952470946-5 (*All. N. 16*), in data 03.11.2020 si recava presso l’ingresso principale del Municipio di Margherita di Savoia (BAT) sito alla via Duca degli Abruzzi n. 2, al fine di incontrare il rappresentante legale della stessa società o suo delegato e con quest’ultimo recarsi sui luoghi oggetto di ispezione peritale, al fine di ispezionare gli immobili oggetto di pignoramento siti nell’urbano di Margherita di Savoia (BAT) in Zona Cannafesca ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, cat. C/6, subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17 e beni immobili allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, cat. A/3, subb. 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 in quota di 1/1 (*uno/uno*) di proprietà della società eseguita. All’ora stabilita, non era presente nessuno per la società eseguita e dopo avere atteso sessanta minuti, verificato che nessuno fosse ancora presente per la stessa società eseguita, prima di abbondare i luoghi redigeva il verbale di ispezione peritale N. 02, il quale era sottoscritto dallo scrivente alle ore 11:15 (*All. N. 18*). Di seguito si recava presso l’Ufficio Tecnico e Urbanistico del Comune di Margherita di Savoia (BT), al fine rilevare i 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, richiesti a mezzo pecmail dello 02.10.2020 (*All. N. 06*), non ancora disponibili. Con invito a mezzo raccomandata A.R. dello 06.11.2020 numero 14952470947-6 (*All. N. 19*), inviava al



rappresentante pro tempore sig. _____ della _____ la terza convocazione per l’inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 17.11.2020, con incontro alle ore 10:00 presso l’ingresso principale del Municipio del Comune di Margherita di Savoia (BAT) sito alla via Duca deli Abruzzi n. 2, trasmettendo la stessa convocazione a mezzo pecmail dello 06.11.2020 all’Avv. Daniele Varola per conto del creditore procedente (All. N. 20). In data 06.11.2020 il sottoscritto esperto si recava presso l’Agenzia delle Entrate di Barletta –Andria-Trani- Ufficio delle Entrate di Barletta (BAT), al fine di rilevare la certificazione attestante lo stato di possesso degli immobili oggetto di esecuzione richiesta a mezzo pecmail del 02.10.2020 (All. N. 07), non rilasciata dal Direttore e Coordinatore del Front-Office Dott. Giuseppe Cormio, in quanto non ancora disponibile perché complessa la ricerca. A mezzo pecmail del 10.11.2020 riceveva dall’Agenzia delle Entrate di Barletta –Andria-Trani- Ufficio delle Entrate di Barletta (BAT) il contratto di comodato a titolo gratuito del 25.07.2019 N. 1340 (All. N. 21), quindi con data successiva alla data di trascrizione del pignoramento del 15.11.2018, stipulato dal comodante sig. _____, nato lo _____ a _____ (BAT), c.f. _____, ed ivi residente alla Via _____ n. _____ in qualità di legale rappresentante della _____ . con sede legale in _____ (BAT) alla Via _____ n. _____, al comodatario sig. _____, nato il _____ a _____ (BAT), c.f. _____, ed ivi residente alla Via _____ n. _____ nella qualità di titolare dell’omonima impresa _____ con sede legale in _____ (BAT) alla Via _____ n. _____. Con il ridetto contratto parte degli immobili oggetto di pignoramento siti nell’urbano di Margherita di Savoia (BAT) in Zona Cannafesca ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, subb. **2, 5, 9, 10, 14, 17, 3 oltre a primo piano + volume tecnico al secondo piano non ridati catastralmente** e beni immobili allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17,



particella 1236, subb. **18, 20, 24, 26, 30, 32**, erano ceduti in comodato al comodatario, che accettava, in quanto essendo in stato di ultimazione, quest’ultimo avrebbe provveduto a ultimare i lavori per renderli idonei al loro utilizzo e che il comodatario avrebbe potuto usufruire della disponibilità degli stessi immobili per una durata illimitata a partire dallo 01.17.2019. Come stabilito a mezzo missiva per terza convocazione per inizio operazioni peritali inviata a mezzo pecmail dello 06.11.2020 all’Avv. Daniele Varola per il creditore procedente (*All. N. 20*) ed alla _____ a mezzo raccomandata A.R. dello 06.11.2020 numero 14952470947-6 (*All. N. 19*), in data 17.11.2020 si recava presso l’ingresso principale del Municipio di Margherita di Savoia (BAT) sito alla Via Duca degli Abruzzi n. 2, al fine di incontrare il rappresentante legale della _____ o suo delegato e con quest’ultimo recarsi sui luoghi oggetto di ispezione peritale, al fine di ispezionare gli immobili oggetto di pignoramento siti nell’urbano di Margherita di Savoia (BAT) in Zona Cannafesca ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, cat. C/6, subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17 e beni immobili allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, cat. A/3, subb. 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 in quota di 1/1 (*uno/uno*) di proprietà della _____. All’ora stabilita, non era presente nessuno per la _____ e dopo avere atteso sessanta minuti, verificato che nessuno fosse ancora presente per la stessa _____, prima di abbandonare i luoghi redigeva il verbale di ispezione peritale N. 03, il quale era sottoscritto dallo scrivente alle ore 11:15 (*All. N. 22*). Di seguito si recava presso l’Ufficio Tecnico e Urbanistico del Comune di Margherita di Savoia (BAT) al fine rilevare i 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, richiesti a mezzo pecmail dello 02.10.2020 (*All. N. 06*),



non ancora disponibili. In data 18.11.2020 a mezzo del portale SLpct il sottoscritto esperto trasmetteva istanza alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –Ufficio Espropriazioni Immobiliari-, portando a conoscenza l’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione quanto verificatosi in sede di ispezioni peritali del 20.10.2020, 03.11.2020 e 17.11.2020, relativamente ai mancati accessi agli immobili oggetto di esecuzione a seguito della reiterata assenza del rappresentante legale o delegato della _____ alle stesse date di ispezione, facendo, altresì richiesta allo stesso Magistrato, di una decisione dirimente il problema esposto al fine di ovviare ulteriori mancati accessi agli immobili, oltre a trasmettere copia del contratto di comodato a titolo gratuito stipulato dal rappresentante legale della _____ sig. _____ ed il sig. _____ nella qualità di titolare dell’omonima impresa, ricevuto a mezzo pecmail del 10.11.2020 dall’Agenzia delle Entrate di Barletta –Andria-Trani- Ufficio delle Entrate di Barletta (BAT) ed infine richiedere proroga di giorni 90 (*novanta*) per il deposito dell’elaborato peritale (*All. N. 23*). In data 26.11.2020 il sottoscritto esperto riceveva dalle Poste Italiane la raccomandata A.R. N. 14952470946-5 del 21.10.2020 inviata alla _____ afferente la seconda convocazione per ispezione peritale fissata alla data dello 03.11.2020, riportante la dicitura “Restituita al Mittente per Compiuta Giacenza” al 23.11.2020. 1083-10” (*All. N. 24*). In data 27.11.2020 il sottoscritto esperto rilevava presso l’Ufficio Tecnico e Urbanistico del Comune di Margherita di Savoia (BT) i titoli abilitativi inerenti gli immobili oggetto di esecuzione (*All. N. 26*) richiesti a mezzo a mezzo pecmail dello 02.10.2020 (*All. N. 06*). In riscontro alla istanza trasmessa a mezzo del portale SLpct in data 18.11.2020 dal sottoscritto esperto alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –Ufficio Espropriazioni Immobiliari- (*All. N. 23*), con la quale era rappresentato all’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione in merito al terzo mancato tentativo di accesso ai beni immobili



oggetto di esecuzione del giorno 17.11.2020, a seguito della reiterata assenza del rappresentante legale o suo delegato, regolarmente convocata a mezzo di raccomandate A.R. dello 06.11.2020 numero 14952470947-6 (*All. N. 19*), l’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione con Provvedimento dello 01.12.2020, ricevuto a mezzo pecmail dello 02.12.2020 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –Ufficio Espropriazioni Immobiliari- (*All. N. 25*), sostituiva il debitore nella custodia e per l’effetto, nominando quale custode del compendio pignorato l’Avv. Matteo Merlicco, assegnando al nominato custode i compiti - di custode giudiziario e tutto quanto previsto dallo stesso incarico; - quale ausiliario del Giudice della Esecuzione, assistendo l’esperto stimatore nei propri accessi al compendio pignorato e nella fase di verifica della documentazione in atti. All’uopo il Giudice della Esecuzione autorizzava il custode di accedere agli immobili pignorati, avvalendosi, ove necessario, dell’ausilio delle Forza Pubblica – di cui era chiesta in sede di emissione del Provvedimento l’assistenza ex artt. 68, comma 3, c.p.c. e 14 R.D. 30.01.1941 n. 12 – e di un fabbro o di un falegname, autorizzando altresì il custode a prendere visione e ad estrarre copia in Cancelleria di tutti gli atti del procedimento e chiedere informazioni ai pubblici Uffici (a titolo meramente esemplificativo: Comune, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Territorio, ecc.) al fine di adempiere all’incarico conferito. Inoltre il Giudice della Esecuzione disponeva che il custode, nello svolgimento dell’incarico, si fosse attenuto alle seguenti indicazioni: - che il primo accesso agli immobili pignorati fosse stato disposto entro 30 giorni dalla comunicazione della nomina (01.11.2021) in sostituzione del debitore, (presentandosi con copia del provvedimento di nomina) contestualmente al nominato stimatore e previo accordo con quest’ultimo; - che il custode giudiziario avrebbe dovuto altresì fare presente al debitore esecutato, la possibilità di evitare la vendita prendendo contatto con tutti i creditori, e non con il solo procedente, proponendo un accordo nel più breve tempo



possibile (a tal fine il custode avrebbe dovuto fornire al debitore il nome di tutti gli avvocati), che fosse nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura; - se gli immobili fossero risultati occupati da terzi il custode avrebbe dovuto chiedere in base a quale titolo fossero occupati i beni, acquisendo, se esistente, il contratto di locazione registrato o l’eventuale diverso titolo. In caso di locazione senza contratto scritto, il custode avrebbe dovuto acquisire ogni utile elemento in ordine alla data di inizio della occupazione (es. cert. residenza storico, contratti di fornitura servizi- acqua, luce e gas), comunicando agli eventuali occupanti degli immobili che non avrebbero dovuto in alcun modo ostacolare l’attività del custode e che nei giorni preventivamente concordati l’occupante si sarebbe recato in loco al fine di consentire la visita dei beni ed in caso di mancata collaborazione o di inadeguata conservazione dei beni pignorati, il giudice avrebbe potuto disporre l’immediata liberazione degli immobili; che il giorno dell’aggiudicazione il Giudice avrebbe ordinato il rilascio del bene. Inoltre, all’atto del deposito della relazione di stima, il custode avrebbe dovuto provvedere a verificarne la completezza, oltre che la corrispondenza della stessa allo stato dei luoghi, relazionando al Giudice della Esecuzione solamente in caso di eventuali imprecisioni e/o omissioni riguardanti circostanze di rilievo; eseguito l’accesso, il custode avrebbe dovuto inviare, a mezzo fax o pec, una sintetica relazione di primo accesso a tutti i creditori presentandola all’attenzione del Giudice ed ogni dodici mesi avrebbe depositato una relazione scritta sul proprio operato, fornendo al termine dell’incarico adeguato rendiconto sia in termini numerici che descrittivi in relazione alle attività espletate per la gestione del compendio pignorato. In data 18.12.2020 il sottoscritto esperto riceveva dalle Poste Italiane la raccomandata A.R. N. 15376800335-0 dello 06.10.2020 inviata per prima convocazione per ispezione peritale fissata alla data del 20.10.2020, riportante la dicitura “Restituita al



Mittente per Compiuta Giacenza” allo 09.12.2020. 289-10” (All. N. 27). In data 22.12.2020 il sottoscritto esperto riceveva dalle Poste Italiane la raccomandata A.R. N. 14952470947-6 dello 06.11.2020 inviata _____ per terza convocazione per ispezione peritale fissata alla data del 17.11.2020, riportante la dicitura “Restituita al Mittente per Compiuta Giacenza” allo 13.11.2020. 387-11” (All. N. 28). A mezzo pecmail del 30.12.2020 il sottoscritto esperto riceveva dal custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco, per conoscenza, la comunicazione relativa all’accesso al compendio oggetto di esecuzione fissata per il 12.01.2021 alle ore 11:30, con incontro presso l’ingresso principale del Municipio di Margherita di Savoia (BAT) alla Via Duca degli Abruzzi n. 2, trasmessa a mezzo pecmail del 29.12.2020 alla società esecutata e al sig. _____ detentore del compendio in forza di contratto di comodato gratuito stipulato il 25.07.2019 ed a mezzo raccomandata a.r al sig. _____ legale rappresentate della

_____, tanto al fine di consentire al sottoscritto esperto l’accesso agli immobili oggetto di esecuzione (All. N. 29). Verificato nell’atto di intervento privilegiato nella procedura esecutiva di cui alla presente relata a firma dell’ Avv. Paolo Francesco Bonadies per conto del Condominio _____, che l’amministratrice pro tempore dello stesso condominio fosse la sig.ra _____, al fine di rispondere ai quesiti 2 e 4 del verbale di comparizione dell’esperto, faceva richiesta a mezzo pecamil dello 04.01.2021 allo stesso legale della pec e recapito telefonico della stessa amministratrice, al fine di potere richiedere la documentazione relativa allo stesso condominio, oltre alle spese condominiali a carico _____ (All. N. 30). Come stabilito a mezzo comunicazione relativa all’accesso al compendio oggetto di esecuzione fissato per il 12.01.2021 alle ore 11:30 trasmessa per conoscenza al sottoscritto esperto a mezzo pecmail del 30.12.2020 dal custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco (All. N. 29), all’ora stabilita incontrava presso l’ingresso principale del Municipio di Margherita di Savoia



(BAT) alla Via Duca degli Abruzzi n. 2 quest’ultimo ed il sig. _____ legale rappresentate della _____. Congiuntamente ai presenti, il sottoscritto esperto si recava presso il compendio oggetto di ispezione peritale ed il custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco identificava preliminarmente il sig.

_____ con carta d’identità a lui intestata N. _____, rilasciata dal Ministero dell’Interno con scadenza il 30.01.2030. Quest’ultimo, pur avendo consentito l’accesso esterno agli immobili pignorati, dichiarava che le quindici abitazioni di tipo economico e i quindici box auto oggetto di pignoramento fossero in possesso di terze persone che li avevano acquistati in virtù di contratti preliminari stipulati qualche anno addietro. Seppure dalla relazione notarile del Notaio Valentina Rubertelli di Reggio Emilia depositata agli atti della procedura esecutiva immobiliare, non risultasse alcuna trascrizione dei predetti preliminari di vendita, il custode giudiziario chiedeva l’acquisizione di tutta la documentazione, al fine di valutare la loro validità ed eventuale opponibilità alla procedura esecutiva immobiliare; contestualmente il custode giudiziario chiedeva l’acquisizione degli Attestati di Prestazione Energetica (APE). Inoltre il sig.

_____, essendo temporaneamente in possesso delle chiavi dell’abitazione identificata al foglio 17, particella 1236, sub. 18 e del box auto identificato al foglio 17, particella 1236, sub. 2, consentiva al custode giudiziario ed al sottoscritto esperto l’accesso all’interno dei locali al fine di poterli ispezionare e valutare lo stato di conservazione, attività utile anche ai fini della stima. Inoltre, si procedeva, comunque, alla individuazione dei cespiti pignorati, ed il sottoscritto esperto effettuava, altresì, dei rilievi fotografici. Verificata in sede di ispezione peritale l’impossibilità di potere accedere agli altri immobili oggetto di pignoramento, risultati chiusi e ritenuta la necessità di identificare i loro possessori, si rinviava per il prosieguo delle operazioni peritali ad altra data da destinarsi, non appena fosse stata reperita e consegnata al custode giudiziario



la documentazione innanzi specificata. Il verbale di ispezione peritale di primo accesso redatto dal Custode Avv. Matteo Merlicco era chiuso alle ore 12,30 del giorno 12.01.2021 (All. N. 31). In riscontro alla pecmail dello 04.01.2021 trasmessa all’ Avv. Paolo Bonadies, quest’ultimo a mezzo pecmail del 13.01.2021 comunicava il recapito del nuovo amministratore pro tempore del condominio _____, nella persona della _____ con studio in _____ (BAT) alla Via _____ n. _____ (All. N. 32). A mezzo pecmail del 15.03.2021 (All. N. 33) il custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco trasmetteva N. 15 Attestati di Certificazione Energetica (ACE) relativi agli immobili oggetto di esecuzione (All. N. 34), consegnati alla stessa data dal sig. _____ legale rappresentate della _____, informando, altresì, che relativamente al resto della documentazione pervenuta allo stesso custode (contratti preliminari di vendita), nei giorni a seguire, quest’ultimo avrebbe provveduto ad espletare delle ispezioni presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Foggia (Conservatoria dei Registri Immobiliari), al fine di verificare se gli stessi atti fossero stati trascritti ed, eventualmente, la loro opponibilità alla procedura esecutiva immobiliare, riservandosi di comunicare al sottoscritto esperto gli esiti della ricerca di cui in precedenza, al fine di programmare il proseguo delle operazioni peritali, come concordato in data 12.01.2021. A seguito della lettura della documentazione trasmessa a mezzo pecmail del 15.03.2021 (All. N. 33) dal custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco, appurava che si trattasse degli Attestati di Certificazione Energetica (ACE) con scadenza alla data del 27.04.2021, afferenti gli immobili oggetto di esecuzione di cui in precedenza (All. N. 34) e non degli Attestati di Prestazione Energetica (APE). La differenza fra le due tipologie di attestati consiste nel fatto che, l’ACE reperendo la precedente Direttiva Europea 2002/91, trattasi della versione meno aggiornata, redatto prima del giugno 2013, risultante sempre valido purchè non fossero trascorsi dieci 10 (*dieci*) anni dalla data del rilascio, a differenza dell’APE il



quale reperisce l’attuale Direttiva Europea 2010/31/UE. Pertanto, rendendosi necessaria la redazione degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) relativi agli immobili oggetto di esecuzione, atteso che gli Attestati di Certificazione Energetica (ACE) erano prossimi alla scadenza, il sottoscritto esperto a mezzo pecmail del 18.03.2021 comunicava allo stesso custode giudiziario quanto rilevato (*All. N. 35*), al fine di consentire a quest’ultimo di richiedere al sig. _____ legale rappresentate della _____, i libretti d’impianto ed i rapporti di controllo per ciascuna unità immobiliare oggetto di esecuzione, utili e necessari al fine della redazione degli Attestati di Prestazione Energetica (APE); significando, altresì che, in presenza del libretto d’impianto e rapporto di controllo per ciascuna unità immobiliare oggetto di esecuzione, tenuto conto della nuova procedura di redazione degli Attestati di Prestazione Energetica (APE), il costo per la redazione di ciascun Attestato di Prestazione Energetica (APE) ammontava ad € 200,00 – 250,00 circa, in assenza dei ridetti libretti d’impianto e rapporti di controllo, il costo dei due atti realizzati da una impresa abilitata ammontava ad € 100,00 - 150,00 cadauno. A mezzo pecmail del 23.03.2021 la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari- trasmetteva il Provvedimento dell’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione, il quale considerato la grave emergenza sanitaria in atto, visto l’art. 221, co 4 del D.L. 34/2020 – come modificato dalla l. 77/2020 – la cui efficacia fosse stata prorogata fino al 31.12.2020, ai sensi dell’art. 23, co. 1, del D.L. 137/2020, disponeva che per il fascicolo relativo la presente procedura esecutiva, l’udienza del 30.03.2021 fosse svolta in forma “scritta” mediante lo scambio e il deposito in telematico di note scritte contenenti esclusivamente le istanze e le conclusioni in relazione agli adempimenti processuali previsti, da effettuarsi tramite deposito in via telematica entro 5 giorni prima dell’udienza, invitando i difensori, ove possibile, a depositare nei termini sopra indicati una nota scritta congiunta firmata digitalmente da tutti i procuratori,



contenente le rispettive istanze e conclusioni, nonché a depositare in forma telematica, unitamente alle note scritte, una copia degli atti o documenti precedentemente depositati solo in forma cartacea (*All. N. 36*). A mezzo pecmail del 31.03.2021 riceveva dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari- il Provvedimento emesso in data 30.03.2021 dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione, con il quale il Magistrato preso atto delle note depositate a seguito del Provvedimento del 23.03.2021, rilevato che non risultasse ancora depositato l’elaborato peritale, invitava senza indugio gli ausiliari a relazionare circa l’esito delle attività rispettivamente delegate pena revoca degli incarichi, rinviando all’udienza del 22.06.2021 (*All. N. 37*). Pertanto, a mezzo pecmail dello 09.04.2021 l’Avv. Matteo Merlicco trasmetteva al sottoscritto esperto la relazione del custode giudiziario ed i relativi allegati dello 09.04.2021, trasmessa telematicamente in pari data alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari- (*All. N. 38*), con la quale era narrato tutto quanto fosse stato espletato a quel momento, oltre alle criticità emerse nel corso dell’ispezione peritale del 12.01.2021, anche in ottemperanza a quanto stabilito dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione con Provvedimento del 30.03.2021, ricevuto anche dal sottoscritto esperto a mezzo pecmail del 31.03.2021 dalla stessa cancelleria, significando con la stessa relazione, che al termine dei sopralluoghi il custode giudiziario avrebbe provveduto ad inviare una dettagliata relazione integrativa corredata della documentazione acquisita. A mezzo pecmail del 30.04.2021 il custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco trasmetteva la documentazione depositata dal sig.

legale rappresentante quale, dichiarazioni di conformità di impianto idrico, fognante e termico relative alle abitazione di tipo economico oggetto di pignoramento; dichiarazione del richiedente per il rilascio del Certificato di Agibilità; dichiarazione di conformità di tutte le unità immobiliari,



mancante dei libretti di impianto e di controllo di climatizzazione delle singole unità abitative, utili e necessarie al fine della redazione degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) (All. N. 39 a e b). A seguito dello studio della ridetta documentazione, il sottoscritto esperto rilevava che la stessa non avrebbe potuto sostituire i libretti d’impianto e il rapporto di efficienza e controllo utili e necessari al fine delle redazioni degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) delle singole unità abitative; pertanto in data 03.05.2021 il sottoscritto esperto contattava telefonicamente il sig. _____ legale rappresentante _____ al quale riferiva della indispensabilità di redigere i libretti d’impianto e il rapporto di efficienza e controllo di cui in precedenza, riferendo telefonicamente in pari data al custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco quanto accertato e riferito al sig. _____, rimanendo in attesa della documentazione necessaria richiesta. Quanto precedentemente ridato era formalizzato al custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco a mezzo pecmail dell’11.05.2021 (All. N. 40). A mezzo pecmail dello 03.06.2021 il custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco trasmetteva la convocazione per ispezione peritale fissata per il giorno 04.06.2021, con incontro alle ore 15:30 presso gli immobili oggetto di esecuzione allibrati in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BAT) quali, abitazione di tipo economico al foglio 17, particella 1236, sub. 25 in possesso del sig. _____; abitazione di tipo economico al sub. 24 in possesso del sig. _____; abitazione di tipo economico al sub. 23 in possesso della sig.ra _____; abitazione di tipo economico al sub. 30 in possesso del sig. _____ e abitazione di tipo economico al sub. 21 in possesso del sig. _____; box auto allibrato al foglio 17, particella 1236, sub. 8 in possesso dal sig. _____; box auto al sub. 9 in possesso dal sig. _____; box auto al sub. 7 in possesso della sig.ra _____; box auto al sub. 14 in possesso del sig. _____ e box auto al sub. 4 in possesso del sig. _____. Nella



stessa comunicazione il custode giudiziario significava, altresì, che i predetti possessori avrebbero dovuto presenziato alla data innanzi indicata e, contestualmente, avrebbero dovuto produrre i libretti d’impianto, rapporto di efficienza e controllo relativi ai singoli impianti di riscaldamento delle unità abitative oggetto di ispezione, utili e necessari per la redazione degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) e per le operazioni di stima degli stessi immobili (*All. N. 41*). Il giorno 04.06.2021, alle ore 15:30 il sottoscritto esperto stimatore si recava sui luoghi oggetto di ispezione peritale siti nell’urbano di Margherita di Savoia (BAT), al fine di ispezionare parte degli immobili oggetto di esecuzione quali, 1) abitazione di tipo economico e box auto allibrati al foglio 17, particella 1236, subb. 25 e 8 in possesso del sig. _____; 2) abitazione di tipo economico e box auto allibrati al foglio 17, particella 1236, sub. 24 e 9 in possesso del sig. _____; 3) abitazione di tipo economico e box auto allibrati al foglio 17, particella 1236, subb. 23 e 7 in possesso della sig.ra _____; 4) abitazione di tipo economico e box auto allibrati al foglio 17, particella 1236, subb. 30 e 14 in possesso del sig. _____; 5) abitazione di tipo economico e box auto allibrati al foglio 17, particella 1236, sub. 21 e 4 in possesso del sig. _____, giusta convocazione per ispezione peritale ricevuta a mezzo pecmail dello 03.06.2021 dal custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco. All’ora stabilita sui luoghi di ispezione incontrava lo stesso custode giudiziario, il sig.

_____ ed i sig.ri _____, nato il _____ in _____ (BAT) ed ivi residente alla Via _____ n. _____, figlio del sig. _____ assente per motivi di famiglia, riconosciuto a mezzo carta d’identità N. _____ rilasciata dal Ministero dell’Interno il 6.7.2017; il sig. _____, nato il _____ in _____ (BAT), riconosciuto a mezzo Patente di Guida N. _____ rilasciata il _____; il sig. _____, riconosciuto a mezzo carta d’identità N. _____ rilasciata dal Ministero dell’Interno l’11.02.2021; il sig. _____, riconosciuto a mezzo



Patente di Guida N. _____ rilasciata il _____ ;
assenti i sig.ri e possessori _____ degli immobili di cui al punto 3) abitazione di
tipo economico e box auto allibrati al foglio 17, particella 1236, subb. 23 e 7. Verificato
preliminarmente presso lo studio legale del custode giudiziario lo stato di possesso degli
immobili oggetto di esecuzione da parte dei possessori presenti, portati al seguito dallo
stesso custode giudiziario, data lettura degli atti della procedura, muniti dei dispositivi di
sicurezza COVID-19, dava inizio all’ispezione peritale degli immobili di cui in
precedenza, rilevando le coerenze, lo stato d’uso e di manutenzione degli immobili e lo
stato di vetustà, allargando l’ispezione all’edificio ospitante gli stessi immobili, rilevando
le caratteristiche strutturali, le finiture esterne ed interne, gli impianti elettrico, idrico e di
riscaldamento, oltre allo stato di conservazione e manutenzione. Rilevava inoltre le
caratteristiche strutturali e le finiture interne delle singole unità abitative, oltre alle
difformità catastali, procedendo al rilievo metrico e tipologico degli elementi costituenti
gli involucri e l’impianto, al fine di potere redigere gli Attestati di Prestazione Energetica
(APE). L’ispezione non riguardava gli immobili in possesso dei sig.ri
_____ e _____ quali abitazione di tipo economico e box auto allibrati al
foglio 17, particella 1236, subb. 23 e 7, in quanto assenti. Faceva richiesta sia al sig.
_____ nella qualità di legale rappresentante _____ ed ai
signori possessori degli immobili presenti, dei libretti di impianto e di controllo delle
singole caldaie a gas metano insistenti nelle rispettive abitazioni di tipo economico
ispezionate, utili e necessari al fine della redazione degli Attestati di Prestazione
Energetica (APE), ricevendo l’impegno da parte di quest’ultimi che sarebbero stati
consegnati al più presto. Richiesto ai singoli possessori presenti all’ispezione degli
immobili oggetto di esecuzione, in merito alla volontà di detenere gli stessi immobili,
quest’ultimi dichiaravano la ferma volontà a detenerli. Al termine eseguiva rilievo



fotografico degli immobili ispezionati. Infine il custode giudiziario riferiva che i restanti immobili oggetto di esecuzione sarebbero stati ispezionati, previa convocazione trasmessa da quest’ultimo, compreso gli immobili non ispezionati alla data dello 04.06.2021 in possesso dei sig.ri _____ e _____ quali abitazione di tipo economico e box auto allibrati al foglio 17, particella 1236, subb. 23 e 7, in quanto assenti. Al termine era redatto il verbale di ispezione peritale N. 05 dal sottoscritto esperto, pure allegato alla presente relata, il quale letto e confermato era sottoscritto dai presenti alle ore 18:30 (*All. N. 42*). A mezzo del portale pst Giustizia rilevava il Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione del 19.05.2021, con il quale l’udienza stabilita per il giorno 22.06.2021 era spostata alla data dello 06.07.2021 in quanto il Magistrato fosse stato autorizzato al congedo ordinario nella data del 22.06.2021 (*All. N. 43*). A mezzo pecmail dello 18.06.2021 il custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco trasmetteva la convocazione per ispezione peritale fissata per il giorno 22.06.2021, con incontro alle ore 16:00 presso gli immobili oggetto di esecuzione allibrati in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BAT) quali, abitazione di tipo economico al foglio 17, particella 1236, sub. 23 in possesso della sig.ra _____ ; abitazioni di tipo economico ai subb. 28 e 29 in possesso della sig.ra _____ ; box auto allibrati al foglio 17, particella 1236, al sub. 7 in possesso della sig.ra _____ ; box auto ai subb. 12 e 13 in possesso della sig.ra _____ .

Nella stessa comunicazione il custode giudiziario significava, altresì, che i predetti possessori avrebbero presenziato alla data innanzi indicata e, contestualmente, avrebbero dovuto produrre i libretti d’impianto, rapporto di efficienza e controllo relativi ai singoli impianti di riscaldamento delle unità abitative oggetto di ispezione, utili e necessari per la redazione degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) e per le operazioni di stima degli stessi immobili (*All. N. 44*). Il giorno 22.06.2021, alle ore 16:00 il sottoscritto esperto



stimatore si recava sui luoghi oggetto di ispezione peritale siti nell’urbano di Margherita di Savoia (BAT), al fine di ispezionare parte degli immobili oggetto di esecuzione quali, 1) abitazione di tipo economico e box auto allibrati al foglio 17, particella 1236, subb. 23 e 7 in possesso della sig.ra _____ ; 2) due abitazioni di tipo economico e due box auto allibrati al foglio 17, particella 1236, sub. 28, 29 e 12,13 in possesso della sig.ra _____ ; giusta convocazione per ispezione peritale ricevuta a mezzo pecmail del 18.06.2021 dal custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco. All’ora stabilita sui luoghi di ispezione peritale incontrava lo stesso custode giudiziario, il sig. _____ , il sig. _____ , nato lo _____ ad _____ (BAT) ed ivi residente alla Via _____ , n. _____ , delegato della sig.ra _____ , in quanto assente, riconosciuto a mezzo carta d’identità N. _____ rilasciata dal Ministero dell’Interno il _____ , con scadenza il _____ e la sig.ra _____ , nata il _____ ad _____ (BAT) ed ivi residente alla Via _____ n. _____ , riconosciuta a mezzo carta d’identità N. _____ rilasciata dal Ministero dell’Interno il _____ , con scadenza il _____ . Il custode giudiziario, data lettura degli atti della procedura esecutiva immobiliare ed in particolar modo del Provvedimento dell’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione del Tribunale di Foggia dell’1.12.2020. Muniti dei dispositivi di sicurezza COVID-19 dava inizio all’ispezione peritale degli immobili di cui in precedenza e con l’ausilio dei possessori degli immobili e del delegato di cui in precedenza, introdotti all’interno delle unità immobiliari erano rilevate per ciascun immobile le coerenze, lo stato d’uso e di manutenzione e conservazione e lo stato di vetustà, allargando l’ispezione all’edificio cui sono parte integranti gli stessi immobili, rilevando le caratteristiche strutturali, le finiture esterne ed interne, gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento, oltre allo stato di conservazione e manutenzione. Rilevava le caratteristiche strutturali e le finiture interne delle singole unità abitative, oltre alle difformità catastali, procedendo



al rilievo metrico e tipologico degli elementi costituenti gli involucri e l’impianto, al fine di potere redigere gli Attestati di Prestazione Energetica (APE). Il custode giudiziario ribadiva nella stessa sede al sig. _____ legale rappresentante

nonché possessore ed al delegato dei sopra citati immobili, che relativamente a quanto stabilito in data 04.06.2021 in merito alla consegna a breve termine dei libretti di impianto e di controllo delle singole caldaie di riscaldamento relativi alle abitazioni di tipo economico ispezionate, non ricevuti nella stessa data di ispezione peritale, era necessario produrre i predetti libretti d’impianto prima dell’udienza di verifica stabilita dall’Ill.mo sig. Giudice della Esecuzione in data 06.07.2021. Richiesto alla sig.ra _____ ed al sig. _____, quest’ultimo nella qualità di delegato, in merito alla volontà di detenere gli stessi immobili, quest’ultimi dichiaravano la ferma volontà a detenerli. Al termine eseguiva rilievo fotografico degli immobili ispezionati. Infine il custode giudiziario comunicava al sig. _____, nella qualità di legale rappresentante _____ che avrebbe proceduto prossimamente al successivo sopralluogo avente ad oggetto le unità immobiliari non ancora ispezionate, con data da stabilire. Al termine il custode giudiziario redigeva il verbale di ispezione peritale N. III°, pure allegato alla presente relata, il quale letto e confermato era sottoscritto dai presenti alle ore 18:30 (All. N. 45). A mezzo pecmail dello 01.07.2021 riceveva dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari-, il Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione del 30.06.2021, con il quale era disposto che l’udienza dello 06.07.2021 sarebbe stata trattata alle ore 14:00 (All. N. 46). A mezzo pecmail dello 01.07.2021 il custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco trasmetteva la quarta convocazione per ispezione peritale fissata per il giorno 02.07.2021, con incontro alle ore 15:45 presso gli immobili oggetto di esecuzione allibrati in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BAT)



quali, abitazioni di tipo economico al foglio 17, particella 1236, subb. 26 e 32 in possesso del sig. _____ ; box auto ai subb.10 e 17 in possesso dello stesso sig.

. Nella stessa comunicazione il custode giudiziario significava, altresì, che il possessore degli immobili avrebbe dovuto presenziare le operazioni di ispezione peritale, producendo i libretti d’impianto, rapporto di efficienza e controllo relativi ai singoli impianti di riscaldamento delle unità abitative oggetto di ispezione, utili e necessari per la redazione degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) e per le operazioni di stima degli stessi immobili (*All. N. 47*). Il giorno 02.07.2021, alle ore 15:45 il sottoscritto esperto stimatore si recava sui luoghi oggetto di ispezione peritale siti nell’urbano di Margherita di Savoia (BAT), al fine di ispezionare parte degli immobili oggetto di esecuzione quali, 1) abitazione di tipo economico e box auto allibrati al foglio 17, particella 1236, subb. 26 e 10 in possesso del sig. _____ ; 2) abitazione di tipo economico e box auto allibrati al foglio 17, particella 1236, sub. 32 e 17 in possesso dello stesso sig.

; giusta convocazione per ispezione peritale ricevuta a mezzo pecmail dello 01.07.2021 dal custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco. Giunto sui luoghi unitamente al custode giudiziario, all’ora stabilita, erano presenti oltre al sig.

legale rappresentante della _____, anche il sig. _____, nato il _____ ad _____ (BAT) ed ivi residente alla Via _____ n, _____, riconosciuto a mezzo carta d’identità N. _____ rilasciata dal Ministero dell’Interno l’11.02.2021, con scadenza il _____. Preliminarmente, il custode giudiziario dava lettura degli atti della procedura esecutiva immobiliare ed in particolare modo del Provvedimento dell’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione dello 01.12.2020. Muniti dei dispositivi di sicurezza COVID-19, il sottoscritto esperto dava inizio all’ispezione peritale degli immobili di cui in precedenza e con l’ausilio del possessore degli immobili, si introduceva all’interno delle unità immobiliari, rilevando per ciascun immobile le coerenze, lo stato



d’uso e di manutenzione e conservazione e lo stato di vetustà, eseguendo rilievi celerimetrici, allargando l’ispezione agli edifici cui sono parte integranti gli stessi immobili, rilevando le caratteristiche strutturali, le finiture esterne ed interne, gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento, oltre allo stato di conservazione e manutenzione. Rilevava le caratteristiche strutturali e le finiture interne delle singole unità abitative, oltre alle difformità catastali, procedendo al rilievo metrico e tipologico degli elementi costituenti gli involucri e l’impianto, al fine di potere redigere gli Attestati di Prestazione Energetica (APE). Il custode giudiziario ribadiva nella stessa sede al sig.

legale rappresentante della _____ nonché al possessore dei sopra citati immobili in merito alla necessità di consegnare a breve termine i libretti di impianto e di controllo delle singole caldaie di riscaldamento relativi alle abitazioni di tipo economico ispezionate, al fine di poter redigere gli Attestati di Prestazione Energetica (APE). Durante l’ispezione dell’abitazione pignorata contrassegnata con il foglio 17, particella 1236, sub. 26, era rilevata al suo interno la presenza della sig.ra

nata il _____ a _____ (BAT), residente in _____ (BAT) alla _____ s.n.c., detenuta da quest’ultima in forza di contratto di affitto regolarmente registrato, stipulato fra il sig. _____ e la stessa sig.ra

_____, il quale era consegnato dalla stessa affittuaria al custode giudiziario. Quest’ultimo ammoniva la sig.ra _____ a non versare canoni di locazione al sig. _____, ma che gli stessi canoni sarebbero stati versati alla procedura esecutiva con modalità che lo stesso custode giudiziario avrebbe comunicato successivamente alla sig.ra _____. Quest’ultima evidenziava al custode la volontà di volere rimanere nel possesso degli immobili quali abitazione di tipo economico e box auto pignorati. Inoltre anche il sig. _____ ribadiva la volontà di volere rimanere in possesso degli immobili identificati al foglio 17, particella 1236, subb. 26 e 17, i quali



al momento dell’ispezione peritale erano concessi in comodato gratuito al sig. _____, _____ non presente nell’abitazione. Al termine delle _____ operazioni peritali, il sottoscritto esperto eseguiva un rilievo fotografico degli immobili pignorati. Infine il custode giudiziario comunicava al sig. _____ nella qualità di legale rappresentante _____, che avrebbe proceduto prossimamente ad espletare i successivi sopralluoghi con data da stabilire per le unità immobiliari non ancora ispezionate. Al termine il custode giudiziario redigeva il verbale di ispezione peritale N. IV°, pure allegato alla presente relata, il quale letto e confermato era sottoscritto dai presenti alle ore 18:00 (*All. N. 48*). In data 06.07.2021 il sottoscritto esperto si recava congiuntamente al custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco presso il Tribunale di Foggia, al fine di presenziare l’udienza di verifica stabilita dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione. Presente altresì l’Avv. Daniele Valora per il creditore procedente, quest’ultimo faceva richiesta di un rinvio per il deposito dell’elaborato peritale; presente altresì l’Avv. Stefano Palmieri per Palmitessa Supercalcestruzzi s.r.l., quest’ultimo si associava al chiesto rinvio; il custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco si riportava alla relazione depositata in data 05.07.2021. In sede di udienza il sottoscritto esperto stimatore evidenziava di non avere terminato le operazioni peritali attesa la vastità del compendio pignorato, chiedendo ulteriori 60 (*sessanta*) giorni di proroga per la conclusione e deposito dell’elaborato. L’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione preso atto di quanto reso dai presenti, concedeva il chiesto rinvio e, in riscontro alla relazione del custode, ritenuto che i contratti aventi ad oggetto alcuni appartamenti del compendio pignorato non fossero opponibili alla procedura, disponeva che quest’ultimo stipulasse contratti di occupazione temporanea con gli occupanti, rinviando all’udienza del 14.12.2021. Al termine, l’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione rendeva il verbale d’udienza dello 06.07.2021, nel quale era ridato quanto precedentemente esposto, pure



allegato alla presente relata (All. N. 49). Contattata telefonicamente in data 15.07.2021 la _____, amministratore pro tempore del condominio _____ cui è parte integrante il compendio oggetto di esecuzione, riferiva in merito all’invio della richiesta dei dati condominiali aventi ad oggetto gli immobili oggetto di pignoramento. A tale proposito, l’amministratore forniva la propria pec alla quale inviare la richiesta; pertanto, a mezzo pecmail del 15.07.2021 era trasmessa la richiesta dati condominiali di cui in precedenza (All. N. 50). A mezzo del portale telematico SLpct il sottoscritto esperto in data 28.08.2021 trasmetteva alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari- l’istanza di proroga per il deposito dell’elaborato peritale del 27.08.2021, nella quale erano ridate i motivi della richiesta (All. N. 51). A mezzo pecmail del 13.09.2021 la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari- trasmetteva il Provvedimento dell’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione del 12.09.2021, con il quale il Magistrato concedeva proroga di giorni novanta (90) per il deposito dell’elaborato peritale, con deposito dello stesso in data 11.12.2021 (All. N. 52). A mezzo pecmail del 24.09.2021 il custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco trasmetteva alla

_____ ed al sottoscritto esperto la quinta convocazione per ispezione peritale fissata in pari data, con incontro alle ore 16:30-17:00 presso gli immobili oggetto di esecuzione, allibrati in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BAT) quali, abitazioni di tipo economico al foglio 17, particella 1236, subb. 20 e 22 e box auto ai subb. 5 e 6 posseduti dal sig. _____; abitazione di tipo economico al foglio 17, particella 1236, sub. 31 e box auto al sub. 15 posseduti dalla sig.ra _____

_____; abitazione di tipo economico al foglio 17, particella 1236, sub. 18 e box auto al sub. 2 posseduti dal sig. _____; abitazione di tipo economico al foglio 17, particella 1236, sub. 27 e box auto al sub.11 posseduti dal sig. _____ e _____



abitazione di tipo economico al foglio 17, particella 1236, sub. 19 e box auto al sub. 3 posseduti dal sig. _____, specificando che i predetti possessori avrebbero dovuto presenziare alla data indicata e, contestualmente, avrebbero dovuto produrre i libretti d’impianto, rapporto di efficienza energetica e controllo relativi ai singoli impianti di riscaldamento delle unità abitative oggetto di ispezione, utili e necessari al sottoscritto esperto stimatore per la redazione degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) (All. N. 53). Il giorno 24.09.2021, all’ora stabilita il sottoscritto esperto stimatore si recava sui luoghi oggetto di ispezione peritale siti nell’urbano di Margherita di Savoia (BAT), al fine di ispezionare gli immobili oggetto di esecuzione di cui alla convocazione trasmessa a mezzo mail del 24.09.2021 dal custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco (All. N. 53). Giunto sui luoghi unitamente al custode giudiziario, presenti il sig.

_____, legale rappresentante _____ ed il sig. _____, già presente e identificato nel verbale di accesso dello 02.07.2021, dava inizio alle operazioni di ispezione peritale degli immobili allibrati in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BAT) quali, abitazione di tipo economico al foglio 17, particella 1236, sub. 22 e box auto al sub. 6 in possesso del sig. _____; abitazione di tipo economico al foglio 17, particella 1236, sub. 31 e box auto al sub. 15 in possesso della sig.ra _____; abitazione di tipo economico al foglio 17, particella 1236, sub. 18 e box auto al sub. 2 in possesso del sig. _____; abitazione di tipo economico al foglio 17, particella 1236, sub. 27 e box auto al sub. 11 in possesso del sig.

_____, rinviando ad altra data l’ispezione peritale degli immobili quali abitazione di tipo economico al foglio 17, particella 1236, sub. 19 e box auto al sub. 3 posseduti dal sig. _____ e abitazione di tipo economico al foglio 17, particella 1236, sub. 20 e box auto al sub. 5 posseduti dal sig. _____. Presenti altresì la sig.ra nata il _____ a _____ (BA) e residente in _____ (BAT) alla _____ Via _____ n.



84, identificata a mezzo Carta D’Identità N. _____ rilasciata da Ministero dell’Interno con scadenza il _____ e il sig. _____, nato il _____ in _____ (BAT) ed ivi residente alla Via _____ n. _____, identificato a mezzo Carta D’Identità N. _____ rilasciata dal Comune di _____ (BAT) con scadenza il _____, ispezionava gli immobili pignorati identificati al foglio 17, particella 1236, sub. 31 e box auto al sub. 15 posseduti dalla sig.ra _____ ed al foglio 17, particella 1236, sub. 27 e box auto al sub. 11 posseduti dal sig. _____.

. Muniti dei dispositivi di sicurezza COVID-19, alla presenza degli occupanti che permettevano l’ispezione peritale, rilevava per ciascuna unità immobiliare gli ingressi, le coerenze, lo stato d’uso e di manutenzione, conservazione e lo stato di vetustà, eseguendo rilievi celerimetrici, allargando l’ispezione all’edificio cui sono parte integranti gli stessi immobili, rilevando le caratteristiche strutturali, le finiture esterne ed interne, gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento. Rilevava le caratteristiche strutturali e le finiture interne delle singole unità abitative, oltre alle difformità catastali, procedendo al rilievo metrico e tipologico degli elementi costituenti gli involucri e l’impianto, al fine di potere redigere gli Attestati di Prestazione Energetica (APE), oltre ad un rilievo fotografico. Erano richiesti agli occupanti degli immobili i libretti d’impianto, rapporto di efficienza energetica e controllo relativi ai singoli impianti di riscaldamento delle unità abitative, ma questi riferivano di non essere in possesso, riservandosi di consegnarli in breve tempo. Al termine dell’ispezione i sig.ri _____ e _____ manifestavano la volontà di continuare ad occupare gli immobili pignorati da loro detenuti. Durante l’ispezione e l’accesso negli immobili ispezionati interveniva, inoltre, il sig. _____, nato a _____ (FG) il _____ e residente in _____ (BAT) alla Via _____ n. _____, identificato a mezzo Carta D’Identità N. _____ rilasciata da Ministero dell’Interno, con scadenza il _____, il quale



riferiva di occupare gli immobili oggetto di esecuzione identificati al foglio 17, particella 1236, subb. 18 e 2 in possesso del sig. _____ pure ispezionati, rilevando le peculiarità degli immobili come fatto per gli altri immobili ispezionati (riferimento preliminare _____) in virtù di un contratto di locazione acquisito agli atti dal custode giudiziario, a fronte dei quali immobili era versato un canone di locazione mensile di € 420,00. Il sig. _____ era ammonito dal custode giudiziario a non versare più i canoni di locazione al sig. _____ e che gli stessi canoni avrebbe dovuto versarli alla procedura esecutiva immobiliare con le modalità che il custode avrebbe comunicato in seguito; anche il sig. _____ dichiarava la propria volontà di continuare ad occupare gli immobili. Di seguito erano ispezionati gli immobili identificati al foglio 17, particella 1236, subb. 22 e 6 rispettivamente appartamento di tipo economico e box auto in possesso del sig. _____, rilevando per ciascuna unità immobiliare gli ingressi, le coerenze, lo stato d’uso e di manutenzione, conservazione e lo stato di vetustà, eseguendo rilievi celerimetrici, allargando l’ispezione all’edificio cui sono parte integranti gli stessi immobili, rilevando le caratteristiche strutturali, le finiture esterne ed interne, gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento. Rilevava le caratteristiche strutturali e le finiture interne delle singole unità abitative, oltre alle difformità catastali, procedendo al rilievo metrico e tipologico degli elementi costituenti gli involucri e l’impianto, al fine di potere redigere gli Attestati di Prestazione Energetica (APE), oltre ad un rilievo fotografico. All’occupante degli immobili sig.ra _____, nata ad _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____ (riferimento contratto preliminare _____ del _____) in virtù di un contratto preliminare di circa 5 anni orsono, che si riservava di consegnare successivamente al custode giudiziario, la predetta occupante manifestava la volontà di continuare ad occupare gli stessi immobili. Era richiesto all’occupante dell’immobile quale appartamento di tipo



economico al sub. 22 il libretto d’impianto, rapporto di efficienza energetica e controllo relativo al singolo impianto di riscaldamento della unità abitativa, ma questa riferiva di non essere in possesso, riservandosi di consegnarlo in breve tempo. Relativamente agli immobili identificati al foglio 17, particella 1236, subb. 24 e 9 rispettivamente appartamento di tipo economico e box auto, precedentemente ispezionati in data 04.06.2021, l’occupante degli stessi immobili sig.ra _____, nata a _____ (BAT) il _____ identificata a mezzo Carta D’Identità N. _____ rilasciata dal Comune di _____ (BAT) con scadenza il _____, (riferimento contratto preliminare _____ del _____) priva di un contratto di locazione e che a fare data dal maggio 2020, periodo in cui si era insediata nei predetti immobili, pagava un canone mensile di € 450,00 versati al sig. _____, evidenziava di volere continuare ad occupare gli immobili di cui in precedenza. All’uopo il custode giudiziario ammoniva l’occupante senza titolo di non versare più i canoni di locazione mensili al sig. _____, i quali sarebbero stati versati alla procedura esecutiva immobiliare con le modalità che lo stesso custode avrebbe comunicato successivamente. L’occupante era avvertita che sarebbe stato necessario formalizzare la propria posizione nel caso di permanenza negli immobili precitati. Era richiesto all’occupante dell’immobile quale appartamento di tipo economico al sub. 24 il libretto d’impianto, rapporto di efficienza energetica e controllo relativo al singolo impianto di riscaldamento della unità abitativa, ma questa riferiva di non essere in possesso, riservandosi di consegnarlo in breve tempo. Relativamente a queste ultime due unità immobiliari il sig. _____, nato a _____ () il _____ e residente a _____ (BAT) alla Via _____ n. _____, dichiarava di avere stipulato un contratto di locazione dell’1.03.2020, registrato in data 23.03.2021 presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia e di avere consegnato al sig. _____ due mensilità a titolo di cauzione pari ad €



840,00. Il custode giudiziario acquisiva il predetto contratto di locazione ammonendo il sig. _____ che, qualora fosse entrato nel possesso degli immobili, previa autorizzazione dell’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione, avrebbe dovuto versare le mensilità a titolo di canoni di locazione alla procedura esecutiva. Alle ore 19:30 era redatto il verbale di accesso V° del custode giudiziario il quale era chiuso con la sottoscrizione dei presenti. Alle ore 19:35 compariva il sig. _____, nato a _____ (FG) il _____ e residente a _____ (BAT) alla Via _____ n. _____, il quale dichiarava di occupare l’abitazione di tipo economico ed il box auto identificati al foglio 17, particella 1236, rispettivamente ai subb. 32 e 17 precedentemente ispezionati in data 02.07.2021, in virtù di un contratto di locazione stipulato lo 01.08.2019 versando un canone mensile di € 420,00. Il custode giudiziario acquisiva il contratto di locazione ed ammoniva il sig. _____ di non versare più i canoni di locazione al sig. _____, i quali sarebbero stati versati alla procedura esecutiva immobiliare con le modalità che il custode avrebbe comunicato successivamente. Pertanto, il ridetto verbale di accesso V° redatto dal custode giudiziario, dopo essere stato riaperto, era chiuso e sottoscritto alle ore 19:45 (All. N. 54). A mezzo mail dello 06.10.2021 riceveva dal custode giudiziario copia dei preliminari di vendita relativi le unità immobiliari oggetto di esecuzione (All. N. 55) e copia dei contratti di locazione ad uso abitativo afferenti le unità immobiliari oggetto di esecuzione (All. N. 56), pure allegati alla presente relata, buona parte dei quali visionati ed acquisiti dal sottoscritto esperto nel corso delle ispezioni peritali, utili e necessari al fine di rispondere all’accapo **7. Stato di Possesso** della presente relata. Giusta convocazione trasmessa a mezzo mail del 24.09.2021 dal custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco (All. N. 53), il giorno 22.10.2021, alle ore 17:00 il sottoscritto esperto stimatore si recava sui luoghi oggetto di ispezione peritale siti nell’urbano di Margherita di Savoia (BAT) al fine di proseguire le ispezioni



peritali interrotte alla data del 24.09.2021, a seguito dell’ora tarda fattasi e per l’indisponibilità degli occupanti gli stessi immobili a proseguire le ispezione peritali vista l’ora tarda, inerenti gli immobili oggetto di esecuzione quali abitazione di tipi economico e box auto rispettivamente identificati in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, subb. 19 e 3 detenuti dal sig. _____ in virtù del contratto preliminare dell’11.02.2011 e abitazione di tipo economico e box auto rispettivamente identificati in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 17, particella 1236, subb. 20 e 5 detenuti dal sig. _____ in virtù del contratto preliminare del 24.04.2017. Giunto sui luoghi unitamente al custode giudiziario, erano presenti il sig. _____, già identificato nei precedenti verbali di accesso, il sig. _____, nato a _____ (BAT) lo _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____, identificato a mezzo Carta d’Identità N. _____ rilasciata dal Comune di Margherita di Savoia (BAT) lo 07.11.2011, in corso di validità e la sig.ra _____, nata a _____ (BAT) lo _____, residente in _____ (BAT) alla Via _____ n. _____, identificata a mezzo Carta d’Identità N. _____ rilasciata dal Ministero dell’interno il 23.07.2020, in corso di validità. Erano eseguite le ispezioni peritali degli immobili pignorati di cui in precedenza, accompagnati dai presenti occupanti gli stessi immobili i quali consentivano l’accesso e muniti dei dispositivi di sicurezza contro il COVID 19 erano rilevati gli ingressi, le coerenze, le finiture esterne ed interne, le caratteristiche edilizie e le difformità catastali, gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento, oltre allo stato d’uso e di manutenzione, conservazione e lo stato di vetustà, eseguendo rilievi celerimetrici, procedendo al rilievo metrico e tipologico degli elementi costituenti gli involucri e l’impianto, al fine di potere redigere gli Attestati di Prestazione Energetica (ape), oltre ad un rilievo fotografico, allargando l’ispezione all’edificio cui sono parte integranti gli stessi immobili, rilevando le caratteristiche



strutturali interne ed esterne, l’impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, oltre allo stato di conservazione e di manutenzione. Erano richiesti agli occupanti degli immobili i libretti d’impianto, rapporto di efficienza energetica e controllo relativi ai singoli impianti di riscaldamento delle unità abitative, ma questi riferivano di non esserne in possesso, riservandosi di consegnarli in breve tempo. Al termine dell’ispezione le persone intervenute dichiaravano quanto segue : il sig. _____ dichiarava di occupare gli immobili pignorati identificati al foglio 17, particella 1236, subb. 20 e 5 (riferimento preliminare _____ del 24.03.2017), in virtù di due contratti di locazione, rispettivamente dello 01.12.2019 e dello 01.04.2020 (*All. N. 58*), acquisti agli atti dal custode giudiziario e di versare un canone di locazione mensile di € 420,00. Il sig. _____ era ammonito dal custode giudiziario a non versare più i canoni di locazione al sig. _____

e che gli stessi canoni sarebbero stati versati alla procedura esecutiva immobiliare con le modalità che lo stesso custode giudiziario avrebbe comunicato successivamente; l’occupante dichiarava che fosse sua volontà di continuare ad occupare gli immobili citati, ma di volere versare un canone mensile di € 300,00, anziché di € 420,00 mensili. La sig.ra _____ riferiva di occupare gli immobili pignorati identificati al foglio 17, particella 1236, subb. 19 e 3 (riferimento preliminare _____

dell’11.02.2021) in virtù di un contratto di locazione dello 01.05.2020 acquisito agli atti dal custode giudiziario (*All. N. 59*) e di versare un canone di locazione mensile di € 420,00. La sig.ra _____ era ammonita dal custode giudiziario a non versare più i canoni di locazione al sig. _____ e che gli stessi canoni sarebbero stati versati alla procedura esecutiva immobiliare con le modalità che lo stesso custode giudiziario avrebbe comunicato successivamente; l’occupante dichiarava che fosse sua volontà di continuare ad occupare gli immobili citati. Inoltre la sig.ra _____ riferiva di avere trovato l’immobile quale box auto identificato al sub. 3, nello stato di fatto e



consistenza rilevata nel corso dell’ispezione peritale, avuto riguardo alla difformità catastale riscontrata, mentre per quanto concerne l’appartamento identificato al sub. 19 le difformità rilevate fossero amovibili. Alle ore 19:45 era redatto il verbale di accesso VI° redatto del custode giudiziario, il quale era chiuso con la sottoscrizione dei presenti (*All. N. 60*). A mezzo pecmail dell’11.11.2021 il custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco trasmetteva al sottoscritto esperto la comunicazione inoltrata alla società esecutata

avente ad oggetto la consegna dei libretti d’impianto, rapporto di efficienza energetica e controllo relativi ai singoli impianti di riscaldamento delle unità abitative pignorate, utili e necessari per la redazione degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) e/o degli stessi Attestati di Prestazione Energetica (APE), atteso che alla stessa data la società esecutata non aveva provveduto alla consegna degli stessi documenti al sottoscritto esperto stimatore, ostacolando il completamento delle operazioni di stima, invitando a consegnare la predetta documentazione entro il termine di 3 (*giorni*) dalla ricezione della stessa pec (*All. N. 61*). In riscontro alla richiesta dei dati condominiali trasmessa a mezzo pecmail del 15.07.2021 alla

, nella qualità di attuale amministratore del _____, al cui interno insistono gli immobili pignorati (*All. N. 50*), a mezzo pecmail del 17.11.2021 e 18.11.2021 (*All. N. 62*) quest’ultima comunicava in merito alla mancanza delle tabelle millesimali non rilasciate dal precedente amministratore condominiale, nonostante i vari solleciti espletati, significando che con il consenso dell’assemblea avesse proceduto a dividere le spese condominiali in parti uguali, invitando più volte l’assemblea a nominare un tecnico per la redazione delle nuove tabelle millesimali, senza avere alcun riscontro, comunicando, altresì, quanto in suo possesso. A mezzo del portale telematico SLpct il sottoscritto esperto in data 22.11.2021 trasmetteva alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari- l’istanza di proroga



per il deposito dell’elaborato peritale redatta in pari data, atteso che solo in data 22.10.2021 erano state concluse le ispezioni peritali degli immobili pignorati; che il rappresentante legale della società esecutata . sig. non aveva consegnato al sottoscritto esperto gli Attestati di Prestazione Energetica (APE), come impegno assunto in sede di ispezioni peritali, né tantomeno prodotto i libretti d’impianto, rapporto di efficienza e controllo relativi ai singoli impianti di riscaldamento delle unità abitative pignorate, nonostante i vari solleciti eseguiti dal sottoscritto esperto e dal custode Avv. Matteo Merlicco, ostacolando il completamento delle operazioni di stima; che l’amministratore pro tempore del condominio trasmetteva quanto in suo possesso in merito ai richiesti dati condominiali degli immobili oggetto di pignoramento a mezzo pecmail del 17 e 18.11.2021; che il sottoscritto esperto stimatore avrebbe dovuto sottoporsi ad intervento chirurgico in data 29.11.2021, restando in attesa di opportune determinazioni per quanto attiene, la mancata consegna da parte del rappresentante legale della società esecutata . sig. degli Attestati di Prestazione Energetica (APE), né tantomeno consegnati i libretti d’impianto, rapporto di efficienza e controllo relativi ai singoli impianti di riscaldamento delle unità abitative pignorate (All. N. 63). A mezzo pecmail del 24.11.2021 la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari- trasmetteva il Provvedimento dell’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione del 23.11.2021, con il quale il Magistrato concedeva proroga di giorni novanta (90) per il deposito dell’elaborato peritale, a fare data dell’11.12.2021 con deposito dello stesso in elaborato in data 13.03.2022 (All. N. 64). A mezzo pecmail del 10.12.2021 il sottoscritto esperto trasmetteva comunicazione alla (All. N. 65) nella qualità di attuale amministratore del Condominio al cui interno insistono gli immobili pignorati, con la quale faceva richiesta di chiarimenti in merito alla mancanza delle quote



relative agli immobili pignorati sulla scorta della documentazione trasmessa dallo stesso professionista a mezzo pecmail del 17.11.2021 (*All. N. 62*). A mezzo pecmail dello 09.12.2021 la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari- trasmetteva l’Ordinanza emessa dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione in data 07.12.2021, con il quale il Magistrato disponeva che l’udienza del 14.12.2021 sarebbe stata trattata secondo le fasce orarie allegare alla stessa ordinanza (*All. N. 66*). A seguito delle operazioni di ispezione peritale espletati, il sottoscritto esperto redigeva gli elaborati grafici in scala relativi alle sole unità immobiliari in cui erano state rilevate le difformità catastali quali box auto allibrati al foglio 17, particella 1236, subb. 3, 4, 7, 8, 9, 12, 13, 11 (*All. N. 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74*), atteso che per le restanti unità immobiliari oggetto di pignoramento non erano state rilevate difformità catastali, pertanto lo stato dei luoghi fosse conforme al catastale. In sede di udienza del 14.12.2021 presenti l’Avv. Ignazio d’Addeda per delega dell’Avv. Daniele Varola nell’interesse del creditore precedente e l’Avv. Antonio Fesce per delega dell’Avv. Michele Sarti nell’interesse del creditore intervenuto Unipol S.P.A., entrambi i procuratori chiedevano un rinvio in attesa del deposito della relazione di stima da parte del C.T.U. riservando ogni istanza alla luce del contenuto delle relazioni del custode dei beni pignorati. L’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione preso atto e richiamato il proprio provvedimento in atti del 23.11.2021, rinviava all’udienza del 15.03.2022 (*All. N. 75*). In sede di udienza del 14.12.2021 l’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione emetteva in pari data il provvedimento con il quale, in riscontro all’istanza del Custode dello 01.12.2021, invitava i creditori a determinarsi circa l’adesione alle condizioni economiche evidenziate anche a mezzo silenzio assenso; stabilendo che il Custode, decorsi 20 giorni senza che i creditori avessero contestato le condizioni economiche come riportate nella relazione dello 01.12.2021, avrebbe dovuto procedere a stipulare i contratti di occupazione temporanea



alle condizioni di cui all’istanza e a decorrere dai rispettivi accessi (*All. N. 76*). In riscontro alla pecmail dell’11.11.2021 trasmessa dal custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco alla società esecutata _____, avente ad oggetto la consegna dei libretti d’impianto, rapporto di efficienza energetica e controllo relativi ai singoli impianti di riscaldamento delle unità abitative pignorate, utili e necessari al fine della redazione degli Attestati di Prestazione Energetica e/o la consegna degli stessi Attestati di Prestazione Energetica (APE) (*All. N. 61*), in data 16.11.2021 il sig. _____ legale rappresentante _____ . comunicava al sottoscritto esperto che il _____ con studio tecnico in _____ (BAT) alla Via _____ n. _____, aveva ricevuto incarico per la produzione degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) afferenti le singole unità abitative oggetto di pignoramento, i quali sarebbero stati trasmessi dopo l’elaborazione degli stessi ed il loro invio al Sistema Informativo APE PUGLIA della Regione Puglia per la Gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici. Pertanto, a mezzo mail dell’11.01.2022 il _____ trasmetteva al sottoscritto esperto gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) datati 11.01.2022 relativi alle unità abitative allibrate **al foglio 17, particella 1236, subb. 18, 19, 20**, identificati dallo stesso Sistema Informativo APE Puglia rispettivamente con i codici 1100052200210673, 1100052200210679, 1100052200210682, aventi validità fino all’11.01.2032 (*All. N. 77, 78, 79*), ed a mezzo mail del 21.01.2022 il _____ trasmetteva al sottoscritto esperto gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) datati 21.01.2022 relativi alle unità abitative allibrate al **foglio 17, particella 1236, subb. 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 30, 24**, identificati dallo stesso Sistema Informativo APE Puglia, rispettivamente con i codici 1100052200214017, 1100052200214018, 1100052200214021, 1100052200214026, 1100052200214030, 1100052200214036, 1100052200214040, 1100052200214042, 1100052200214047, 1100052200214052,



1100052200214056, 1100052200214066, aventi validità fino al 21.01.2032 (*All. N. 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91*). Relativamente alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 10.12.2021 alla *(All. N. 65)* nella qualità di attuale amministratore del *(All. N. 65)* al cui interno insistono gli immobili pignorati, con la quale faceva richiesta di chiarimenti in merito alla mancanza delle quote relative agli immobili pignorati sulla scorta della documentazione trasmessa dallo stesso professionista a mezzo pecmail del 17.11.2021 (*All. N. 62*), in data 26.01.2022 il sottoscritto esperto accompagnato dal custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco, si recava presso lo studio professionale della *(All. N. 65)* sito in *(All. N. 65)* (BAT), al fine di definire quanto richiesto con gli stessi chiarimenti di cui in precedenza. A mezzo pecmail del 17.02.2022 la *(All. N. 65)* comunicava le risultanze della verifica espletata (*All. N. 92*).

BENI IMMOBILI DI CATEGORIA A/3 (ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO) POSTI AI PIANI T E T-1-2 DI EDIFICI SITI NEL COMUNE DI MARGHERITA DI SAVOIA (BAT) IN ZONA CANNAFESCA ED ALLIBRATI IN N.C.E.U. DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 17, PARTICELLA 1236, SUBB. 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 E BENI IMMOBILI DI CATEGORIA C/6 (STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE) POSTI AL PIANO S1 DI EDIFICI SITI NEL COMUNE DI MARGHERITA DI SAVOIA (BAT) IN ZONA CANNAFESCA ED ALLIBRATI IN N.C.E.U. DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 17, PARTICELLA 1236, SUBB. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17.

QUATTORDICI LOTTI

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 è conforme sotto il profilo catastale e ipotecario, in quanto completo sotto il profilo oggettivo e sotto il profilo temporale è apparso il Certificato Sostitutivo Notarile a firma della Dott.ssa Valentina Ruburtelli, Notaio in Reggio Nell’Emilia (RE), sostitutiva della documentazione ipotecaria e catastale ventennale, attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari per l’intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 15.11.2018, aggiornate sino alla data del giorno 18.01.2019. Il sottoscritto 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. 04*) e presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizi di Pubblicità Immobiliare (*All. N. 13*), al fine di esaminare ed aggiornare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità degli immobili oggetto di esecuzione.

1.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETA’

Descrizione del bene 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, sulla base delle indagini ipocatastali, oltre la documentazione in atti nel fascicolo d’ufficio, è possibile affermare che le porzioni immobiliari oggetto di esecuzione insistenti nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) in Zona Cannafesca, attualmente allibrate in N.C.E.U. dello stesso comune come segue:

- immobili quali stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (box auto), categoria C/6, allibrati al foglio 17, particella 1236, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17;
- immobili quali abitazioni di tipo economico, categoria A/3, allibrati al foglio 17, particella 1236, subalterni 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, sono



pervenuti al debitore:

- giusta atto di compravendita dello 06.03.2009 a ministero Notaio Sigismondo Giangrasso di Barletta (BAT), al Numero 58208/17564 del Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24.03.2009, al Numero 5287 del Registro Particolare, la

.” con sede in (BAT), codice fiscale:

, acquistava dalla società “ .” con sede in (BAT), c.f.

, la piena proprietà di terreno sito nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) all’epoca allibrato in N.C.T. del Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1211 di are 20.80.

E’ da precisare che il mappale 1211 del foglio 17 di are 20.80 con tipo mappale del 14.02.2011 n° 42564.1 è stato soppresso dando origine al mappale 1236 del foglio 17 di pari superficie. Il mappale 1236 del foglio 17 di are 20.80 con costituzione del 22.08.2011 n° 4692.1 è passato al Catasto Fabbricati con i subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33 (il subalterno 1 bene comune non censibile; i subalterni 16 e 33 sono stati venduti).

Cronistoria al ventennio ipocatastale

A tutto il 15.11.2018 data della trascrizione dell’atto di pignoramento, gli immobili oggetto di esecuzione si appartengono alla con sede in (BAT) c.f. , per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà, come si evince dalla seguente cronistoria :

- verbale di pignoramento immobiliare emesso in data 25.10.2018 dall’Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani (BAT), Numero 4873/2018 di Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15.11.2018, al Numero 23917 del Registro Generale ed al Numero



17758 del Registro Particolare, gravante gli immobili in Comune di Margherita di Savoia (BAT) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. con sede in Reggio Nell’Emilia, c.f. 01806740153, per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà, e contro la
., con sede in (BAT) c.f. , per la quota di
1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà;

- ipoteca concessione amministrativa/riscossione gravante gli immobili in Comune di Margherita di Savoia (BAT) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26.09.2018, al Numero 19911 di Registro Generale ed al Numero 2584 di Registro Particolare, per il complessivo importo € 612.498,18, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, con sede in Roma, c.f. 13756881002, elettivamente domiciliata in Bari (BA), via Demetrio Marin n. 3, e contro .;

- ipoteca giudiziale gravante gli immobili in Comune di Margherita di Savoia (BAT) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10.08.2017, al Numero 17612 di Registro Generale ed al Numero 2177 di Registro Particolare, per il complessivo importo € 30.000,00, a favore di L.A.F. INGEGNERIA S.R.L., con sede in Margherita di Savoia (BAT), c.f. 07084410724, e contro ;

- ipoteca giudiziale gravante gli immobili in Comune di Margherita di Savoia (BAT) ed



allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07.08.2017, al Numero 17348 di Registro Generale ed al Numero 2145 di Registro Particolare, per il complessivo importo € 50.000,00, a favore di SECO S.A.S. DI MERRA RICCARDO, con sede in Andria (BAT), c.f. 06952480728, elettivamente domiciliata in Andria (BAT), Via Regina Margherita n. 66, c/o Avv. Vincenzo Scianandrone, e contro _____ ;

- ordinanza di sequestro conservativo gravante gli immobili in Comune di Margherita di Savoia (BAT) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09.07.2015, al Numero 12200 di Registro Generale ed al Numero 9306 di Registro Particolare, a favore di _____

_____, nata il _____ ad _____ (BAT), c.f. _____ , e contro _____ ;

- ipoteca giudiziale gravante la porzione immobiliare in Comune di Margherita di Savoia (BAT) ed allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, subalterno 19, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13.03.2015, al Numero 3919 di Registro Generale ed al Numero 436 di Registro Particolare, per il complessivo importo € 8.000,00, a favore di _____ , corrente in _____

(BAT), c.f. _____ , elettivamente domiciliato in _____ (BAT), via _____ n. 17, c/o Avv. Paolo Francesco Bonadies, e contro _____

;



- ipoteca giudiziale gravante gli immobili in Comune di Margherita di Savoia (BAT) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11.03.2015, al Numero 3718 di Registro Generale ed al Numero 411 di Registro Particolare, per il complessivo importo € 20.000,00, a favore di PALMITESSA SUPERCALCESTRUZZI S.R.L. con sede in Barletta (BAT), c.f. 02518340720, elettivamente domiciliata in Canosa di Puglia (BAT), Via Savonarola n. 15, c/o Avv. Sabino Palmieri, e contro .;

- ipoteca giudiziale gravante gli immobili in Comune di Margherita di Savoia (BAT) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21.01.2013, al Numero 1781 di Registro Generale ed al Numero 103 di Registro Particolare, per il complessivo importo € 100.000,00, a favore di ITALFONDIARIO S.P.A. con sede in Roma, c.f. 00399750587, elettivamente domiciliata in Molfetta (BA), C.so Umberto I n. 19, c/o Avv. Francesco Logrieco, e contro ;

- ipoteca giudiziale gravante gli immobili in Comune di Margherita di Savoia (BAT) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07.11.2011, al Numero 24480 di Registro Generale ed al Numero 4064 di Registro Particolare, per il complessivo importo € 610.000,00, a favore di UNIPOL BANCA S.P.A. con sede in Bologna (BO), c. f.



03719580379, elettivamente domiciliata in Bologna (BO), Via Castigliane n. 25, c/o Avv. Michele Sarti, e contro la _____ ;

- ipoteca volontaria gravante la piena proprietà del terreno allibrato in N.C.T. del Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1211 di are 20.80, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23.04.2009, al Numero 10553 di Registro Generale ed al Numero 1965 di Registro Particolare, per il complessivo importo € 3.200.000,00, a favore di CREDITO EMLIANO S.P.A. con sede in Reggio Emilia, c. f. 01806740153, e contro la _____ ;

- giusta atto di compravendita dello 06.03.2009 a ministero Notaio Sigismundo Giangrasso di Barletta (BAT), al Numero 58208/17564 del Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24.03.2009, al Numero 5287 del Registro Particolare, la _____

con sede in _____ (BAT), codice fiscale: _____

, acquistava dalla _____ “ _____ ” con sede in _____ (BAT), c.f. , _____

la piena proprietà di terreno sito nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) all’epoca allibrato in N.C.T. del Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1211 di are 20.80.

E’ da precisare che il mappale 1211 del foglio 17 di are 20.80 con tipo mappale del 14.02.2011 n° 42564.1 è stato soppresso dando origine al mappale 1236 del foglio 17 di pari superficie. Il mappale 1236 del foglio 17 di are 20.80 con costituzione del 22.08.2011 n° 4692.1 è passato al Catasto Fabbricati con i subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33 (il subalterno 1 bene comune non censibile; i subalterni 16 e 33 sono stati venduti);

- giusta atto di compravendita del 16.07.2007 a ministero Notaio Sigismundo Giangrasso



di Barletta (BAT), al Numero 57386/16865 del Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23.07.2007, al Numero 12609 del Registro Particolare, la “

con sede in (BAT), c.f. , acquistava dal sig. , nato il a (BAT) unitamente a maggiore consistenza, la piena proprietà degli immobili quali terreni allibrati in N.C.T. del Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 845 di are 5.74; particella 846 di are 00.95; particella 847 di are 00.80; particella 848 di are 00.15; particella 849 di are 7.54; particella 850 di are 00.20; particella 851 di are 00.49; particella 852 di are 00.83; particella 854 di are 00.79; particella 858 di are 4.80; particella 859 di are 00.75; particella 860 di are 00.57; particella 861 di are 00.19; particella 862 di are 4.79; particella 863 di are 00.19; particella 864 di are 00.51; particella 865 di are 00.90; particella 867 di are 00.90; particella 1120 di are 00.98; particella 1121 di are 4.52; particella 1123 di are 1.01; particella 1124 di are 2.12;

- con atto di compravendita del 16.07.2007 a ministero Notaio Sigismundo Giangrasso di Barletta (BAT), al Numero 57386/16865 del Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23.07.2007, al Numero 12610 del Registro Particolare, la “

.” con sede in (BAT), c.f. , acquistava dalla “ .” con sede in (BAT), c.f.

, unitamente a maggiore consistenza, la piena proprietà degli immobili quali terreni già allibrati in N.C.T. del Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 816 di are 2.24; particella 817 di are 6.77; particella 819 di are 2.33; particella 820 di are 6.37; particella 821 di are 00.38; particella 823 di are 2.40; particella 824 di are 2.87; particella 825 di are 00.10; particella 826 di are 1.00; particella 827 di are 00.09;



particella 832 di are 5.80; particella 833 di are 00.93; particella 834 di are 00.84; particella 835 di are 00.16; particella 836 di are 6.86; particella 837 di are 00.17; particella 838 di are 00.49; particella 839 di are 00.91; particella 841 di are 00.98; particella 1114 di are 00.20; particella 1115 di are 1.29; particella 1117 di are 1.21; particella 1118 di are 3.33; - con atto di permuta del 16.07.2007 a ministero Notaio Sigismundo Giangrasso di Barletta (BAT), al Numero 57387/16866 del Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23.07.2007, al Numero 12611 del Registro Particolare, la “

con sede in (BAT), c.f. , riceveva, a titolo di permuta, dai sig.ri , nato il a Margherita di Savoia (BAT) e , nata lo a Cagnano Varano (FG), unitamente a maggiore consistenza, la piena proprietà degli immobili quali terreni allibrati in N.C.T. del Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 871 di are 1.70; particella 872 di are 00.57; particella 873 di are 00.35; particella 874 di are 00.10; particella 875 di are 6.81; particella 876 di are 00.20; particella 867 di are 00.43; particella 878 di are 00.75; particella 880 di are 00.75; particella 882 di are 00.49; particella 883 di are 1.40; particella 884 di are 00.77; particella 885 di are 00.21; particella 886 di are 00.30; particella 887 di are 9.90; particella 888 di are 2.70; particella 889 di are 00.30; particella 890 di are 00.93; particella 891 di are 00.25; particella 892 di are 1.85; particella 894 di are 3.07; particella 895 di are 1.85; particella 1126 di are 00.59; particella 1127 di are 4.39; particella 129 di are 1.75; particella 1130 di are 4.53;

- *i mappali 816, 817, 819, 820, 821, 823, 824, 825, 826, 827, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 841, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 854, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 867, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 880, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 894, 892, 894, 895, 1114, 1115, 1117, 1118, 1120, 1121, 1123, 1124,*



1126, 1127, 1129, 1130 del foglio 17 con tabella di variazione del 14.10. 2008 n. 303405.1 sono stati soppressi e hanno dato origine all’unico mappale 1201 di ha 1.34.38 del foglio 17;

- il mappale 1201 del foglio 17 di ha 1.34.38 con frazionamento in pari data ha dato origini tra i vari mappali al mappale 1211 di ha 20.80 del foglio 17;

- con atto di compravendita del 31.07.1980 a ministero Notaio dott. Felice di Fazio, al Numero 59476 del Repertorio, registrato a Barletta (BAT) il 13.08.1970 al n. 7121, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12.08.1980, al Numero 13222 del Registro Particolare, il terreno in Comune di Margherita di Savoia (BAT) già censito in N.C.T. dello stesso comune con il foglio 17, mappale 41 di are 21.27 e mappale 85 di are 28.67, è pervenuto al sig. _____, nato il _____ a _____ (BAT) per acquisto fattone dai sig.ri _____, nato il _____ a _____ (BAT) e _____, nata il _____ a _____ (BAT);

- il mappale 85 del foglio 17 di ha 28.67 con frazionamento del 18.12.1992 n. 2949.5 ha dato origine tra i vari mappali ai mappali 845 di are 5.74; 846 di are 00.95; 847 di are 00.80; 848 di are 00.15; 849 di are 7.54; 850 di are 00.20; 851 di are 00.49; 852 di are 00.83; 853 di are 8.23; 854 di are 00.79;

- il mappale 853 del foglio 17 di ha 8.23 con frazionamento del 15.11.2005 n. 205339.1 ha dato origine tra i vari mappali ai mappali 1120 di are 00.98 e 1121 di are 4.52 del foglio 17;

- il mappale 41 del foglio 17 di ha 21.27 con frazionamento del 18.12.1992 n. 4949.6 ha dato origine tra i vari mappali ai mappali 859 di are 00.75; 860 di are 00.57; 861 di are 00.19; 862 di are 4.79; 863 di are 00.19; 864 di are 00.51; 865 di are 00.90; 867 di are 00.90; 866 di are 6.08;



- con frazionamento del 15.11.2005 n. 205339.1 il mappale 866 ha dato origine tra i vari mappali ai mappali 1123 di are 1.01 e 1124 di are 2.12 del foglio 1.

Si precisa che in data 16.11.1993 al n. 14665 di Registro Particolare risulta trascritto Atto Unilaterale d’Obbligo Edilizio in dipendenza di Atto del Notaio Dott. Mariano Claudio in data 28.10.1993 numero 7584 di Repertorio con cui è stato costituito un vincolo di inedificabilità in relazione al progetto di utilizzazione edilizia approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 17.09.1991 con verbale n. 565;

- con atto di compravendita del 31.10.1990 a ministero Notaio dott. Felice D’Onofrio di Barletta (BAT), al Numero 96466 del Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14.11.1990, al Numero 20532 del Registro Particolare, i terreni in Comune di Margherita di Savoia (BAT) già censiti in N.C.T. dello stesso comune con il foglio 17, mappale 83 di are 28.40 e mappale 84 di are 28.54, sono pervenuti, unitamente a maggiore consistenza, alla “ Già “.

.”, per acquisto fattone dal sig. , nato il a (BAT);

- il mappale 83 del foglio 17 di ha 28.40 con frazionamento del 18.12.1992 n. 2949 ha dato origine tra i vari mappali ai mappali 83 di are 9.46; 330 di are 9.47; 331 di are 9.47 del foglio 17;

- il mappale 83 del foglio 17 di ha 9.46 con frazionamento in pari data ha dato origine tra i vari mappali ai mappali 816 di are 2.24 e 817 di are 6.77 del foglio 17;

- il mappale 330 del foglio 17 di ha 9.47 con frazionamento in pari data ha dato origine tra i vari mappali ai mappali 819 di are 2.33; 820 di are 6.37; 821 di are 00.38 del foglio 17;

- il mappale 331 del foglio 17 di ha 9.47 con frazionamento in pari data ha dato origine



tra i vari mappali ai mappali 823 di are 2.40; 824 di are 2.87; 825 di are 00.10; 826 di are 1.00; 827 di are 00.09; 828 di are 2.02 del foglio 17;

- il mappale 828 del foglio 17 di ha 2.02 con frazionamento del 15.11.2005 n. 205339.1 è stato soppresso e ha dato origine tra i vari mappali al mappale 1114 di are 00.20; 1115 di are 1.29 del foglio 17;

- il mappale 84 del foglio 17 di ha 28.54 con frazionamento del 18.12.1992 n. 2949 ha dato origine tra i vari mappali al mappale 832 di are 5.80; 833 di are 00.93; 834 di are 00.84; 835 di are 00.16; 836 di are 6.86; 837 di are 00.17; 838 di are 00.49; 839 di are 00.91; 841 di are 00.98; 840 di are 8.03 del foglio 17;

- il mappale 840 del foglio 17 di ha 8.03 con frazionamento del 15.11.2005 n. 205339.1 è stato soppresso e ha dato origine tra i vari mappali al mappale 1118 di are 3.33 del foglio 17;

- con atto del Notaio Dott. Claudio Mariano di Margherita di Savoia (BT), in data 31.05.1995, Numero 8272 del Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21.06.1995, al Numero 8197 del Registro Particolare, la _____.” si trasformava in

“ _____”.

Ai sig.ri _____ e _____ le porzioni immobiliari suddette, pervenivano nel modo seguente:

- quanto al terreno in Comune di Margherita di Savoia (BAT) già censito in N.C.T. dello stesso Comune al foglio 17, mappale 86 di are 19.01, per acquisto fattone, unitamente a maggiore consistenza, dal sig. _____, nato il _____ a _____ (BA), in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio dr. Nicolò Rizzo in data 29.03.1978, numero 124765 di Repertorio registrato a Cerignola (FG) il 17.04.1978 al numero 1185 e trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di



Pubblicità Immobiliare il 20.04.1978 al Numero 63781 di Registro Particolare;

- *il mappale 86 del foglio 17 di ha 19.01 con frazionamento del 18.12.1992 n. 2949.7 è stato soppresso dando origine ai mappali 871 di are 1.70; 872 di are 00.57; 873 di are 00.35; 874 di are 00.10; 875 di are 6.81; 876 di are 00.20; 877 di are 00.43; 878 di are 00.75; 880 di are 00.75; 879 di are 6.61;*

- *il mappale 879 del foglio 17 di ha 6.61 con frazionamento del 15.11.2005 n. 205339.1 ha dato origine tra i vari mappali al mappale 1126 di are 00.59 e al mappale 1127 di are 4.39 del foglio 17;*

- quanto al terreno in Comune di Margherita di Savoia (BAT) già censito in N.C.T. dello stesso Comune al foglio 17, mappale 87 di are 38.62, per acquisto fattone dalla sig.ra

, nata il a (BA), in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio dr. Nicolò Rizzo in data 29.03.1978, numero 124765 di Repertorio registrato a Cerignola (FG) il 17.04.1978 al numero 1185 e trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20.04.1978 al Numero 63782 di Registro Particolare;

- *il mappale 87 del foglio 17 di ha 38.62 con frazionamento del 18.12.1992 n. 2949.8 ha dato origine tra i vari mappali ai mappali 882 di are 00.49; 883 di are 1.40; 884 di are 00.77; 885 di are 00.21; 886 di are 00.30; 887 di are 9.90; 888 di are 2.70; 889 di are 00.30; 890 di are 00.93; 891 di are 00.25; 892 di are 1.85; 894 di are 3.07; 895 di are 1.85; 893 di are 11.41;*

- *il mappale 893 del foglio 17 di ha 11.41 con frazionamento del 15.11.2005 n. 205339.1 è stato soppresso e ha dato origine tra i vari mappali al mappale 1129 di are 1.75 e al mappale 1130 di are 4.53 del foglio 17.*

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 visione e studio delle visure storiche per immobile rilevate in data 02.10.2020 relativamente alle unità immobiliari oggetto di esecuzione, quali stalle, scuderie, rimesse e autorimesse e abitazioni di tipo economico, allibrati in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, categoria C/6, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17 ed al foglio 17, particella 1236, categoria A/3, subalterni 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, siti in Zona Cannafesca snc., dell’elenco immobili di cui all’atto di pignoramento immobiliare notificato in data 25.10.2018, quali stalle, scuderie, rimesse e autorimesse e abitazioni di tipo economico, rispettivamente allibrati in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, categoria C/6 ed al foglio 17, particella 1236, subalterni 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, categoria A/3, siti in Zona Cannafesca snc, e degli immobili di cui alla sezione B della nota di trascrizione depositata presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Foggia Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare- in data 15.11.2018, al Numero 23917 di Registro Generale ed al Numero 17758 di Registro Particolare, quali stalle, scuderie, rimesse e autorimesse e abitazione di tipo economico, rispettivamente allibrati in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, categoria C/6 ed al foglio 17, particella 1236, subalterni 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, categoria A/3, siti in Zona Cannafesca snc, sussiste corrispondenza fra i dati catastali aggiornati, quali foglio, particella, subalterno, categoria, classe, consistenza e rendita con i dati catastali riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

1. QUATER. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUL MEDESIMO IMMOBILE OGGETTO DI



ESECUZIONE

A seguito dell’esame degli atti contenuti nel fascicolo d’ufficio, della Certificazione Notarile a firma della Dott.ssa Valentina Rubertelli, Notaio in Reggio Nell’Emilia (RE) del 23.01.2019 e dell’aggiornamento ipotecario richiesto all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare-, dalla data del 29.10.1990 alla data dell’aggiornamento richiesto dello 07.10.2020 (*All. N. 13*) sul compendio oggetto di esecuzione non grava ulteriore verbale di pignoramento immobiliare.

1. QUINQUES. VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE, SE CONIUGATO, EVIDENZIANDO LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI CONVENZIONI PATRIMONIALI

In merito al presente accapo il sottoscritto esperto non ha proceduto a relazionare essendo il debitore esecutato .

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

I corpi di fabbrica ospitanti gli immobili oggetto di esecuzione, quali abitazioni di tipo economico e box auto sono parti integranti del lotto B di un insediamento residenziale costruttivo costituito da n. 4 palazzine con un totale di 16 unità immobiliari, posto al centro dell’insediamento costruttivo, rispetto ai lotti A e C entrambi pure costituiti da n. 4 palazzine, posti rispettivamente a sud e nord dell’insediamento costruttivo. Posti nella parte periferica (suburbana) del Comune di Margherita di Savoia (BAT) in zona Cannafesca snc., rientranti in un piano particolareggiato denominato I.T.T.A. (Insediamento – turistico – termale – alberghiero residenziale-), alla distanza di mt 600



circa dal Municipio dello stesso comune, ai quali si accede, a partire dallo stesso Municipio, percorrendo preliminarmente le Vie Giuseppe Mazzini e Maggiore Galliano, fino a raggiungere la S.P. 141, la quale percorsa per mt 500 circa consente il raggiungimento di cui fanno parte i corpi di fabbrica di cui in precedenza ospitanti le unità immobiliari oggetto di esecuzione ed oggetto della presente relata, parti integranti del lotto B, prospicienti a due vie da denominarsi. La zona in cui insistono le unità immobiliari è a traffico modesto, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, di sufficienti collegamenti pubblici e parcheggi. Nel quartiere in cui insistono, vi sono esercizi commerciali al servizio degli immobili abitativi e spazi a verde. Gli immobili oggetto di esecuzione parti integranti dei corpi di fabbrica (*All. N. 57*) di cui in precedenza, quali abitazioni di tipo economico, sono allibrati in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, rispettivamente alla particella 1236, **sub. 18**, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita € 418,33; particella 1236, **sub. 19**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 102 mq, totale escluso aree scoperte 88 mq, rendita € 464,81; particella 1236, **sub. 20**, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita € 418,33; particella 1236, **sub. 21**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 102 mq, totale escluso aree scoperte 88 mq, rendita € 464,81; particella 1236, **sub. 22**, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita € 418,33; particella 1236, **sub. 23**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 102 mq, totale escluso aree scoperte 88 mq, rendita € 464,81; particella 1236, **sub. 24**, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita € 418,33; particella 1236, **sub. 25**, categoria A/3, classe 2,



consistenza 5 vani, superficie catastale totale 102 mq, totale escluso aree scoperte 88 mq, rendita € 464,81; particella 1236, **sub. 26**, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita € 418,33; particella 1236, **sub. 27**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 102 mq, totale escluso aree scoperte 88 mq, rendita € 464,81; particella 1236, **sub. 28**, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita € 418,33; particella 1236, **sub. 29**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 102 mq, totale escluso aree scoperte 88 mq, rendita € 464,81; particella 1236, **sub. 30**, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita € 418,33; particella 1236, **sub. 31**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 102 mq, totale escluso aree scoperte 88 mq, rendita € 464,81; particella 1236, **sub. 32**, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita € 418,33, in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà della società esecutata (*All. N. 04*). Gli immobili oggetto di esecuzione quali stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (box auto) sono allibrati in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, rispettivamente alla particella 1236, **sub. 2**, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 49 mq, rendita € 216,91; particella 1236, **sub. 3**, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 43 mq, rendita € 216,91; particella 1236, **sub. 4**, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 44 mq, rendita € 216,91; particella 1236, **sub. 5**, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 46 mq, rendita € 216,91; particella 1236, **sub. 6**, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 46 mq, rendita € 216,91; particella 1236, **sub. 7**, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 44 mq, rendita € 216,91; particella



1236, **sub. 8**, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 43 mq, rendita € 216,91; particella 1236, **sub. 9**, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 48 mq, rendita € 216,91; particella 1236, **sub. 10**, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 48 mq, rendita € 216,91; particella 1236, **sub. 11**, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 44 mq, rendita € 216,91; particella 1236, **sub. 12**, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 44 mq, rendita € 216,91; particella 1236, **sub. 13**, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 47 mq, rendita € 216,91; particella 1236, **sub. 14**, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 48 mq, rendita € 216,91; particella 1236, **sub. 15**, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 43 mq, rendita € 216,91; particella 1236, **sub. 17**, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 48 mq, rendita € 216,91 in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà della società esecutata (*All. N. 04*). In merito alle coerenze, l’abitazione di tipo economico allibrata al foglio 17, particella 1236, **sub. 18** confina a sud con strada da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche); l’abitazione di tipo economico di cui alla particella 1236, **sub. 19** confina a sud con strada da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche); l’abitazione di tipo economico di cui alla particella 1236, **sub. 20** confina a sud con strada da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche); l’abitazione di tipo economico di cui alla particella 1236, **sub. 21** confina a sud con strada da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica,



locale vasche); l’abitazione di tipo economico di cui alla particella 1236, **sub. 22** confina a sud con strada da denominarsi, a ovest con strada di PRG da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche); l’abitazione di tipo economico di cui alla particella 1236, **sub. 23** confina a sud con strada da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche); l’abitazione di tipo economico di cui alla particella 1236, **sub. 24** confina a sud con strada da denominarsi, a ovest con strada di PRG da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche); l’abitazione di tipo economico di cui alla particella 1236, **sub. 25** confina a sud con strada da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche); l’abitazione di tipo economico di cui alla particella 1236, **sub. 26** confina a nord e ad ovest con strada di PRG da denominarsi, a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche); l’abitazione di tipo economico di cui alla particella 1236, **sub. 27** confina a ovest con strada di PRG da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche); l’abitazione di tipo economico di cui alla particella 1236, **sub. 28** confina a nord con strada di PRG da denominarsi, a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche); l’abitazione di tipo economico di cui alla particella 1236, **sub. 29** confina a ovest con strada di PRG da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile,



comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche); l’abitazione di tipo economico di cui alla particella 1236, **sub. 30** confina a nord con strada di PRG da denominarsi, a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche)); l’abitazione di tipo economico di cui alla particella 1236, **sub. 31** confina a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche)); l’abitazione di tipo economico di cui alla particella 1236, **sub. 32** confina a nord con strada di PRG da denominarsi, a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche). In merito alle coerenze, il box auto (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) allibrato al foglio 17, particella 1236, **sub. 2** confina a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche) a est con immobile di cui alla particella 1233, sub. 1; il box auto di cui alla particella 1236, **sub. 3** confina a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche) a est con immobile di cui alla particella 1233, sub. 1; il box auto di cui alla particella 1236, **sub. 4** confina a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche, corsia di manovra) a est con immobile di cui alla particella 1233, sub. 1; il box auto di cui alla particella 1236, **sub. 5** confina a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche) a est con immobile di cui alla particella 1233, sub. 1; il box auto di cui alla particella 1236, **sub. 6** confina a nord con B.C.N.C. sub. 1



(bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche) a ovest con altra unità immobiliare; il box auto di cui alla particella 1236, **sub. 7** confina a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a ovest e ad est con due unità immobiliari; il box auto di cui alla particella 1236, **sub. 8** confina a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a ovest e ad est con due unità immobiliari; il box auto di cui alla particella 1236, **sub. 9** confina a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a est con altra unità immobiliare; il box auto di cui alla particella 1236, **sub. 10** confina a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche, corsia di manovra), a est con altra unità immobiliare, a ovest con il box auto di cui alla particella 1236; il box auto di cui alla particella 1236, **sub. 11** confina a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche, corsia di manovra) a est ed ovest con due unità immobiliari; il box auto di cui alla particella 1236, **sub. 12** confina a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a est ed ovest con due unità immobiliari; il box auto di cui alla particella 1236, **sub. 13** confina a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a ovest con altra unità immobiliare; il box auto di cui alla particella 1236,



sub. 14 confina a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a est con altra unità immobiliare; il box auto di cui alla particella 1236, **sub. 15** confina a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche) a est ed ovest con altre due unità immobiliari; il box auto di cui alla particella 1236, **sub. 17** confina a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a ovest con altra unità immobiliare. Gli immobili quali abitazioni di tipo economico e box auto dispongono delle pertinenze quali bene comuni non censibili (BCNC), quali porzioni dei corpi di fabbrica privi di autonoma capacità reddituale, comuni ed in comune alle unità immobiliari urbane quali androni i quali hanno decorso centralmente rispetto agli stessi corpi di fabbrica ospitanti le unità abitative oggetto di esecuzione, oltre alle scale, locali centrale termica e locali vasche. A seguito di quanto ridato nelle attestazioni ricevute a mezzo pecmail del 17 e 18.11.2021 dalla _____ amministratore pro-tempore dell’intero _____ (All. N. 62), rilevava che quest’ultima non fosse in possesso della copia delle tabelle millesimali e con il consenso dell’assemblea avesse proceduto a dividere le spese condominiali in parti uguali, invitando più volte l’assemblea a nominare un tecnico per la redazione delle nuove tabelle millesimali. Nelle stesse attestazioni, l’amministratore pro-tempore riferiva che l’importo annuo delle a) spese di gestione e manutenzione dell’intero complesso residenziale _____, come da bilancio preventivo, fosse di € **5.469,65** (Euro cinquemilaquattrocentosessantanove/65); b) che le spese condominiali non versate dalla società _____ relative ai mesi di maggio, giugno, luglio, agosto, settembre e ottobre 2021 fossero dell’importo di € **1.105,00** (Euro millecentocinque/00); c) che le quote



acqua non pagate dalla stessa . fossero dell’importo di € **2.340,97** (*Euro duemilatrecentoquaranta/97*); d) che le quote per le letture e le ripartizioni dell’acqua fossero dell’importo di € **306,00** (*Euro trecentosei/00*); e) che il totale delle fatture relative all’energia elettrica dell’intero condominio fosse dell’importo di € **1.955,82** (*Euro millenovecentocinquantacinque/82*), pertanto pari ad € **977,81** (*Euro novecentosettantasette/81*) afferenti gli immobili oggetto di pignoramento; f) che le competenze professionali relative agli anni precedenti a riguardo dell’intero condominio (Studio Servizi) fossero dell’importo di € **8.647,32** (*Euro ottomilaseicentoquarantasette/32*), pertanto pari ad € **4.323,66** (*Euro quattromilatrecentoventitre/66*) afferenti gli immobili oggetto di pignoramento; g) che le quote acqua di spettanza della . relative alla precedente gestione fossero dell’importo di € **1.335,27** (*Euro milletrecentotrentacinque/27*). Pertanto, in assenza delle tabelle millesimali pure il sottoscritto esperto procedeva a ripartire le spese di cui ai punti a), b), d), e), f), g) in parti uguali agli immobili pignorati, eccezione fatta per le spese di cui al punto c).
Relativamente alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 10.12.2021 alla
(*All. N. 65*) nella qualità di attuale amministratore del
al cui interno insistono gli immobili pignorati, con la quale faceva richiesta di chiarimenti in merito alla mancanza delle quote relative agli immobili pignorati sulla scorta della documentazione trasmessa dallo stesso professionista a mezzo pecmail del 17.11.2021 (*All. N. 62*), in data 26.01.2022 il sottoscritto esperto accompagnato dal custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco si recava presso lo studio professionale della
sito in (BAT), al fine di definire quanto richiesto con gli stessi chiarimenti di cui in precedenza. A mezzo pecmail del 17.02.2022 la
comunicava le risultanze della verifica espletata in data 26.01.2022, riferendo che l’importo di € **2.340,97** (*Euro duemilatrecentoquaranta/97*) relativo alle quote



acqua non ancora versate dalla società esecutata di cui al punto c), come trasmesso a mezzo pecmail del 17.11.2021 fosse errato, rendendo l’importo corretto alla stessa data di € **2.300,45** (*Euro duemilatrecento/45*) comprendente anche la quota relativa alla lettura dei contatori e ripartizione dell’acqua di cui al punto d) (*All. N. 92*). Al termine della verifica, in riferimento alla tabella quote acqua del condominio _____, N. contratto _____, trasmessa dall’amministratore a mezzo pecmail del 17.11.2021, considerata la correzione nel nuovo importo di € **2.300,45** (*Euro duemilatrecento/45*), relativamente ai punti c) e d) dell’attestazione trasmessa dall’amministratore pro-tempore, scaturiva quanto segue : condomino _____, riferimento immobili ai subb. 25 e 8, **Lotto 07**, totale da pagare € 161,12 + € 20,40 = € 181,52; condomino _____, riferimento immobili ai subb. 26 e 10, **Lotto 02** totale da pagare € 113,48 + € 20,40 = € 133,88; condomino _____, riferimento immobili ai subb. 24 e 9, **Lotto 04**, totale da pagare € 150,31 + € 20,40 = € 170,71; condomino _____, riferimento immobili ai subb. 27 e 11, **Lotto 11**, totale da pagare € 159,82 + € 20,40 = € 180,20; condomino _____, riferimento immobili ai subb. 28, 29 e 12, 13, **Lotto 14**, totale da pagare € 164,84 + € 20,40 + € 87,97 + € 20,40 = € 293,61; condomino _____, riferimento immobili ai subb. 23 e 7, **Lotto 06**, totale da pagare € 160,45 + € 20,40 = € 180,85; condomino _____, riferimento immobili ai subb. 22 e 6, **Lotto 08**, totale da pagare € 87,78 + € 20,40 = € 108,18; condomino _____, riferimento immobili ai subb. 19 e 3, **Lotto 12**, totale da pagare € 290,92 + € 20,40 = € 311,32; condomino _____, riferimento immobili ai subb. 18 e 2, **Lotto 10**, totale da pagare € 113,38 + € 20,40 = € 133,78; condomino _____, riferimento immobili ai subb. 32 e 17, **Lotto 03**, totale da pagare € 180,45 + € 20,40 = € 200,85; condomino _____, riferimento immobili ai subb. 31 e 15, **Lotto 09**, totale da pagare € 83,42 + € 20,40



= € 103,82; condomino riferimento immobili ai subb. 20 e 5, **Lotto 13**,
totale da pagare € 240,51 + € 20,40 = € 260,91; condomino ,
riferimento immobili ai subb. 21 e 1, **Lotto 01**, totale da pagare € 20,40; condomino
, riferimento immobili ai subb. 30 e 14, **Lotto 05**, totale da pagare €
20,40, per un importo complessivo di € **2.300,45** (*Euro duemilatrecento/45*) comprensivo
dell’importo di € **306,00** (*Euro trecentosei/00*). Relativamente a quanto ridato alla voce di cui
al punto a) dell’attestazione trasmessa dall’amministratore pro-tempore, dell’importo di
€ **5.469,65** (*Euro cinquemilaquattrocentosessantanove/65*), la debitoria afferente i singoli **Lotti 01,**
02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13 risultava dell’importo di € **364,64** (*Euro*
trecentosessantaquattro/64) cadauno, mentre per il **Lotto 14** dell’importo di € **729,28** (*Euro*
settecentoventinove/28). Relativamente a quanto ridato alla voce al punto b) della
attestazione trasmessa dall’amministratore pro-tempore dell’importo di € **1.105,00** (*Euro*
millecentocinque/00), la debitoria afferente i singoli **Lotti 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09,**
10, 11, 12, 13 risultava dell’importo di € **73,66** (*Euro settantatre/66*) cadauno, mentre per il
Lotto 14 dell’importo di € **147,32** (*Euro centoquarantasette/32*). Relativamente a quanto ridato
alla voce al punto e) dell’attestazione trasmessa dall’amministratore pro-tempore
dell’importo di € **977,81** (*Euro novecentosettantasette/81*), la debitoria afferente i singoli **Lotti**
01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13 risultava dell’importo di € **65,18** (*Euro*
sessantacinque/18) cadauno, mentre per il **Lotto 14** dell’importo di € **130,36** (*Euro centotrenta/18*).
Relativamente a quanto ridato alla voce al punto f) dell’attestazione trasmessa
dall’amministratore pro-tempore dell’importo di € **4.323,66** (*Euro*
quattromilatrecentoventitre/66), la debitoria afferente i singoli **Lotti 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07,**
08, 09, 10, 11, 12, 13 risultava dell’importo di € **288,24** (*Euro duecentottantotto/24*) cadauno,
mentre per il **Lotto 14** dell’importo di € **576,48** (*Euro cinquecentosettantasei/48*). Relativamente
a quanto ridato alla voce al punto g) dell’attestazione trasmessa dall’amministratore pro-



tempore dell’importo di € **1.335,27** (*Euro milletrecentotrentacinque/27*), la debitoria afferente i singoli **Lotti 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13** risultava dell’importo di € **89,01** (*Euro ottantanove/01*) cadauno, mentre per il **Lotto 14** dell’importo di € **178,03** (*Euro centosettantoto/03*).

Pertanto la debitoria per spese condominiali gravanti sul **Lotto 01** risultava dell’importo complessivi di € **901,13** (*Euro novecentouno/13*); gravanti sul **Lotto 02** dell’importo di € **1.014,61** (*Euro millequattordici/61*); gravanti sul **Lotto 03** dell’importo di € **1.081,58** (*Euro milleottantuno/58*); gravanti sul **Lotto 04** dell’importo di € **1.051,44** (*Euro millecinquantuno/44*); gravanti sul **Lotto 05** dell’importo di € **901,13** (*Euro novecentouno/13*); gravanti sul **Lotto 06** dell’importo di € **1.061,58** (*Euro millesessantuno/58*); gravanti sul **Lotto 07** dell’importo di € **1.062,25** (*Euro millesessantadue/25*); gravanti sul **Lotto 08** dell’importo di € **988,91** (*Euro novecentottantotto/91*); gravanti sul **Lotto 09** dell’importo di € **984,55** (*Euro novecentottantaquattro/55*); gravanti sul **Lotto 10** dell’importo di € **1.014,51** (*Euro millequattordici/51*); gravanti sul **Lotto 11** dell’importo di € **1.060,93** (*Euro millesessanta/93*); gravanti sul **Lotto 12** dell’importo di € **1.192,05** (*Euro millecenonovantadue/05*); gravanti sul **Lotto 13** dell’importo di € **1.141,64** (*Euro millecenotoquarantuno/64*); gravanti sul **Lotto 14** dell’importo di € **2.054, 88** (*Euro duemilacinquantaquattro/88*), **per un importo complessivo di € 15.511,19** (*Euro quindicimilacinquecentoundici/19*).

2. BIS. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO OGGETTO DI PIGNORAMENTO, MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DELLE ORTOFOTO O DELLE FOTO SATELLITARI O STRALCIO DI FOTO SATELLITARI OD ORTOFOTO

A seguito di consultazione cartografica del Portale Telematico della Provincia di Foggia - Settore Assetto del Territorio della Provincia di Foggia – Catasto Ortofoto -, non era possibile acquisire l’ortofoto sovrapposta con la mappa catastale inerente i corpi di



fabbrica ospitanti le unità immobiliare oggetto di esecuzione, al fine dell’esatta individuazione degli stessi, così come non ridata a mezzo del Portale Telematico della Provincia BAT. Pertanto, in data 03.10.2020 a mezzo Google maps rilevava la foto satellitare nella quale erano ridati i corpi di fabbrica ospitanti le unità immobiliari oggetto di esecuzione (*All. N. 09*). In ottemperanza al presente quesito, il sottoscritto esperto a seguito dei rilievi celerimetrici eseguiti nel corso delle ispezioni peritali dello 04.02.2021, 22.06.2021, 02.07.2021, 24.09.2021 e 22.10.2021 relativamente ai beni immobili staggiti, corredeva la presente relata con gli elaborati grafici in scala relativi ai soli immobili in cui riscontrava le difformità catastali; precisamente per i box auto redigeva gli elaborati grafici in scala relativamente agli immobili identificati al foglio 17, particella 1236, subb. 3, 4, 7, 8, 9, 12, 13, 11 (*All. N. 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74*). Per quanto attiene i restanti immobili pignorati, atteso che a seguito dei rilievi celerimetrici eseguiti nel corso delle ispezioni peritali di cui in precedenza le planimetrie catastali fossero conformi allo stato dei luoghi, sia per quanto attiene la consistenza che il numero dei vani, il sottoscritto esperto per gli stessi immobili ha fatto riferimento alle planimetrie catastali allegate alla presente relata (*All. N. 05*).

3. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI, MEDIANTE ALLEGAZIONE DI PLANIMETRIA CATASTALE PER GLI IMMOBILI URBANI, DELLA PLANIMETRIA RISULTANTI DAL SOPRALLUOGO E DI RIPRODUZIONI FOTOGRAFICHE DELLO STESSO

I corpi di fabbrica parti integranti dell’insediamento residenziale costruttivo di cui al precedente accapo, si presentano su due piani fuori terra con altezza di sei metri circa ed un piano interrato adibito a box auto con annessi ripostigli accessibili tramite una rampa unica per tutto il lotto B - C. A seguito della lettura degli atti insistenti presso il Comune di Margherita di Savoia (BAT), rilevava che la struttura portante fosse realizzata



in C.A. con fondazioni costituite da graticcio di travi rovesce e strutture in elevazione da ritti e travi in calcestruzzo armato e da solaio misto, realizzato con l’impiego di travetti prefabbricati nel pieno rispetto della normativa tecnica imposta per le zone dichiarate sismiche di cui al D.M. 03.03.1975 e s.m.i. La muratura di tompagno fosse realizzata utilizzando mattoni termo laterizi dello spessore di 30 cm nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla legge n.10/91 e s.m.i. afferenti il contenimento dei consumi energetici. La copertura fosse stata realizzata piana con coibentazione di guaina prefabbricata bituminosa dello spessore di 4 mm con massetto in argilla espansa dello spessore medio di 10 cm con sovrastante pavimentazione. Gli impianti a norma ai sensi della L. 46/90 presenti, fossero indipendenti tra loro, pertanto non risulta alcun impianto comune, tranne che l’illuminazione esterna dei camminamenti esterni. I villini circondati da spazi verdi e camminamenti delimitati da recinzioni esterne che separano le unità abitative dalle strade di piano e da recinzioni basse con muretti per delimitare le abitazioni tra loro che hanno accesso da un camminamento centrale fra le due palazzine parallele tra loro (*All. N. 57 Foto N. 01, 31, 41*), constano di allacciamenti elettrico, idrico e fognante regolarmente collegati ai collettori cittadini. I lotti oggetto di stima, sono costituiti da quattro unità abitative che si dispongono a coppie per ogni piano. Esse sono costituite da otto unità in piano terra (*All. N. 57 Lotto N. 02 Foto N. 06, 07, 08, 09, 10; Lotto N. 03 Foto N. 11, 12, 13, 14, 15; Lotto N. 04 Foto N. 16, 17, 18, 19, 20; Lotto N. 05 Foto N. 21, 22, 23, 24, 25; Lotto N. 08 Foto N. 36, 37, 38, 39, 40; Lotto N. 10 Foto N. 47, 48, 49, 50, 51; Lotto N. 13 Foto N. 62, 63, 64, 65, 66; Lotto N. 14 Foto N. 67, 68, 69, 70, 71, 72, 63, 74, 75, 76*) distribuite in vani quali, zona soggiorno pranzo, angolo cottura, due camere da letto, un bagno, veranda con annesso giardino ed un box auto al piano interrato con ripostiglio adibito a locale autoclave, regolarmente recintate con muretto alto 80 cm circa sormontato da recinzione in ferro. Dispongono di impianto idrico, elettrico con videocitofono, oltre che da condizionatori split e luci di emergenza. L’impianto di riscaldamento presente per ogni



unità è di tipo autonomo a gas metano costituito da una caldaia murale con radiatori in ghisa e termoarredo nel servizio igienico. Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate a tempera, mentre quelle esterne risultano essere pitturate con pitture idrorepellenti al quarzo. Gli infissi esterni (*finestre e porte finestre*) provvisti di zanzariere, sono realizzati in PVC effetto legno con vetro camera e le porte interne sono del tipo tamburate in legno. Le unità sono pavimentate con ceramica monocottura ed i bagni e cucine rivestite con piastrelle bicottura. Le porte d’ingresso sono del tipo blindata. Le unità immobiliari quali abitazioni di tipo economico al piano primo e secondo in numero di sette (*All. N. 57 Lotto N. 01 Foto N. 01, 02, 03, 04, 05; Lotto N. 06 Foto N. 26, 27, 28, 29, 30; Lotto N. 07 Foto N. 31, 32, 33, 34, 35; Lotto N. 09 Foto N. 41, 42, 43, 44, 45, 46; Lotto N. 11 Foto N. 52, 53, 54, 55, 56; Lotto N. 12 Foto N. 57, 58, 59, 60, 61; Lotto N. 14 Foto N. 67, 68, 69, 70, 71, 72 73, 74, 75, 76*) sono costituite da vani distribuiti in zona soggiorno pranzo, angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio, un balcone e sovrastante lastrico solare con ripostiglio e servizio igienico ed un box auto al piano interrato con ripostiglio adibito a locale autoclave, fatta eccezione per l’unità immobiliare allibrata al foglio 17, particella 1236, sub. 19 di cui al Lotto 12, la quale dispone nell’abitazione di un muro di tramezzo realizzato in cartongesso posto fra la zona soggiorno pranzo e angolo cottura ed una copertura del balcone e parte del lastrico solare realizzata in legno (*All. N. 57 Lotto N. 12 Foto N. 57, 58, 59, 60, 61*), mentre l’unità immobiliare quale box auto allibrata al foglio 17, particella 1236, sub. 3 allo stesso lotto, dispone di un muretto perimetrale di contenimento alto cm 80,00 circa e dello spessore di cm 5,00 circa posto anteriormente alla muratura perimetrale (*All. N. 57 Lotto N. 12 Foto 61*). Le unità abitative dispongono di impianto idrico, elettrico, oltre che da condizionatori split per aria condizionata e luci di emergenza. L’impianto di riscaldamento presente per ogni unità è di tipo autonomo a gas metano costituito da una caldaia murale con radiatori in ghisa e termoarredo nel servizio igienico,



fatta eccezione per l’unità abitativa allibrata al foglio 1236, particella 27, sub. 27 di cui al Lotto 11, priva di caldaia a gas metano e provvista di radiatori in ghisa (*All. N. 57 Lotto N. 11 Foto N. 52, 53, 54, 55, 56*). Le pareti interne delle unità abitative sono intonacate a civile e tinteggiate a tempera, mentre quelle esterne risultano essere pitturate con pitture idrorepellenti al quarzo. Gli infissi esterni (*finestre e porte finestre*) provvisti di zanzariere, sono realizzati in PVC effetto legno con vetro camera e le porte interne sono del tipo tamburate in legno, fatta eccezione per l’unità immobiliare allibrata al foglio 17, particella 1236, sub. 25 di cui al Lotto 07, la quale dispone in parte di infissi interni del tipo tamburato in legno e vetro (*All. N. 57 Lotto N. 07 Foto N. 31, 32, 33, 34, 35*). Le unità abitative sono pavimentate con ceramica monocottura ed i bagni e cucine rivestite con piastrelle bicottura. Le porte d’ingresso sono del tipo blindata. In sede di ispezione peritale è emerso che le abitazioni di tipo economico al piano terra allibrate al foglio 17, particella 1236, subb, 18, 22, 26, 28, 30, 32 e 20 di cui ai Lotti 10, 08, 02, 14, 05, 03 e 13, constano di una zona ripostiglio realizzata nel sottoscala provvista di infisso esterno (*All. N. 57 Lotto N. 10 Foto N. 47, 48, 49, 50, 51; Lotto N. 08 Foto N. 36, 37, 38, 39, 40; Lotto N. 02 Foto N. 06, 07, 08, 09, 10; Lotto N. 14 Foto N. 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76; Lotto N. 05 Foto N. 21, 22, 23, 24, 25; Lotto N. 03 Foto N. 11, 12, 13, 14, 15; Lotto N. 13 Foto N. 62, 63, 64, 65, 66*). I box auto con annessi ripostigli constano di pareti interne ed esterne intonacate a civile e tinteggiate a tempera. Gli infissi interni constano di una porta in ferro ad apertura a libro che consente l’accesso al ripostiglio adibito a locale autoclave, l’infisso esterno consta di serranda avvolgibile in alluminio e movimento elettrico, sormontata da grata in alluminio per riciclaggio dell’aria. Le unità sono pavimentate con battuta in cemento così come ripostigli. Privi di impianto di riscaldamento, dispongono di impianto elettrico e idrico. Gli immobili oggetto di esecuzione quali abitazioni di tipo economico site al piano terra, sono dell’altezza catastale interna di mt. 2,75, in realtà in sede di ispezioni peritali le abitazioni di tipo



economico site al piano terra ed allibrate al foglio 17, particella 1236, subb. 24, 30, 28, 26, 32, 22, 20, di cui ai Lotti 04, 05, 14, 02, 03, 08, 13 sono risultate dell’altezza interna difforme rispetto al catastale, rispettivamente di mt 2,73, 2,72, 2,70, 2,73, 2,74, 270, 2,70 circa (All. N. 57 **Lotto N. 04** Foto N. 16, 17, 18, 19, 20; **Lotto N. 05** Foto N. 21, 22, 23, 24, 25; **Lotto N. 14** Foto N. 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76; **Lotto N. 02** Foto N. 06, 07, 08, 09, 10; **Lotto N. 03** Foto N. 11, 12, 13, 14, 15; **Lotto N. 08** Foto N. 36, 37, 38, 39, 40; **Lotto N. 13** Foto N. 62, 63, 64, 65, 66); le abitazioni di tipo economico poste al piano primo e secondo sono catastalmente rispettivamente dell’altezza interna di mt 2,75 e mt 2,30; in realtà in sede di ispezioni peritali le abitazioni di tipo economico site al piano primo e secondo allibrate al foglio 17, particella 1236, subb. 21, 25, 29, 23, 19 di cui ai Lotti 01, 07, 14, 06, 12 sono risultate al piano primo dell’altezza interna difforme rispetto al catastale rispettivamente di mt 2,73, 2,73, 2,70, 2,71, 2,79 circa (All. N. 57 **Lotto N. 01** Foto N. 01, 02, 03, 04, 05; **Lotto N. 07** Foto N. 31, 32, 33, 34, 35; **Lotto N. 14** Foto N. 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76; **Lotto N. 06** Foto N. 26, 27, 28, 29, 30); **Lotto N. 12** Foto N. 57, 58, 59, 60, 61). Gli immobili oggetto di esecuzione quali box auto posti al primo piano sottostrada sono dell’altezza catastale interna di mt. 2,90; in realtà in sede di ispezioni peritali i box auto allibrati al foglio 17, particella 1236, subb. 2, 4, 6, 7, 8, 9, 14, 12, 13, 10, 17, 15, 5 di cui ai Lotti 10, 01, 08, 06, 07, 04, 05, 14, 14, 02, 03, 09, 13 sono risultati dell’altezza interna difforme rispetto al catastale rispettivamente di mt 2,73, 2,70, 2,71, 2,71, 2,70, 2,70, 2,70, 2,75, 2,75, 2,73, 2,70, 2,80, 2,75 circa (All. N. 57 **Lotto N. 10** Foto N. 47, 48, 49, 50, 51; **Lotto N. 01** Foto N. 01, 02, 03, 04, 05); **Lotto N. 08** Foto N. 36, 37, 38, 39, 40; **Lotto N. 06** Foto N. 26, 27, 28, 29, 30; **Lotto N. 07** Foto N. 31, 32, 33, 34, 35; **Lotto N. 04** Foto N. 16, 17, 18, 19, 20; **Lotto N. 05** Foto N. 21, 22, 23, 24, 25; **Lotto N. 14** Foto N. 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76; **Lotto N. 14** Foto N. 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76; **Lotto N. 02** Foto N. 06, 07, 08, 09, 10; **Lotto N. 03** Foto N. 11, 12, 13, 14, 15; **Lotto N. 09** Foto N. 41, 42, 43, 44, 45, 46; **Lotto N. 13** Foto N. 62, 63, 64, 65, 66). Le otto unità immobiliari, quali abitazioni di tipo economico site al piano terra al foglio 17, particella 1236, subb. **18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32** sviluppano una



superficie lorda e netta complessiva come di seguito riportato: **sub. 18** di mq 72,00 circa fra vani principali e accessori diretti (*superficie netta complessiva di mq 57,00 circa*), oltre a mq 34 circa relativi alla terrazza e mq 89 circa relativi a giardino; **sub. 20** di mq 72,00 circa fra vani principali e accessori diretti (*superficie netta complessiva di mq 57,00 circa*), oltre a mq 34 circa relativi alla terrazza e mq 84 circa relativi a giardino; **sub. 22** di mq 72,00 circa fra vani principali e accessori diretti (*superficie netta complessiva di mq 59,00 circa*), oltre a mq 34 circa relativi alla terrazza e mq 84 circa relativi a giardino; **sub. 24** di mq 72,00 circa fra vani principali e accessori diretti (*superficie netta complessiva di mq 59,00 circa*), oltre a mq 34 circa relativi alla terrazza e mq 113 circa relativi a giardino; **sub. 26** di mq 72,00 circa fra vani principali e accessori diretti (*superficie netta complessiva di mq 59,00 circa*), oltre a mq 34 circa relativi alla terrazza e mq 87 circa relativi a giardino; **sub. 28** di mq 72,00 circa fra vani principali e accessori diretti (*superficie netta complessiva di mq 59,00 circa*), oltre a mq 34 circa relativi alla terrazza e mq 89 circa relativi a giardino; **sub. 30** di mq 72,00 circa fra vani principali e accessori diretti (*superficie netta complessiva di mq 59,00 circa*), oltre a mq 34 circa relativi alla terrazza e mq 90 circa relativi a giardino; **sub. 32** di mq 72,00 circa fra vani principali e accessori diretti (*superficie netta complessiva di mq 59,00 circa*), oltre a mq 34 circa relativi alla terrazza e mq 97 circa relativi a giardino. Applicando gli opportuni coefficienti di differenziazione per le aree coperte pari all’1%, per le terrazze del 50% ed i coefficienti di omogeneizzazione per le aree scoperte pari al 20% per i giardini e considerato che le superfici lorde delle stesse sono state calcolate al lordo dei tramezzi divisorii e dei muri esterni di tomagno, in cui si conteggiano i muri di confine (verso il vano scala e le proprietà terze), ne scaturisce che le superfici commerciali delle unità abitative al piano terra pignorate sono quelle ridate nei seguenti prospetti,

TIPOLOGIA DELLE ABITAZIONI AL PIANO TERRA



<u>Rif. Catastali</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Parametro Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
p.lla 1236, sub. 18	Unità Abitativa	mq 72,00	1,00	mq 72,00	Nord-Sud	Buone
	Terrazza	34,00	0,50	17,00		
	Giardino	89,00	0,20	17,80		

Totale **195,00** **106,80**

<u>Rif. Catastali</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Parametro Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
p.lla 1236, sub. 20	Unità Abitativa	mq 72,00	1,00	mq 72,00	Nord-Sud	Buone
	Terrazza	34,00	0,50	17,00		
	Giardino	84,00	0,20	16,80		

Totale **190,00** **105,80**

<u>Rif. Catastali</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Parametro Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
p.lla 1236, sub. 22	Unità Abitativa	mq 72,00	1,00	mq 72,00	Nord-Sud	Buone
	Terrazza	34,00	0,50	17,00		
	Giardino	84,00	0,20	16,80		

Totale **190,00** **105,80**

<u>Rif. Catastali</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Parametro Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
p.lla 1236, sub. 24	Unità Abitativa	mq 72,00	1,00	mq 72,00	Nord-Sud	Buone
	Terrazza	34,00	0,50	17,00		
	Giardino	113,00	0,20	22,60		

Totale **219,00** **111,60**

<u>Rif. Catastali</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Parametro Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
p.lla 1236, sub. 26	Unità Abitativa	mq 72,00	1,00	mq 72,00	Nord-Sud	Buone
	Terrazza	34,00	0,50	17,00		
	Giardino	87,00	0,20	17,40		

Totale **193,00** **106,40**



<u>Rif. Catastali</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Parametro Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
p.lla 1236, sub. 28	Unità Abitativa	72,00	1,00	72,00	Nord-Sud	Buone
	Terrazza	34,00	0,50	17,00		
	Giardino	89,00	0,20	17,80		

Totale **195,00** **106,80**

<u>Rif. Catastali</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Parametro Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
p.lla 1236, sub. 30	Unità Abitativa	72,00	1,00	72,00	Nord-Sud	Buone
	Terrazza	34,00	0,50	17,00		
	Giardino	90,00	0,20	18,00		

Totale **196,00** **107,00**

<u>Rif. Catastali</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Parametro Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
p.lla 1236, sub. 32	Unità Abitativa	72,00	1,00	72,00	Nord-Sud	Buone
	Terrazza	34,00	0,50	17,00		
	Giardino	97,00	0,20	19,40		

Totale **203,00** **108,40**

Le sette unità immobiliari, quali abitazioni di tipo economico site al piano primo e secondo al foglio 17, particella 1236, subb. **19, 21, 23, 25, 27, 29, 31** sviluppano una superficie lorda e netta complessiva come di seguito riportato: **sub. 19** di mq 80,00 circa fra vani principali e accessori diretti (*superficie netta complessiva di mq 56,00 circa*), oltre a mq 15 circa relativi a ripostiglio e secondo servizio igienico e mq 97 circa relativi a balcone e terrazza; **sub. 21** di mq 80,00 circa fra vani principali e accessori diretti (*superficie netta complessiva di mq 56,00 circa*), oltre a mq 15 circa relativi a ripostiglio e secondo servizio igienico e mq 97 circa relativi a balcone e terrazza; **sub. 23** di mq 80,00 circa fra vani principali e accessori diretti (*superficie netta complessiva di mq 56,00 circa*), oltre a mq 15 circa relativi a ripostiglio e secondo servizio igienico e mq 97 circa relativi a balcone e terrazza; **sub. 25** di mq 80,00 circa fra vani principali e accessori diretti (*superficie netta complessiva*



di mq 56,00 circa), oltre a mq 15 circa relativi a ripostiglio e secondo servizio igienico e mq 97 circa relativi a balcone e terrazza; **sub. 27** di mq 80,00 circa fra vani principali e accessori diretti (*superficie netta complessiva di mq 56,00 circa*), oltre a mq 15 circa relativi a ripostiglio e secondo servizio igienico e mq 97 circa relativi a balcone e terrazza; **sub. 29** di mq 80,00 circa fra vani principali e accessori diretti (*superficie netta complessiva di mq 56,00 circa*), oltre a mq 15 circa relativi a ripostiglio e secondo servizio igienico e mq 97 circa relativi a balcone e terrazza; **sub. 31** di mq 80,00 circa fra vani principali e accessori diretti (*superficie netta complessiva di mq 56,00 circa*), oltre a mq 15 circa relativi a ripostiglio e secondo servizio igienico e mq 97 circa relativi a balcone e terrazza. Applicando gli opportuni coefficienti di differenziazione per le aree coperte pari all’1% e per ripostigli e secondo servizio igienico (vano tecnico) del 75% ed coefficienti di omogeneizzazione per le aree scoperte pari al 40% per balconi e terrazze (lastrici solari), e considerato che le superfici lorde delle stesse sono state calcolate al lordo dei tramezzi divisorii e dei muri esterni di tompagno, in cui si conteggiano i muri di confine (verso il vano scala e le proprietà terze), ne scaturisce che le superfici commerciali delle unità abitative al piano primo e secondo pignorate sono quelle ridate nei seguenti prospetti,

TIPOLOGIA DELLE ABITAZIONI AL PIANO PRIMO E SECONDO

<u>Rif. Catastali</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Parametro Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
p.lla 1236, sub. 19	Unità Abitativa	mq 80,00	1,00	mq 80,00	Nord-Sud	Buone
	Balcone e Terrazza	97,00	0,75	72,75		
	Vano Tecnico	15,00	0,40	6,00		

Totale

192,00

158,75

<u>Rif. Catastali</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Parametro Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
p.lla 1236, sub. 21	Unità Abitativa	mq 80,00	1,00	mq 80,00	Nord-Sud	Buone
	Balcone e Terrazza	97,00	0,75	72,75		



	Vano Tecnico	15,00	0,40	6,00		
--	--------------	-------	------	------	--	--

Totale **192,00** **158,75**

<u>Rif. Catastali</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Parametro Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
p.lla 1236, sub. 23	Unità Abitativa	mq 80,00	1,00	mq 80,00	Nord-Sud	Buone
	Balcone e Terrazza	97,00	0,75	72,75		
	Vano Tecnico	15,00	0,40	6,00		

Totale **192,00** **158,75**

<u>Rif. Catastali</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Parametro Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
p.lla 1236, sub. 25	Unità Abitativa	mq 80,00	1,00	mq 80,00	Nord-Sud	Buone
	Balcone e Terrazza	97,00	0,75	72,75		
	Vano Tecnico	15,00	0,40	6,00		

Totale **192,00** **158,75**

<u>Rif. Catastali</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Parametro Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
p.lla 1236, sub. 27	Unità Abitativa	mq 80,00	1,00	mq 80,00	Nord-Sud	Buone
	Balcone e Terrazza	97,00	0,75	72,75		
	Vano Tecnico	15,00	0,40	6,00		

Totale **192,00** **158,75**

<u>Rif. Catastali</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Parametro Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
p.lla 1236, sub. 29	Unità Abitativa	mq 80,00	1,00	mq 80,00	Nord-Sud	Buone
	Balcone e Terrazza	97,00	0,75	72,75		
	Vano Tecnico	15,00	0,40	6,00		

Totale **192,00** **158,75**

<u>Rif. Catastali</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Parametro Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
		mq		mq		



p.lla 1236, sub. 31	Unità Abitativa	80,00	1,00	80,00	Nord-Sud	Buone
	Balcone e Terrazza	97,00	0,75	72,75		
	Vano Tecnico	15,00	0,40	6,00		

Totale **192,00** **158,75**

I quindici immobili, quali box auto con annessi ripostigli identificati al foglio 17, particella 1236, subb. **2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17** siti al piano primo sottostrada, sviluppano una superficie lorda e netta complessiva come di seguito riportato: **sub. 2** di mq 58,00 circa (*superficie netta complessiva di mq 50,00 circa*); **sub. 3** di mq 55,00 circa (*superficie netta di mq 50,00 circa*); **sub. 4** di mq 56,00 circa (*superficie netta di mq 50,00 circa*); **sub. 5** di mq 55,00 circa (*superficie netta di mq 50,00 circa*); **sub. 6** di mq 55,00 circa (*superficie netta di mq 50,00 circa*); **sub. 7** di mq 56,00 circa (*superficie netta di mq 50,00 circa*); **sub. 8** di mq 55,00 circa (*superficie netta di mq 50,00 circa*); **sub. 9** di mq 57,00 circa (*superficie netta di mq 50,00 circa*); **sub. 10** di mq 57,00 circa (*superficie netta di mq 50,00 circa*); **sub.11** di mq 56,00 circa (*superficie netta di mq 50,00 circa*); **sub. 12** di mq 56,00 circa (*superficie netta di mq 50,00 circa*); **sub. 13** di mq 56,00 circa (*superficie netta di mq 50,00 circa*); **sub. 14** di mq 57,00 circa (*superficie netta di mq 50,00 circa*); **sub. 15** di mq 55,00 circa (*superficie netta di mq 50,00 circa*); **sub. 17** di mq 57,00 circa (*superficie netta di mq 50,00 circa*). Applicando gli opportuni coefficienti di differenziazione per le aree coperte pari al 75%, considerato che le superfici lorde degli stessi sono state calcolate al lordo dei tramezzi divisorii e dei muri esterni di tompagno, in cui si conteggiano i muri di confine (verso il vano scala e le proprietà terze), ne scaturisce che le superfici commerciali degli immobili oggetto di esecuzione sono quelle ridate nei seguenti prospetti,

TIPOLOGIA DEI QUINDICI BOX AUTO

<u>Rif. Catastali</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Parametro Sup. Lorda</u> mq	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u> mq	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
p.lla 1236, sub. 2	Box auto Ripostiglio	40,00 18,00	0,75	43,50	Nord-Sud	Discrete

Totale **58,00** **43,50**



<u>Rif. Catastali</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Parametro Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
p.lla 1236, sub. 3	Box auto Ripostiglio	mq	0,75	mq	Nord-Sud	Discrete
		30,00		41,25		
		25,00				

Totale **55,00** **41,25**

<u>Rif. Catastali</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Parametro Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
p.lla 1236, sub. 4	Box auto Ripostiglio	mq	0,75	mq	Nord-Sud	Discrete
		31,00		42,00		
		25,00				

Totale **56,00** **42,00**

<u>Rif. Catastali</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Parametro Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
p.lla 1236, sub. 5	Box auto Ripostiglio	mq	0,75	mq	Nord-Sud	Discrete
		37,00		41,25		
		18,00				

Totale **55,00** **41,25**

<u>Rif. Catastali</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Parametro Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
p.lla 1236, sub. 6	Box auto Ripostiglio	mq	0,75	mq	Nord-Sud	Discrete
		37,00		41,25		
		18,00				

Totale **55,00** **41,25**

<u>Rif. Catastali</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Parametro Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
p.lla 1236, sub. 7	Box auto Ripostiglio	mq	0,75	mq	Nord-Sud	Discrete
		31,00		42,00		
		25,00				

Totale **56,00** **42,00**

<u>Rif. Catastali</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Parametro Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
		mq		mq		



p.lla 1236, sub. 8	Box auto Ripostiglio	30,00 25,00	0,75	41,25	Nord-Sud	Discrete
--------------------	-------------------------	----------------	------	-------	----------	----------

Totale **55,00** **41,25**

<u>Rif. Catastali</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Parametro Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
p.lla 1236, sub. 9	Box auto Ripostiglio	mq 39,00 18,00	0,75	mq 42,75	Nord-Sud	Discrete

Totale **57,00** **42,75**

<u>Rif. Catastali</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Parametro Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
p.lla 1236, sub. 10	Box auto Ripostiglio	mq 39,00 18,00	0,75	mq 42,75	Nord-Sud	Discrete

Totale **57,00** **42,75**

<u>Rif. Catastali</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Parametro Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
p.lla 1236, sub.11	Box auto Ripostiglio	mq 31,00 25,00	0,75	mq 42,00	Nord-Sud	Discrete

Totale **56,00** **42,00**

<u>Rif. Catastali</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Parametro Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
p.lla 1236, sub. 12	Box auto Ripostiglio	mq 31,00 25,00	0,75	mq 42,00	Nord-Sud	Discrete

Totale **56,00** **42,00**

<u>Rif. Catastali</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Parametro Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
p.lla 1236, sub. 13	Box auto Ripostiglio	mq 38,00 18,00	0,75	mq 42,00	Nord-Sud	Discrete

Totale **56,00** **42,00**



<u>Rif. Catastali</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Parametro Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
p.lla 1236, sub. 14	Box auto	mq 39,00	0,75	mq 42,75	Nord-Sud	Discrete
	Ripostiglio	18,00				

Totale **57,00** **42,75**

<u>Rif. Catastali</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Parametro Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
p.lla 1236, sub. 15	Box auto	mq 30,00	0,75	mq 41,25	Nord-Sud	Discrete
	Ripostiglio	25,00				

Totale **55,00** **41,25**

<u>Rif. Catastali</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Parametro Sup. Lorda</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
p.lla 1236, sub. 17	Box auto	mq 39,00	0,75	mq 42,75	Nord-Sud	Discrete
	Ripostiglio	18,00				

Totale **57,00** **42,75**

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI QUATTORDICI LOTTI

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 le unità immobiliari oggetto di stima e quelle a cui queste sono state comparate. 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 le unità immobiliari, 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 e nell’urbano del comune ove insistono gli immobili, 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 caratterizzanti il compendio pignorato 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 sono inseriti i corpi di fabbricati ospitanti gli immobili oggetto di esecuzione, necessità di opere di ristrutturazione, dimensione delle unità immobiliari, posizione intesa sia come ubicazione nella zona in cui insistono le unità immobiliari, sia come fruibilità della stessa in relazione alle varie destinazioni d’uso, qualità delle unità immobiliari (*standard sociale*) e dello 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 degli immobili oggetto di esecuzione.

4.2 Fonti di informazione

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

Il sottoscritto esperto ha ritenuto, nel caso di specie, adottare il criterio più idoneo del più verosimile valore di mercato delle unità immobiliari, sulla base del costo unitario per metro quadro, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili. Pertanto, per quanto concerne le abitazioni 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 insistono gli immobili oggetto di esecuzione è dell’importo di **€ 1.600,00/mq**, tanto è comprovato dai valori espressi dalla Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari- (OMI) relativamente al valore di mercato degli immobili in stato conservativo normale, compravenduti, non di nuova costruzione, dell’importo **minimo di € 800,00/mq e massimo di € 1.100,00/mq** per abitazioni di tipo civili (All. N. 08). Per quanto concerne i box auto, il prezzo medio al metro quadrato per box auto di nuova costruzione insediati in zona periferica, rilevato presso le agenzie immobiliari presenti nel comune in cui insistono gli immobili oggetto di esecuzione è dell’importo di **€ 1.000,00/mq**, tanto è comprovato dai valori espressi dalla Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari- (OMI) 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 € 800,00/mq** per box auto (All. N. 08). Per quanto concerne il processo formativo sull’orientamento economico dei prezzi correnti nel Comune di Margherita di Savoia (BAT), 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 Margherita di Savoia (BAT) e agenzie immobiliari insistenti nello stesso comune. Considerato il buono stato conservativo, di vetustà e manutenzione cui vertono gli immobili pignorati, l’ubicazione ed i prezzi verificatisi in epoca recente per compravendite di immobili insistenti nel Comune di Margherita di Savoia (BAT), non risultanti prezzi verificatisi anche nel passato per immobili simili a quelli oggetto di esecuzione, a conclusione di tutte le indagini e ricerche il sottoscritto ha ritenuto equo attribuire per le unità immobiliari quali abitazione di tipo economico oggetto della presente relata, l’importo di **€ 1.100,00/mq (Euro millecento/00)**,



mentre per i box auto con annessi ripostigli oggetto della presente relata, l’importo di € **800,00/mq** (*Euro ottocento/00*).

4.3. Stima dei beni immobili, quali unità immobiliari residenziali site al piano terra; unità immobiliari residenziali site al piano primo e secondo (abitazioni di tipo economico) e box auto con annessi ripostigli siti al piano primo sottostrada oggetto di esecuzione immobiliare, caratterizzanti il numero complessivo di quattordici lotti

Per quanto attiene la stima di ciascuna delle otto (8) unità immobiliari residenziali site al piano terra, allibrate **al foglio 17, particella 1236, subb. 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32**, 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 € **1.100,00/mq** (*diconsi Euro millecento/00*) (*All. N. 08*), per la superficie commerciale complessiva, come da seguenti prospetto:

<u>Immobile</u>	<u>Quotazione Unitaria dell’immobile</u> €	<u>Superficie Commerciale Vendibile</u> mq	<u>Valore di Stima</u> €
Abitazione P.T. sub. 18	1.100,00	106,80	117.480,00
Abitazione P.T. sub. 20	1.100,00	105,80	116.380,00
Abitazione P.T. sub. 22	1.100,00	105,80	116.380,00
Abitazione P.T. sub. 24	1.100,00	111,60	122.760,00
Abitazione P.T. sub. 26	1.100,00	106,40	117.040,00
Abitazione P.T. sub. 28	1.100,00	106,80	117.480,00
Abitazione P.T. sub. 30	1.100,00	107,00	117.700,00
Abitazione P.T. sub. 32	1.100,00	108,40	119.240,00

Totale Valore Abitazioni al Piano Terra € **944.460,00**

Pertanto il valore venale delle unità immobiliari oggetto di esecuzione site al piano terra in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà della _____, considerato lo stato di conservazione, manutenzione e vetustà cui vertono è dell’importo complessivo di € **944.460,00** (*diconsi Euro novecentoquarantaquattromilaquattrocentosessanta/00*), come da seguente riepilogo :



<u>Unità Residenziali allibrate al foglio 17, particella 1236,</u>	<u>Valore di Stima</u> €
sub. 18) Unità residenziale abitativa al piano terra	117.480,00
sub. 20) Unità residenziale abitativa al piano terra	116.380,00
sub. 22) Unità residenziale abitativa al piano terra	116.380,00
sub. 24) Unità residenziale abitativa al piano terra	122.760,00
sub. 26) Unità residenziale abitativa al piano terra	117.040,00
sub. 28) Unità residenziale abitativa al piano terra	117.480,00
sub. 30) Unità residenziale abitativa al piano terra	117.700,00
sub. 32) Unità residenziale abitativa al piano terra	119.240,00

Totale Valore Venale Abitazioni al Piano Terra € 944.460,00

Per quanto attiene la stima di ciascuna delle sette (7) unità immobiliari residenziali site al piano primo e secondo, **allibrate al foglio 17, particella 1236, subb. 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31**, 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 € **1.100,00** (*diconsi Euro millecento/00*) (*All. N. 08*), per la superficie commerciale complessiva, come da seguenti prospetto :

<u>Immobile</u>	<u>Quotazione Unitaria</u> <u>dell’immobile</u> €	<u>Superficie Commerciale</u> <u>Vendibile</u> mq	<u>Valore di Stima</u> €
Abitazione P. 1 e 2. sub. 19	1.100,00	158,75	174.625,00
Abitazione P. 1 e 2. sub. 21	1.100,00	158,75	174.625,00
Abitazione P. 1 e 2. sub. 23	1.100,00	158,75	174.625,00
Abitazione P. 1 e 2. sub. 25	1.100,00	158,75	174.625,00
Abitazione P. 1 e 2. sub. 27	1.100,00	158,75	174.625,00
Abitazione P. 1 e 2. sub. 29	1.100,00	158,75	174.625,00
Abitazione P. 1 e 2. sub. 31	1.100,00	158,75	174.625,00

Totale Valore Abitazioni al Piano Primo e Secondo € 1.222.375,00

Pertanto il valore venale delle unità immobiliari oggetto di esecuzione site al piano primo e secondo in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà, considerato lo stato di conservazione, manutenzione e vetustà cui vertono è dell’importo complessivo di € **1.222.375,00** (*diconsi Euro unmilione duecentoventiduemilatrecentosettantacinque/00*), come da seguente riepilogo :



<u>Unità Residenziali allibrate al foglio 17, particella 1236,</u>	<u>Valore di Stima</u>
	€
sub. 19) Unità residenziale abitativa al piano primo e secondo	174.625,00
sub. 21) Unità residenziale abitativa al piano primo e secondo	174.625,00
sub. 23) Unità residenziale abitativa al piano primo e secondo	174.625,00
sub. 25) Unità residenziale abitativa al piano primo e secondo	174.625,00
sub. 27) Unità residenziale abitativa al piano primo e secondo	174.625,00
sub. 29) Unità residenziale abitativa al piano primo e secondo	174.625,00
sub. 31) Unità residenziale abitativa al piano primo e secondo	174.625,00

Totale Valore Abitazioni al Piano Primo e Secondo € 1.222.375,00

Per quanto attiene la stima di ciascuna delle quindici (15) unità immobiliari quali box auto con annessi ripostigli site al piano primo sottostrada, **allibrate al foglio 17, particella 1236, subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17**, 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 € **800,00/mq** (*diconsi Euro ottocento/00*) (*All. N. 08*), per la superficie commerciale complessiva, come da seguenti prospetto,

<u>Immobile</u>	<u>Quotazione Unitaria dell’immobile</u>	<u>Superficie Commerciale Vendibile</u>	<u>Valore di Stima</u>
	€	mq	€
Box auto sub. 2	800,00	43,50	34.800,00
Box auto sub. 3	800,00	41,25	33.000,00
Box auto sub. 4	800,00	42,00	33.600,00
Box auto sub. 5	800,00	41,25	33.000,00
Box auto sub. 6	800,00	41,25	33.000,00
Box auto sub. 7	800,00	42,00	33.600,00
Box auto sub. 8	800,00	41,25	33.000,00
Box auto sub. 9	800,00	42,75	34.200,00
Box auto sub. 10	800,00	42,75	34.200,00
Box auto sub. 11	800,00	42,00	33.600,00
Box auto sub. 12	800,00	42,00	33.600,00
Box auto sub. 13	800,00	42,00	33.600,00
Box auto sub. 14	800,00	42,75	34.200,00
Box auto sub. 15	800,00	41,25	33.000,00
Box auto sub. 17	800,00	42,75	34.200,00

Totale Valore Venale Box auto con annessi ripostigli € 504.600,00

Pertanto il valore venale delle unità immobiliari oggetto di esecuzione site al piano primo sottostrada in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà



, considerato lo stato di conservazione, manutenzione e vetustà cui vertono è dell’importo complessivo di **€ 504.600,00** (*diconsi Euro cinquecentoquattromilaseicento/00*), come da seguente riepilogo:

<u>Unità Residenziali allibrate al foglio 17, particella 1236,</u>	<u>Valore di Stima</u> €
sub. 2) Box auto al piano primo sottostrada	34.800,00
sub. 3) Box auto al piano primo sottostrada	33.000,00
sub. 4) Box auto al piano primo sottostrada	33.600,00
sub. 5) Box auto al piano primo sottostrada	33.000,00
sub. 6) Box auto al piano primo sottostrada	33.000,00
sub. 7) Box auto al piano primo sottostrada	33.600,00
sub. 8) Box auto al piano primo sottostrada	33.000,00
sub. 9) Box auto al piano primo sottostrada	34.200,00
sub. 10) Box auto al piano primo sottostrada	34.200,00
sub. 11) Box auto al piano primo sottostrada	33.600,00
sub. 12) Box auto al piano primo sottostrada	33.600,00
sub. 13) Box auto al piano primo sottostrada	33.600,00
sub. 14) Box auto al piano primo sottostrada	34.200,00
sub. 15) Box auto al piano primo sottostrada	33.000,00
sub. 17) Box auto al piano primo sottostrada	34.200,00

Totale Valore Venale Box Auto € **504.600,00**

Pertanto, il valore venale complessivo delle otto (8) unità immobiliari residenziali quali abitazioni di tipo economico site al piano terra; delle sette (7) unità immobiliari residenziali quali abitazioni di tipo economico site al piano primo e secondo; delle quindici (15) unità immobiliari quali box auto con annessi ripostigli siti al piano primo sottostrada di proprietà , è dell’importo complessivo di **€ 2.671.435,00** (*diconsi Euro duemilioneiseicentosestantunomilaquattrocentotrentacinque/00*), come da seguente riepilogo :

<u>Immobili oggetto di esecuzione</u>	<u>Valore Complessivo di Stima del Lotto</u> €
1) Unità residenziali abitative al piano terra, comprensive di terrazza e giardino.	944.460,00
2) Unità residenziali abitative al piano primo e secondo, comprensive di balcone, terrazza e vano tecnico.	1.222.375,00



3) Box auto al piano primo sottostrada.	504.600,00
--	-------------------

Totale complessivo della stima immobili pignorati € 2.671.435,00

In considerazione dello stato di possesso degli immobili oggetto di esecuzione accertato nel corso delle ispezioni peritali dello 04.06.2021, 22.06.2021, 02.07.2021, 24.09.2021 e 22.10.2021, il quale consta di una abitazione di tipo economico al piano terra alla quale corrisponde un box auto con annesso ripostiglio e di una abitazione di tipo economico al piano primo e secondo alla quale corrisponde un box auto con annesso ripostiglio, tenuto conto degli allacciamenti idrici (autoclavi) esistenti fin dal momento della realizzazione degli immobili, fra le unità abitative ed i rispettivi box auto con annessi ripostigli di cui in precedenza, atteso che all’interno di quest’ultimi vani sono posti i serbatoi per la riserva idrica e autoclavi di pertinenza delle abitazioni; tenuto conto degli abusi effettuati dai possessori degli immobili all’interno di alcuni box auto con annessi ripostigli, in deroga alle norme comunali e CPI (certificati prevenzione incendi), consistenti nella eliminazione totale o parziale dei muri di tramezzo posti fra i box auto ed i rispettivi ripostigli, e/o diversa ubicazione degli stessi muri di tramezzo rispetto al catastale, oltre all’apertura di infissi all’interno dei box auto con conseguente collegamento fra due box auto ed eliminazione dei serbatoi per la riserva idrica in uno dei due box auto posti in collegamento; tutto ciò premesso, il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno fissare **quattordici (14) lotti** da porre in vendita, tenuto conto anche dello stato di possesso di terzi accertato in sede di ispezioni peritali, di cui tredici (13) lotti composti da una abitazione di tipo economico al piano terra e/o piano primo e secondo ed il rispettivo box auto con annesso ripostiglio, ed un (1) solo lotto composto da una abitazione di tipo economico al piano terra, una abitazione di tipo economico al piano primo e secondo e due box auto con annessi ripostigli, atteso che per quest’ultimo lotto, il sottoscritto esperto non solo ha tenuto conto dello stato di possesso da parte di terzi,



anche degli abusi effettuati dal possessore attuale degli immobili, consistenti nella eliminazione di un muro di tramezzo all’interno di un box auto e della riserva idrica ed apertura di un infisso interno fra i due box auto posseduti. Vero è che il sottoscritto esperto ha avuto cura di adeguare la stima, detraendo i costi necessari al fine del ripristino dello stato dei luoghi conformi al catastale assentito, consistenti nel ripristino del muro di tramezzo eliminato fra il box auto ed il ripostiglio, oltre che al ripristino della riserva idrica con i relativi allacciamenti, utili e necessari nel rispetto di quanto sancito dalla normativa antincendio ai sensi del D.M. 01.09.2021, così come ha avuto cura di adeguare la stima detraendo i costi necessari al fine del ripristino dello stato dei luoghi conformi al catastale assentito per tutti i lotti dove sono state rilevate le difformità di cui in precedenza.

Alla luce di tanto, si riporta di seguito la composizione dei **quattordici (14) lotti** da porre in vendita, ciascuno dei quali caratterizzato da una o più unità immobiliari quale abitazioni di tipo economico e box auto con annessi ripostigli, tenuto conto dello stato di possesso di terzi e della riserva idrica ed allacciamenti idrici (autoclavi) relativi a ciascuna abitazione di tipo economico e rispettivo box auto con annesso ripostiglio, come da seguente prospetto,

n°	<u>Unità Immobiliari Oggetto di Esecuzione riunite in Lotti</u>	<u>Valore di Stima delle Unità Immobiliari dei Singoli Lotti</u> €	<u>Valore di Stima dei Singoli Lotti</u> €
1	1° Lotto - Unità residenziale abitativa al piano primo e secondo, comprensiva di balcone, terrazza e vano tecnico, al foglio 17, p.lla 1236, sub. 21. - Box auto e ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, p.lla 1236, sub. 4. <i>(All. N. 57 Lotto N. 01 Foto N. 01, 02, 03, 04, 05)</i>	 174.625,00 33.600,00	 208.225,00



2	<p>2° Lotto</p> <p>- Unità residenziale abitativa al piano terra, comprensiva di terrazza e giardino, al foglio 17, p.lla 1236, sub. 26.</p> <p>- Box auto e ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, p.lla 1236, sub. 10.</p> <p><i>(All. N. 57 Lotto N. 02 Foto N. 06, 07, 08, 09, 10)</i></p>	<p>117.040,00</p> <p>34.200,00</p>	<p>151.240,00</p>
3	<p>3° Lotto</p> <p>- Unità residenziale abitativa al piano terra, comprensiva di terrazza e giardino, al foglio 17, p.lla 1236, sub. 32.</p> <p>- Box auto e ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, p.lla 1236, sub. 17.</p> <p><i>(All. N. 57 Lotto N. 03 Foto N. 11, 12, 13, 14, 15)</i></p>	<p>119.240,00</p> <p>34.200,00</p>	<p>153.440,00</p>
4	<p>4° Lotto</p> <p>- Unità residenziale abitativa al piano terra, comprensiva di terrazza e giardino, al foglio 17, p.lla 1236, sub. 24.</p> <p>- Box auto e ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, p.lla 1236, sub. 9.</p> <p><i>(All. N. 57 Lotto N. 04 Foto N. 16, 17, 18, 19, 20)</i></p>	<p>122.760,00</p> <p>34.200,00</p>	<p>156.960,00</p>
5	<p>5° Lotto</p> <p>- Unità residenziale abitativa al piano terra, comprensiva di terrazza e giardino, al foglio 17, p.lla 1236, sub. 30.</p> <p>- Box auto e ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, p.lla 1236, sub. 14.</p> <p><i>(All. N. 57 Lotto N. 05 Foto N. 21, 22, 23, 24, 25)</i></p>	<p>117.700,00</p> <p>34.200,00</p>	<p>151.900,00</p>
6	<p>6° Lotto</p> <p>- Unità residenziale abitativa al piano primo e secondo, comprensiva di balcone, terrazza e vano tecnico, al foglio 17, p.lla 1236, sub. 23.</p> <p>- Box auto e ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, p.lla 1236, sub. 7.</p> <p><i>(All. N. 57 Lotto N. 06 Foto N. 26, 27, 28, 29, 30)</i></p>	<p>174.625,00</p> <p>33.600,00</p>	<p>208.225,00</p>
7	<p>7° Lotto</p> <p>- Unità residenziale abitativa al piano primo e secondo, comprensiva di balcone, terrazza e vano tecnico, al foglio 17, p.lla 1236, sub. 25.</p> <p>- Box auto e ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, p.lla 1236, sub. 8.</p> <p><i>(All. N. 57 Lotto N. 07 Foto N. 31, 32, 33, 34, 35)</i></p>	<p>174.625,00</p> <p>33.000,00</p>	<p>207.625,00</p>



8	8° Lotto - Unità residenziale abitativa al piano terra comprensiva di terrazza e giardino, al foglio 17, p.lla 1236, sub. 22. - Box auto e ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, p.lla 1236, sub. 6. <i>(All. N. 57 Lotto N. 08 Foto N. 36, 37, 38, 39, 40)</i>	116.380,00 33.000,00	 149.380,00
9	9° Lotto - Unità residenziale abitativa al piano primo e secondo, comprensiva di balcone, terrazza e vano tecnico, al foglio 17, p.lla 1236, sub. 31. - Box auto e ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, p.lla 1236, sub. 15. <i>(All. N. 57 Lotto N. 09 Foto N. 41, 42, 43, 44, 45, 46)</i>	174.625,00 33.000,00	 207.625,00
10	10° Lotto - Unità residenziale abitativa al piano terra comprensiva di terrazza e giardino, al foglio 17, p.lla 1236, sub. 18. - Box auto e ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, p.lla 1236, sub. 2. <i>(All. N. 57 Lotto N. 10 Foto N. 47, 48, 49, 50, 51)</i>	117.480,00 34.800,00	 152.280,00
11	11° Lotto - Unità residenziale abitativa al piano primo e secondo, comprensiva di balcone, terrazza e vano tecnico, al foglio 17, p.lla 1236, sub. 27. - Box auto e ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, p.lla 1236, sub. 11. <i>(All. N. 57 Lotto N. 11 Foto N. 52, 53, 54, 55, 56)</i>	174.625,00 33.600,00	 208.225,00
12	12° Lotto - Unità residenziale abitativa al piano primo e secondo, comprensiva di balcone, terrazza e vano tecnico, al foglio 17, p.lla 1236, sub.19. - Box auto e ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, p.lla 1236, sub. 3. <i>(All. N. 57 Lotto N. 12 Foto N. 57, 58, 59, 60, 61)</i>	174.625,00 33.000,00	 207.625,00
13	13° Lotto - Unità residenziale abitativa al piano terra comprensiva di terrazza e giardino, al foglio 17, p.lla 1236, sub. 20. - Box auto e ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, p.lla 1236, sub. 5. <i>(All. N. 57 Lotto N. 13 Foto N. 62, 63, 64, 65, 66)</i>	116.380,00 33.000,00	 149.380,00
14	14° Lotto - Unità residenziale abitativa al piano terra,		



comprensiva di terrazza e giardino, al foglio 17, p.lla 1236, sub. 28. - Box auto e ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, p.lla 1236, sub. 12. <i>(All. N. 57 Lotto N. 14 Foto 67, 68, 69, 70, 71)</i>	117.480,00 33.600,00	151.080,00
- Unità residenziale abitativa al piano primo e secondo, comprensiva di balcone, terrazza e vano tecnico, al foglio 17, p.lla 1236, sub. 29. - Box auto e ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, p.lla 1236, sub. 13. <i>(All. N. 57 Lotto N. 14 Foto 72, 73, 74, 75, 76)</i>	174.625,00 33.600,00	208.225,00
Totale Valore Venale del compendio pignorato		2.671.435,00

4.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato stimato inerente le unità immobiliare oggetto di esecuzione quali abitazioni di tipo economico al piano terra, abitazioni di tipo economico al piano primo e secondo e box auto con annessi ripostigli facenti parte dei **quattordici (14) lotti** di cui all'accapo precedente dell'importo complessivo di € **2.671.435,00** (*diconsi Euro duemilioneicentosestantunomilaquattrocentotrentacinque/00*) considerato il buono stato conservativo, di manutenzione e di vetustà cui vertono, il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno adeguare e correggere la stima, detraendo, per ciascun lotto, i costi necessari per il ripristino degli abusi edilizi effettuati dai possessori degli stessi immobili all'interno dei box auto, al fine del ripristino dello stato dei luoghi conformi al catastale assentiti, consistenti nel ripristino dei muri di tramezzo soppressi posti fra i box auto ed i ripostigli e/o il ripristino parziale dei muri di tramezzo posti fra i box auto ed i ripostigli, e lo spostamento degli stessi muri di tramezzo, oltre alle aperture di infissi interni agli stessi box auto per il loro collegamento. Inoltre, per ciascun lotto sono stati determinati i costi per il ripristino dei serbatoi per la riserva idrica con i relativi allacciamenti (autoclavi) posti all'interno dei ripostigli annessi ai box auto, al fine di riportare le unità immobiliari nello stato di fatto conforme al catastale e nelle condizioni originarie di rispetto a quanto



sancito dalla normativa antincendio ai sensi del D.M. 01.09.2021 e per tutti i lotti dove sono stati riscontrati gli abusi di cui in precedenza. Infine, relativamente a ciascun lotto dove sono stati riscontrate le opere abusive, ha tenuto conto delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica degli abusi, tenuto conto delle norme edilizie ed urbanistiche vigenti nel Comune di Margherita di Savoia (BAT). Per una sola abitazione di tipo economico il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno adeguare e correggere la stima, detraendo, per il lotto di appartenenza (*12° Lotto*), i costi necessari per il ripristino degli abusi edilizi effettuati dal possessore dello stesso immobile all’interno della stessa abitazione, al fine del ripristino dello stato dei luoghi conformi al catastale assentiti, consistenti nella realizzata copertura con tettoia in legno del balcone al piano primo e parziale copertura del lastrico solare (terrazzo) al piano secondo, oltre alla realizzazione di muro di tramezzo in cartongesso posto fra il vano soggiorno e il vano cucina. A seguito di indagini espletate presso imprese edili insistenti nello stesso comune, il sottoscritto esperto ha rilevato il costo necessario per il ripristino dello stato dei luoghi all’interno dei box auto a seguito della soppressione totale o parziale dei muri di tramezzo all’interno degli stessi o lo spostamento degli stessi muri, il quale, tenuto conto dell’altezza e larghezza dell’immobile è risultato dell’importo di **€ 70,00/mq** (*Euro settanta/00*), tenuto conto del costo dei mattoni forati, intonacatura e tinteggiatura delle due facciate del muro di tramezzo. A seguito di indagini espletate presso ditte di impiantistica idraulica insistenti nello stesso comune, il sottoscritto esperto ha rilevato i costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi all’interno dei box auto a seguito della soppressione dei serbatoi per la riserva idrica con i relativi allacciamenti (autoclavi) comprensivi di manodopera, il quale, è risultato dell’importo di **€ 2.500,00** (*Euro duemilacinquecento/00*) per unità immobiliare, avuto riguardo al costo del serbatoio e autoclave, oltre alla messa in opera. Relativamente a ciascun lotto dove sono stati rilevate le opere abusive interne ai



box auto con annessi ripostigli, quali soppressione totale o parziale dei muri di tramezzo e spostamento degli stessi muri, il sottoscritto esperto ha tenuto conto dei costi necessari per la regolarizzazione urbanistica degli stessi abusi, in base alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti nel Comune di Margherita di Savoia (BAT), consistenti nella presentazione presso l’ufficio tecnico dello stesso comune di una CILA in sanatoria per ciascun lotto in cui è stato rilevato l’abuso, le quali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, in riferimento alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti nello stesso comune ammontano a complessive € **1.700,00** (*Euro millesettecento/00*) (di cui € 250,00 per sanzione amministrativa, € 450,00 per onorari e spese professionali per CILA box auto, € 1.000,00 per oneri concessori). Relativamente al **12° Lotto** dove ha rilevato l’opera abusiva interna all’abitazione di tipo economico, quale copertura con tettoia in legno del balcone al piano primo e parziale copertura del lastrico solare (terrazzo) al piano secondo, oltre alla realizzazione di un muro di tramezzo in cartongesso posto fra il vano soggiorno e il vano cucina, ha tenuto conto dei costi necessari per la regolarizzazione urbanistica dello stesso abuso, tenuto conto delle norme edilizie ed urbanistiche vigenti nel Comune di Margherita di Savoia (BAT), consistenti nella presentazione presso l’ufficio tecnico dello stesso comune di una CILA in sanatoria per il **12° Lotto** in cui è stato rilevato l’abuso, le quali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, in riferimento alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti nello stesso comune ammontano a complessive € **1.700,00** (*Euro millesettecento/00*) (di cui € 250,00 per sanzione amministrativa, € 450,00 per onorari e spese professionali per CILA abitazione di tipo economico, € 1.000,00 per oneri concessori). Pertanto, relativamente al **1° Lotto**, considerato che i metri quadri di muro di tramezzo soppressi interamente per il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, sub. 4 sono 12,00 circa, ne scaturisce un costo complessivo per il ripristino e messa in opera dello stesso manufatto dell’importo di € **840,00** (*Euro ottocentoquaranta/00*); per quanto attiene la regolarizzazione urbanistica



dello stesso abuso, ha considerato il costo della CILA in sanatoria, le quali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica ammontano a complessive € **1.700,00** (*Euro millesettecento/00*) (di cui € 250,00 per sanzione amministrativa, € 450,00 per onorari e spese professionali per CILA box auto, € 1.000,00 per oneri concessori). (*All. N. 57 Lotto N. 01 Foto N. 01, 02, 03, 04, 05*). Per quanto attiene il **4° Lotto**, considerato che i metri quadri di muro di tramezzo soppressi interamente per il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, sub. 9 sono 12,00 circa, ne scaturisce un costo complessivo per il ripristino e messa in opera dello stesso manufatto dell’importo di € **840,00** (*Euro ottocentoquaranta/00*); per quanto attiene la regolarizzazione urbanistica dello stesso abuso, ha considerato il costo della CILA in sanatoria, le quali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica ammontano a complessive € **1.700,00** (*Euro millesettecento/00*) (di cui € 250,00 per sanzione amministrativa, € 450,00 per onorari e spese professionali per CILA box auto, € 1.000,00 per oneri concessori). (*All. N. 57 Lotto N. 04 Foto N. 16, 17, 18, 19, 20*). Per quanto attiene il **6° Lotto**, considerato che i metri quadri di muro tramezzo da sopprimere interamente e ripristino dello stesso muro di tramezzo nella originaria posizione di cui al catastale per il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, sub. 7 sono 24,00 circa, ne scaturisce un costo complessivo per il ripristino e messa in opera degli stessi manufatti dell’importo di € **1.680,00** (*Euro milleseicentottanta/00*); per quanto attiene la regolarizzazione urbanistica dello stesso abuso, ha considerato il costo della CILA in sanatoria, le quali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica ammontano a complessive € **1.700,00** (*Euro millesettecento/00*) (di cui € 250,00 per sanzione amministrativa, € 450,00 per onorari e spese professionali per CILA box auto, € 1.000,00 per oneri concessori). (*All. N. 57 Lotto N. 06 Foto N. 26, 27, 28, 29, 30*). Per quanto attiene il **7° Lotto**, considerato che i metri quadri di muro tramezzo da sopprimere interamente e ripristino dello stesso muro di tramezzo nella originaria posizione di cui al catastale per il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, sub. 8 sono 24,00 circa, ne scaturisce un costo



complessivo per il ripristino e messa in opera degli stessi manufatti dell’importo di € **1.680,00 (Euro milleseicentottanta/00)**; per quanto attiene la regolarizzazione urbanistica dello stesso abuso, ha considerato il costo della CILA in sanatoria, le quali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica ammontano a complessive € **1.700,00 (Euro millesettecento/00)** (di cui € 250,00 per sanzione amministrativa, € 450,00 per onorari e spese professionali per CILA box auto, € 1.000,00 per oneri concessori). (*All. N. 57 Lotto N. 07 Foto N. 31, 32, 33, 34, 35*). Per quanto attiene l’**11° Lotto**, considerato che i metri quadri di muro di tramezzo soppressi parzialmente per il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, sub. 11 sono 8,70 circa, ne scaturisce un costo complessivo per il ripristino e messa in opera dello stesso manufatto dell’importo di € **609,00 (Euro seicentonove/00)**; per quanto attiene la regolarizzazione urbanistica dello stesso abuso, ha considerato il costo della CILA in sanatoria, le quali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica ammontano a complessive € **1.700,00 (Euro millesettecento/00)** (di cui € 250,00 per sanzione amministrativa, € 450,00 per onorari e spese professionali per CILA box auto, € 1.000,00 per oneri concessori). (*All. N. 57 Lotto N. 11 Foto N. 52, 53, 54, 55, 56*). Per quanto attiene il **12° Lotto**, considerato che i metri quadri di muro tramezzo da sopprimere interamente e ripristino dello stesso muro di tramezzo nella originaria posizione di cui al catastale per il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, sub. 3 sono 24,00 circa, ne scaturisce un costo complessivo per il ripristino e messa in opera degli stessi manufatti dell’importo di € **1.680,00 (Euro milleseicentottanta/00)**; per quanto attiene la regolarizzazione urbanistica dello stesso abuso, ha considerato il costo della CILA in sanatoria, le quali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica ammontano a complessive € **1.700,00 (Euro millesettecento/00)** (di cui € 250,00 per sanzione amministrativa, € 450,00 per onorari e spese professionali per CILA box auto, € 1.000,00 per oneri concessori). (*All. N. 57 Lotto N. 12 Foto N. 57, 58, 59, 60, 61*), alla quale si aggiunge la regolarizzazione urbanistica dell’abuso inerente la realizzazione della copertura con



tettoia in legno del balcone al piano primo e parziale copertura con tettoia in legno del lastrico solare (terrazzo) al piano secondo, oltre alla realizzazione di muro di tramezzo in cartongesso posto fra il vano soggiorno e il vano cucina, per il quale ha considerato il costo della CILA in sanatoria, le quali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica ammontano a complessive € **1.700,00 (Euro millesettecento/00)** (di cui € 250,00 per sanzione amministrativa, € 450,00 per onorari e spese professionali per CILA box auto, € 1.000,00 per oneri concessori). (All. N. 57 Lotto N. 12 Foto N. 57, 58, 59, 60, 61). Per quanto attiene il **14° Lotto**, considerato che i metri quadri di muro di tramezzo soppressi interamente e ripristino dello stesso muro di tramezzo nella originaria posizione di cui la catastale per il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, sub. 12 sono 24,00 circa, ne scaturisce un costo complessivo per il ripristino e messa in opera dello stesso manufatto dell’importo di € **1.680,00 (Euro milleseicentottanta/00)**; per quanto attiene la soppressione del serbatoio per la riserva idrica insistente nello stesso immobile con i relativi allacciamenti (autoclave), comprensivi di manodopera per la messa in opera, il costo complessivo è dell’importo di € **2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00)**; per quanto attiene la regolarizzazione urbanistica dello stesso abuso, ha considerato il costo della CILA in sanatoria, le quali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica ammontano a complessive € **1.700,00 (Euro millesettecento/00)** (di cui € 250,00 per sanzione amministrativa, € 450,00 per onorari e spese professionali per CILA box auto, € 1.000,00 per oneri concessori). Per quanto attiene il ripristino degli infissi interni posti fra i box identificati ai subb. 12 e 13 oltre al costo della porta ad apertura a bussola, a seguito di tutte le indagini e ricerche è emerso un costo complessivo medio di € **300,00 (Euro trecento/00)** al quale occorre aggiungere il costo della CILA in sanatoria al fine della regolarizzazione urbanistica dello stesso abuso, le quali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica ammontano a complessive € **1.700,00 (Euro millesettecento/00)** (di cui € 250,00 per sanzione amministrativa, € 450,00 per onorari e spese professionali per CILA box auto,



€ 1.000,00 per oneri concessori). Pertanto, considerati gli abusi rilevati negli immobili pignorati, nel seguente prospetto si riportano i lotti cui gli stessi immobili sono parte integrante :

<u>Immobili oggetto di esecuzione</u>	<u>Costi per il Ripristino dello Stato dei Luoghi Conformi al Catastale Assentito</u>	<u>Valore di Stima dei Singoli Lotti</u>	<u>Valore di Stima Adeguato dei Singoli Lotti</u>
	€	€	€
1° Lotto - Unità residenziale abitativa al piano primo e secondo, comprensiva di balconi, terrazza e vano tecnico, al foglio 17, p.lla 1236, sub. 21. - Box auto e ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, p.lla 1236, sub. 4. Abuso edilizio: ripristino muro di tramezzo soppresso all’interno del box auto. Costo della CILA in sanatoria. (All. N. 57 Lotto N. 01 Foto N. 01, 02, 03, 04, 05). (All. N. 68)	840,00 <u>1.700,00</u> 2.540,00	208.225,00	205.685,00
4° Lotto - Unità residenziale abitativa al piano terra comprensiva di terrazza e giardino, al foglio 17, p.lla 1236, sub. 24. - Box auto e ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, p.lla 1236, sub. 9. Abuso edilizio: ripristino muro di tramezzo soppresso all’interno del box auto. Costo della CILA in sanatoria. (All. N. 57 Lotto N. 04 Foto N. 16, 17, 18, 19, 20). (All. N. 71)	840,00 <u>1.700,00</u> 2.540,00	156.960,00	154.420,00
6° Lotto - Unità residenziale abitativa al piano primo e secondo, comprensiva di balcone, terrazza e vano tecnico, al foglio 17, p.lla 1236, sub. 23. - Box auto e ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, p.lla 1236, sub. 7. Abuso edilizio: soppressione muro di tramezzo esistente e ripristino muro di tramezzo pari al catastale all’interno del box auto. Costo della CILA in sanatoria. (All. N. 57 Lotto N. 06 Foto N. 26, 27, 28, 29, 30). (All. N. 69)	1.680,00 <u>1.700,00</u> 3.380,00	208.225,00	204.845,00
7° Lotto - Unità residenziale abitativa al piano primo e			



<p>secondo, comprensiva di balcone, terrazza e vano tecnico, al foglio 17, p.lla 1236, sub. 25.</p> <p>- Box auto e ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, p.lla 1236, sub. 8.</p> <p>Abuso edilizio: soppressione muro di tramezzo esistente e ripristino muro di tramezzo pari al catastale all’interno del box auto.</p> <p>Costo della CILA in sanatoria. (All. N. 57 Lotto N. 07 Foto N. 31, 32, 33, 34, 35). (All. N. 70)</p>	<p>1.680,00</p> <p><u>1.700,00</u></p> <p>3.380,00</p>	<p>207.625,00</p>	<p>204.245,00</p>
<p>11° Lotto</p> <p>- Unità residenziale abitativa al piano primo e secondo, comprensiva di balcone, terrazza e vano tecnico, al foglio 17, p.lla 1236, sub. 27.</p> <p>- Box auto e ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, p.lla 1236, sub. 11.</p> <p>Abuso edilizio: eliminazione parziale di tramezzo all’interno del box auto.</p> <p>Costo della CILA in sanatoria. (All. N. 57 Lotto N. 11 Foto N. 52, 53, 54, 55, 56). (All. N. 74)</p>	<p>609,00</p> <p><u>1.700,00</u></p> <p>2.309,00</p>	<p>208.225,00</p>	<p>205.916,00</p>
<p>12° Lotto</p> <p>- Unità residenziale abitativa al piano primo e secondo, comprensiva di balcone, terrazza e vano tecnico, al foglio 17, p.lla 1236, sub. 19.</p> <p>Abuso edilizio: tettoia in legno a copertura del balcone al piano primo e parziale copertura con tettoia in legno del lastrico solare (terrazzo) al piano secondo, oltre alla realizzazione di muro di tramezzo in cartongesso posto fra il vano soggiorno e il vano cucina.</p> <p>Costo della CILA in sanatoria appartamento di tipo economico.</p> <p>- Box auto e ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, p.lla 1236, sub. 3.</p> <p>Abuso edilizio: soppressione del muro di tramezzo esistente e ripristino del muro di tramezzo in altra posizione rispetto al catastale all’interno del box auto.</p> <p>Costo della CILA in sanatoria box auto. (All. N. 57 Lotto N. 12 Foto N. 57, 58, 59, 60, 61). (All. N. 67)</p>	<p><u>1.700,00</u></p> <p>1.680,00</p> <p><u>1.700,00</u></p> <p>5.080,00</p>	<p>207.625,00</p>	<p>202.545,00</p>
<p>14° Lotto</p> <p>- Unità residenziale abitativa al piano terra, comprensiva di terrazza e giardino, al foglio 17, p.lla 1236, sub. 28.</p> <p>- Box auto e ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, p.lla 1236, sub. 12.</p> <p>Abuso edilizio: soppressione muro di tramezzo esistente e ripristino muro di tramezzo pari al catastale all’interno del box auto.</p>	<p>1.680,00</p>		



Costo della CILA in sanatoria.	1.700,00		
Costo ripristino serbatoio riserva acqua	2.500,00		
- Unità residenziale abitativa al piano primo e secondo, comprensiva di balcone, terrazza e vano tecnico, al foglio 17, p.lla 1236, sub. 29.			
- Box auto e ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, p.lla 1236, sub. 13.			
Abuso edilizio: apertura infisso interno e chiusura con infisso in lamellare. che collega i box subb. 12 e 13.	300,00		
Costo della CILA in sanatoria.	<u>1.700,00</u>		
<i>(All. N. 57 Lotto N. 14 Foto N. 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76). (All. N. 72, 73)</i>	7.880,00	359.305,00	351.425,00

Pertanto, considerato l’adeguamento e correzione della stima dell’importo di € **2.540,00** (*diconsi Euro duemilacinquecentoquaranta/00*) per il **1° Lotto**; di € **2.540,00** (*diconsi Euro duemilacinquecentoquaranta/00*) per il **4° Lotto**; di € **3.380,00** (*diconsi Euro tremilatrecentottanta/00*) per il **6° Lotto**; di € **3.380,00** (*diconsi Euro tremilatrecentottanta/00*) per il **7° Lotto**; di € **2.309,00** (*diconsi Euro duemilatrecentonove/00*) per l’**11° Lotto**; di € **5.080,00** (*diconsi Euro cinquemilaottanta/00*) per il **12° Lotto**, di € **7.880,00** (*diconsi Euro settemilaottocentottanta/00*) per il **14° Lotto**, per un importo complessivo di € **27.109,00** (*diconsi Euro ventisettemilacentonove/00*), e considerata la debitoria per rimborso spese condominiali come ridato all’accapo **2.** della presente relata, gravanti sul **1° Lotto** per l’importo complessivo di € **901,13** (*Euro novecentouno/13*); gravanti sul **2° Lotto** per l’importo di € **1.014,61** (*Euro millequattordici/61*); gravanti sul **3° Lotto** per l’importo di € **1.081,58** (*Euro milleottantuno/58*); gravanti sul **4° Lotto** per l’importo di € **1.051,44** (*Euro millecinqtantuno/44*); gravanti sul **5° Lotto** per l’importo di € **901,13** (*Euro novecentouno/13*); gravanti sul **6° Lotto** per l’importo di € **1.061,58** (*Euro millesessantuno/58*); gravanti sul **7° Lotto** per l’importo di € **1.062,25** (*Euro millesessantadue/25*); gravanti sull’ **8° Lotto** per l’importo di € **988,91** (*Euro novecentottantotto/91*); gravanti sul **9° Lotto** per l’importo di € **984,55** (*Euro novecentottantaquattro/55*); gravanti sul **10° Lotto** per l’importo di € **1.014,51** (*Euro millequattordici/51*); gravanti sull’ **11° Lotto** per l’importo di € **1.060,93** (*Euro millesessanta/93*); gravanti sul **12° Lotto** per l’importo di €



1.192,05 (*Euro millecentonovantadue/05*); gravanti sul **13° Lotto** per l’importo di € **1.141,64** (*Euro millecentoquarantuno/64*); gravanti sul **14° Lotto** per l’importo di € **2.054,88** (*Euro duemilacinquantaquattro/88*), per un importo complessivo di € **15.511,19** (*Euro quindicimilacinquecentoundici/19*), ne consegue, che il valore venale complessivo del compendio oggetto di esecuzione in quota di proprietà di 1/1 (*uno/uno*) della

, dell’importo stimato di € **2.671.435,00** (*diconsi Euro duemilioneiseicentosettantunomilaquattrocentotrentacinque/00*) considerato il buono stato conservativo, di manutenzione e di vetustà cui verte, al netto dell’adeguamento della stima di cui in precedenza, è dell’importo complessivo € **2.628.814,81** (*diconsi Euro duemilioneiseicentoventottomilaottocentoquattordici/81*) (*diconsi € 2.671.435,00 - € 27.109,00 - € 15.511,19 = € 2.628.814,81*).

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

Gli immobili oggetto di esecuzione caratterizzanti i **quattordici (14) lotti** siti nell’urbano di Margherita di Savoia (BAT) in zona Cannafesca, sono stati pignorati per i diritti pari a 1/1 (*uno/uno*) dell’intero. 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 DEI QUATTORDICI LOTTI DA PORRE IN VENDITA, INDICANDO UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI, DATI CATASTALI E PREZZO BASE D’ASTA

Il valore venale di ciascuno dei quattordici (14) Lotti composti dagli immobili pignorati insistenti nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) in Zona “Cannafesca” ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune è di seguito reso.



PRIMO LOTTO

Del valore venale dell’importo di € 208.225,00 (diconsi Euro duecentoottomiladuecentoventicinque/00), costituito dalle seguenti unità immobiliari:

– unità residenziale abitativa al piano primo e secondo, comprensiva di balcone, terrazza e vano tecnico, identificata al foglio 17, particella 1236, sub. 21, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 102 mq, totale escluso aree scoperte 88 mq, rendita 464,81; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 192,00 circa comprensiva di aree scoperte e superficie commerciale di mq 158,75 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,75 al piano primo e mt 2,30 al piano secondo, in realtà dell’altezza di mt 2,73 circa al piano primo difforme rispetto al catastale e mt 2,30 circa conforme al catastale, confinante a sud con strada da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche);

- box auto con annesso ripostiglio al piano sottostrada identificato al foglio 17, particella 1236, sub. 4, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 44 mq, rendita 216,91; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 56,00 circa e superficie commerciale di mq 42,00 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,90, in realtà dell’altezza di mt 2,70 circa difforme rispetto al catastale, confinante a nord con B.C.N.C. sub. 1, (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a est con immobile di cui alla particella 1233, sub. 1.

Il ridato valore venale del primo lotto dell’importo di € 208.225,00 (diconsi Euro duecentoottoduecentoventicinquemila/00), al netto dell’adeguamento e correzione della stima



dell’importo di € 2.540,00 (*diconsi Euro duemilacinquecinquecentoquaranta/00*) e dell’importo di € 901,13 (*diconsi Euro novecentouno/13*) per rimborso spese condominiali è dell’importo complessivo di € 204.783,87 (*diconsi Euro duecentoquattromilasettecentottantatre/87*). (*All. N. 57 Lotto N. 01 Foto N. 01, 02, 03, 04, 05*).

SECONDO LOTTO

Del valore venale dell’importo di € 151.240,00 (*diconsi Euro centocinquantunomiladuecentoquaranta/00*), costituito dalle seguenti unità immobiliari:

– **unità residenziale abitativa al piano terra, comprensiva di terrazza e giardino, identificata al foglio 17, particella 1236, sub. 26, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita 418,33; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 193,00 circa comprensiva di aree scoperte e superficie commerciale di mq 106,40 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,75, in realtà dell’altezza di mt 2,73 circa difforme rispetto al catastale, confinante a nord e ad ovest con strada di PRG da denominarsi, a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche));**

- **box auto con annesso ripostiglio al piano sottostrada identificato al foglio 17, particella 1236, sub. 10, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 48 mq, rendita 216,91; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 57,00 circa e superficie commerciale di mq 42,75 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,90, in realtà dell’altezza di mt 2,73 circa difforme rispetto al catastale, confinante a sud con B.C.N.C. sub. 1, (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a est con altra unità**



immobiliare, a ovest con il box auto di cui alla particella 1236.

Il ridato valore venale del secondo lotto dell’importo di € 151.240,00 (diconsi Euro centocinquantunomiladuecentoquaranta/00), al netto dell’adeguamento e correzione della stima dell’importo di € 1.014,61 (diconsi Euro millequattordici/61) per rimborso spese condominiali è dell’importo complessivo di € 150.225,39 (diconsi Euro centocinquantamiladuecentoventicinque/39) (All. N. 57 Lotto N. 02 Foto N. 06, 07, 08, 09, 10).

TERZO LOTTO

Del valore venale dell’importo di € 153.440,00 (diconsi Euro centocinquantatremilaquattrocentoquaranta/00), costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- unità residenziale abitativa al piano terra, comprensiva di terrazza e giardino, identificata al foglio 17, particella 1236, sub. 32, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita 418,33; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 203,00 circa comprensiva di aree scoperte e superficie commerciale di mq 108,40 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,75, in realtà dell’altezza di mt 2,74 circa difforme rispetto al catastale, confinante a nord con strada di PRG da denominarsi, a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche);**
- box auto con annesso ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, particella 1236, sub. 17, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 48 mq, rendita 216,91; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 57,00 circa e superficie commerciale di mq 42,75 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,90, in realtà dell’altezza di mt 2,70 circa difforme rispetto al catastale, confinante a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia corsia di manovra, androne, scale, locale centrale**



termica, locale vasche), a ovest con altra unità immobiliare.

Il ridato valore venale del terzo lotto dell’importo di € 153.440,00 (diconsi Euro centocinquantatremilaquattrocentoquaranta/00), al netto dell’adeguamento e correzione della stima dell’importo di € 1.081,58 (diconsi Euro milleottantuno/58) per rimborso spese condominiali è dell’importo complessivo di € 152.358,42 (diconsi Euro centocinquantaduemilatrecentocinquantotto/42) (All. N. 57 Lotto N. 03 Foto N. 11, 12, 13, 14, 15).

QUARTO LOTTO

Del valore venale dell’importo di € 156.960,00 (diconsi Euro centocinquantaseimilanovecentosessanta/00), costituito dalle seguenti unità immobiliari:

– unità residenziale abitativa al piano terra, comprensiva di terrazza e giardino, al foglio 17, particella 1236, sub. 24, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita 418,33; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 219,00 circa comprensiva di aree scoperte e superficie commerciale di mq 111,60 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,75, in realtà dell’altezza di mt 2,73 circa difforme rispetto al catastale, confinante a sud con strada da denominarsi, a ovest con strada di PRG da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche);

- box auto con annesso ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, particella 1236, sub. 9, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 48 mq, rendita 216,91; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 57,00 circa e superficie commerciale di mq 42,75 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,90, in realtà dell’altezza di mt 2,70 circa difforme rispetto al catastale, confinante a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre



unità immobiliari urbane, ossia corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a est con altra unità immobiliare.

Il ridato valore venale del quarto lotto dell’importo di € 156.960,00 (*diconsi Euro centocinquantaseimilanovecentosessanta/00*), al netto dell’adeguamento e correzione della stima dell’importo di € 2.540,00 (*diconsi Euro duemilacinquecentoquaranta/00*) e dell’importo di € 1.051,44 (*diconsi Euro millecinquantuno/44*) per rimborso spese condominiali è dell’importo complessivo di € 153.368,56 (*diconsi Euro centocinquantatremilatrecentosessantotto/56*) (*All. N. 57 Lotto N. 04 Foto N. 16, 17, 18, 19, 20*).

QUINTO LOTTO

Del valore venale dell’importo di € 151.900,00 (*diconsi Euro centocinquantunomilanovecento/00*), costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- unità residenziale abitativa al piano terra, comprensiva di terrazza e giardino, al foglio 17, particella 1236, sub. 30, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita 418,33; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 196,00 circa comprensiva di aree scoperte e superficie commerciale di mq 107,00 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,75, in realtà dell’altezza di mt 2,72 circa difforme rispetto al catastale, confinante a nord con strada di PRG da denominarsi, a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche);
- box auto con annesso ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, particella 1236, sub. 14, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 48 mq, rendita 216,91; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 57,00 circa e superficie commerciale di mq 42,75 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,90, in realtà dell’altezza di mt 2,70 circa difforme rispetto al catastale,



confinante a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a est con altra unità immobiliare.

Il ridato valore venale del quinto lotto dell’importo di € 151.900,00 (*diconsi Euro centocinquantunomilanovecento/00*) al netto dell’adeguamento e correzione della stima dell’importo di € 901,13 (*diconsi Euro novecentouno/13*) per rimborso spese condominiali è dell’importo complessivo di € 150.998,87 (*diconsi Euro centocinquantamilanovecentonovantotto/87*) (All. N. 57 Lotto N. 05 Foto N. 21, 22, 23, 24, 25).

SESTO LOTTO

Del valore venale dell’importo di € 208.225,00 (*diconsi Euro duecentoottomiladuecentoventicinque/00*), costituito dalle seguenti unità immobiliari:

– unità residenziale abitativa al piano primo e secondo, comprensiva di balcone, terrazza e vano tecnico, al foglio 17, particella 1236, sub. 23, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 102 mq, totale escluso aree scoperte 88 mq, rendita 464,81; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 192,00 circa comprensiva di aree scoperte e superficie commerciale di mq 158,75 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,75 al piano primo e mt 2,30 al piano secondo, in realtà dell’altezza di mt 2,71 circa al piano primo difforme rispetto al catastale e mt 2,30 circa conforme al catastale, confinante a sud con strada da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche);

- box auto con annesso ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, particella 1236, sub. 7, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 44 mq, rendita 216,91; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq



56,00 circa e superficie commerciale di mq 42,00 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,90, in realtà dell’altezza di mt 2,71 circa difforme rispetto al catastale, confinante a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a ovest e a est con due unità immobiliari.

Il ridato valore venale del sesto lotto dell’importo di € 208.225,00 (diconsi Euro duecentoottomiladuecentoventicinque/00), al netto dell’adeguamento e correzione della stima dell’importo di € 3.380,00 (diconsi Euro tremilatrecentottanta/00) e dell’importo di € 1.061,58 (diconsi Euro millesessantuno/58) per rimborso spese condominiali è dell’importo complessivo di € 203.783,42 (diconsi Euro duecentotremilasettecentottantatre/42) (All. N. 57 Lotto N. 06 Foto N. 26, 27, 28, 29, 30).

SETTIMO LOTTO

Del valore venale dell’importo di € 207.625,00 (diconsi Euro duecentosetteemilaseicentoventicinque/00), costituito dalle seguenti unità immobiliari:

– unità residenziale abitativa al piano primo e secondo, comprensiva di balcone, terrazza e vano tecnico, al foglio 17, particella 1236, sub. 25, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 102 mq, totale escluso aree scoperte 88 mq, rendita 464,81; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 192,00 circa comprensiva di aree scoperte e superficie commerciale di mq 158,75 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,75 al piano primo e mt 2,30 al piano secondo, in realtà dell’altezza di mt 2,73 circa al piano primo difforme rispetto al catastale e mt 2,30 circa conforme al catastale, confinante a sud con strada da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche);



- box auto con annesso ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, particella 1236, sub. 8, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 47 mq, rendita 216,91; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 55,00 circa e superficie commerciale di mq 41,25 circa dell’altezza interna catastale di mt 2,90, in realtà dell’altezza di mt 2,70 circa difforme rispetto al catastale, confina a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a ovest e a est con due unità immobiliari.

Il ridato valore venale del settimo lotto dell’importo di € 207.625,00 (*diconsi Euro duecentosettemilaseicentoventicinque/00*), al netto dell’adeguamento e correzione della stima dell’importo di € 3.380,00 (*diconsi Euro tremilatrecentottanta/00*) e dell’importo di € 1.062,25 (*diconsi Euro millesessantadue/25*) per rimborso spese condominiali è dell’importo complessivo di € 203.182,75 (*diconsi Euro duecentotremilacentottantadue/75*) (All. N. 57 Lotto N. 07 Foto N. 31, 32, 33, 34, 35).

OTTAVO LOTTO

Del valore venale dell’importo di € 149.380,00 (*diconsi Euro centoquarantanovemilatrecentottanta/00*), costituito dalle seguenti unità immobiliari:

– unità residenziale abitativa al piano terra, comprensiva di terrazza e giardino, al foglio 17, particella 1236, sub. 22, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita 418,33; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 190,00 circa comprensiva di aree scoperte e superficie commerciale di mq 105,80 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,75, in realtà dell’altezza di mt 2,70 circa difforme rispetto al catastale, confinante a sud con strada da denominarsi, a ovest con strada di PRG da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non



censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche);

- box auto con annesso ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, particella 1236, sub. 6, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 46 mq, rendita 216,91; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 55,00 circa e superficie commerciale di mq 41,25 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,90, in realtà dell’altezza di mt 2,71 circa difforme rispetto al catastale, confinante a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a ovest con altra unità immobiliare.

Il ridato valore venale dell’ottavo lotto dell’importo di € 149.380,00 (*diconsi Euro centoquarantanovemilatrecentottanta/00*) al netto dell’adeguamento e correzione della stima dell’importo di € 988,91 (*diconsi Euro novecentottantotto/91*) per rimborso spese condominiali è dell’importo complessivo di € 148.391,09 (*diconsi Euro centoquarantotottomilatrecentonovantuno/09*) (*All. N. 57 Lotto N. 08 Foto N. 36, 37, 38, 39, 40*).

NONO LOTTO

Del valore venale dell’importo di € 207.625,00 (*diconsi Euro duecentosettemilaseicentoventicinque/00*), costituito dalle seguenti unità immobiliari:

– unità residenziale abitativa al piano primo e secondo, comprensiva di balcone, terrazza e vano tecnico, al foglio 17, particella 1236, sub. 31, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 102 mq, totale escluso aree scoperte 88 mq, rendita 464,81; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 192,00 circa comprensiva di aree scoperte e superficie commerciale di mq 158,75 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,75 al piano primo e mt 2,30 al piano secondo, entrambe conformi al catastale, confinante a nord con B.C.N.C. sub. 1



(bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche);

- box auto con annesso ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, particella 1236, sub. 15, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 43 mq, rendita 216,91; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 55,00 circa e superficie commerciale di mq 41,25 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,90, in realtà dell’altezza di mt 2,80 circa difforme rispetto al catastale, confinante a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche) a est ed ovest con altre due unità immobiliari.

Il ridato valore venale del nono lotto dell’importo di € 207.625,00 (*diconsi Euro duecentosettemilaseicentoventicinque/00*) al netto dell’adeguamento e correzione della stima dell’importo di € 984,55 (*diconsi Euro novecentottantaquattro/55*) per rimborso spese condominiali è dell’importo complessivo di € 206.640,45 (*diconsi Euro duecentoseimilaseicentoquaranta/45*) (All. N. 57 Lotto N. 09 Foto N. 41, 42, 43, 44, 45, 46).

DECIMO LOTTO

Del valore venale dell’importo di € 152.280,00 (*diconsi Euro centocinquantaduemiladuecentottanta /00*), costituito dalle seguenti unità immobiliari:

– unità residenziale abitativa al piano terra, comprensiva di terrazza e giardino, al foglio 17, particella 1236, sub. 18, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita 418,33; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 195,00 circa comprensiva di aree scoperte e superficie commerciale di mq 106,80 circa, dell’altezza interna di mt 2,75 conforme al catastale, confinante a sud con strada da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad



altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche);

- box auto con annesso ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, particella 1236, sub. 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 49 mq, rendita 216,91; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 58,00 circa e superficie commerciale di mq 43,50 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,90, in realtà dell’altezza di mt 2,73 circa difforme rispetto al catastale, confinante a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche) a est con immobile di cui alla particella 1233, sub. 1.

Il ridato valore venale del decimo lotto dell’importo di € 152.280,00 (*diconsi Euro centocinquantaduemiladuecentottanta /00*) al netto dell’adeguamento e correzione della stima dell’importo di € 1.014,51 (*diconsi Euro millequattordici/51*) per rimborso spese condominiali è dell’importo complessivo di € 151.265,49 (*diconsi Euro centocinquantunomiladuecentosessantacinque/49*) (All. N. 57 Lotto N. 10 Foto N. 47, 48, 49, 50, 51).

UNDICESIMO LOTTO

Del valore venale dell’importo di € 208.225,00 (*diconsi Euro duecentoottomiladuecentoventicinque/00*), costituito dalle seguenti unità immobiliari:

– unità residenziale abitativa al piano primo e secondo, comprensiva di balcone, terrazza e vano tecnico, al foglio 17, particella 1236, sub. 27, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 102 mq, totale escluso aree scoperte 88 mq, rendita 464,81; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 192,00 circa comprensiva di aree scoperte e superficie commerciale di mq 158,75 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,75 al piano primo e mt 2,30 al piano secondo, entrambe conformi al catastale, confinante a ovest con strada di PRG da



denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche);

- box auto con annesso ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, particella 1236, sub. 11, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 44 mq, rendita 216,91; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 56,00 circa e superficie commerciale di mq 42,00 circa, dell’altezza interna di mt 2,90 conforme al catastale, confinante a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche) a est ed ovest con altre due unità immobiliari.

Il ridato valore venale dell’undicesimo lotto dell’importo di € 208.225,00 (*diconsi Euro duecentoottomiladuecentoventicinque/00*), al netto dell’adeguamento e correzione della stima dell’importo di € 2.309,00 (*diconsi Euro duemilatrecentonove/00*) e dell’importo di € 1.060,93 (*diconsi Euro millesessanta/93*) per rimborso spese condominiali è dell’importo complessivo di € 204.855,07 (*diconsi Euro duecentoquattromilaottocentocinquantacinque/07*) (All. N. 57 Lotto N. 11 Foto N. 52, 53, 54, 55, 56).

DODICESIMO LOTTO

Del valore venale dell’importo di € 207.625,00 (*diconsi Euro duecentosettemilaseicentoventicinque/00*), costituito dalle seguenti unità immobiliari:

– unità residenziale abitativa al piano primo e secondo, comprensiva di balcone, terrazza e vano tecnico, al foglio 17, particella 1236, sub. 19, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 102 mq, totale escluso aree scoperte 88 mq, rendita 464,81; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 192,00 circa comprensiva di aree scoperte e superficie commerciale di mq 158,75



circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,75 al piano primo e mt 2,30 al piano secondo, in realtà dell’altezza di mt 2,79 circa al piano primo difforme rispetto al catastale e mt 2,30 circa conforme al catastale, confinante a sud con strada da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche);

- box auto con annesso ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, particella 1236, sub. 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 43 mq, rendita 216,91; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 55,00 circa e superficie commerciale di mq 41,25 circa, dell’altezza interna di mt 2,90 conforme al catastale, confinante a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche) a est con immobile di cui alla particella 1233, sub. 1.

Il ridato valore venale del dodicesimo lotto dell’importo di € 207.625,00 (*diconsi Euro duecentosettemilaseicentoventicinque/00*) al netto dell’adeguamento e correzione della stima dell’importo di € 5.080,00 (*diconsi Euro cinquemilaottanta/00*) e dell’importo di € 1.192,05 (*diconsi Euro millecentonovantadue/05*) per rimborso spese condominiali è dell’importo complessivo di € 201.352,95 (*diconsi Euro duecentounomilatrecentocinquantadue/95*) (All. N. 57 Lotto N. 12 Foto N. 57, 58, 59, 60, 61).

TREDICESIMO LOTTO

Del valore venale dell’importo di € 149.380,00 (*diconsi Euro centoquarantanovemilatrecentottanta/00*), costituito dalle seguenti unità immobiliari:

– unità residenziale abitativa al piano terra, comprensiva di terrazza e giardino, al foglio 17, particella 1236, sub. 20, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani,



superficie catastale totale 88 mq, totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita 418,33; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 190,00 circa comprensiva di aree scoperte e superficie commerciale di mq 105,80 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,75, in realtà dell’altezza di mt 2,70 circa difforme rispetto al catastale, confinante a sud con strada da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche);

- box auto con annesso ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, particella 1236, sub. 5, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 46 mq, rendita 216,91; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 55,00 circa e superficie commerciale di mq 41,25 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,90, in realtà dell’altezza di mt 2,75 circa difforme rispetto al catastale, confinante a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche) a est con immobile di cui alla particella 1233, sub. 1.

Il ridato valore venale del tredicesimo lotto dell’importo di € 149.380,00 (diconsi Euro centoquarantanovemilatrecentottanta/00) al netto dell’adeguamento e correzione della stima dell’importo di € 1.141,64 (diconsi Euro millecentoquarantuno/64) per rimborso spese condominiali è dell’importo complessivo di € 148.238,36 (diconsi Euro centoquarantottomiladuecentotrentotto/36 (All. N. 57 Lotto N. 13 Foto N. 62, 63, 64, 65, 66).

QUATTORDICESIMO LOTTO

Del valore venale complessivo dell’importo di € 359.305,00 (diconsi Euro trecentocinquantanovemilatrecentocinque/00) (€ 151.080,00 + 208.225,00), costituito dalle seguenti unità immobiliari:

– unità residenziale abitativa al piano terra, comprensiva di terrazza e giardino, al



foglio 17, particella 1236, sub. 28, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita 418,33; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 195,00 circa comprensiva di aree scoperte e superficie commerciale di mq 106,80 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,75, in realtà dell’altezza di mt 2,70 circa difforme rispetto al catastale, confinante a nord con strada di PRG da denominarsi, a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche);

- box auto con annesso ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, particella 1236, sub. 12, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 44 mq, rendita 216,91; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 56,00 circa e superficie commerciale di mq 42,00 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,90, in realtà dell’altezza di mt 2,75 circa difforme rispetto al catastale, confinante a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a est ed ovest con altre due unità immobiliari (*All. N. 57 Lotto N. 14 Foto N. 67, 68, 69, 70, 71*);

– unità residenziale abitativa al piano primo e secondo, comprensiva di balcone, terrazza e vano tecnico, al foglio 17, particella 1236, sub. 29, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 102 mq, totale escluso aree scoperte 88 mq, rendita 464,81; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 192,00 circa comprensiva di aree scoperte e superficie commerciale di mq 158,75 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,75 al piano primo e mt 2,30 al piano secondo, in realtà dell’altezza di mt 2,70 circa al piano primo difforme rispetto al catastale e mt 2,30 circa conforme al catastale, confinante a ovest con strada di PRG



da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche);

- box auto con annesso ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, particella 1236, sub. 13, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 47 mq, rendita 216,91; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 56,00 circa e superficie commerciale di mq 42,00 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,90, in realtà dell’altezza di mt 2,75 circa difforme rispetto al catastale, confinante a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a ovest con altra unità immobiliare (All. N. 57 Lotto N. 14 Foto N. 72, 73, 74, 75, 76).

Il ridato valore venale del quattordicesimo lotto dell’importo di € 359.305,00 (*diconsi Euro trecentocinquantanovemilatrecentocinque/00*), al netto dell’adeguamento e correzione della stima dell’importo di € 7.880,00 (*diconsi Euro settemilaottocentottanta/00*) e dell’importo di € 2.054,88 (*diconsi Euro duemilacinquantaquattro/88*) per rimborso spese condominiali è dell’importo complessivo di € 349.370,12 (*diconsi Euro trecentoquarantanovemilatrecentosettanta/12*) (All. N. 57 Lotto N. 14 Foto N. 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76).

Pertanto, il valore venale complessivo del compendio pignorato per i diritti pari a 1/1 (*uno/uno*) di proprietà, ripartito in quattordici (14) lotti, di cui tredici (13) lotti costituiti da una abitazione di tipo economico ed un box auto ed un solo lotto, il quattordicesimo (14), costituito da due abitazioni di tipo economico e due box auto è dell’importo complessivo di € 2.671.435,00 (*diconsi Euro duemilioneiseicentosettantunomilaquattrocentotrentacinque/00*). Il ridotto importo stimato, al netto dell’adeguamento e correzione della stima per abusi edilizi dell’importo di €



2.540,00 (diconsi Euro duemilacinquecinquecentoquaranta/00) per il 1° Lotto; di € **2.540,00** (diconsi Euro duemilacinquecinquecentoquaranta/00) per il 4° Lotto; di € **3.380,00** (diconsi Euro tremilatrecentottanta/00) per il 6°Lotto; di € **3.380,00** (diconsi Euro tremilatrecentottanta/00) per il 7° Lotto; di € **2.309,00** (diconsi Euro duemilatrecentonove/00) per l’11° Lotto; di € **5.080,00** (diconsi Euro cinquemilaottanta/00) per il 12° Lotto, di € **7.880,00** (diconsi Euro settemilaottocentottanta/00) per il 14° Lotto, per un importo complessivo di € **27.109,00** (diconsi Euro ventisettemilacentonove/00), e debitoria per rimborso spese condominiali come ridato all’accapo 2. della presente relata, gravanti sul 1° Lotto per l’importo di € **901,13** (Euro novecentouno/13); gravanti sul 2° Lotto per l’importo di € **1.014,61** (Euro millequattordici/61); gravanti sul 3° Lotto per l’importo di € **1.081,58** (Euro milleottantuno/58); gravanti sul 4° Lotto per l’importo di € **1.051,44** (Euro millecinquantuno/44); gravanti sul 5° Lotto per l’importo di € **901,13** (Euro novecentouno/13); gravanti sul 6° Lotto per l’importo di € **1.061,58** (Euro millesessantuno/58); gravanti sul 7° Lotto per l’importo di € **1.062,25** (Euro millesessantadue/25); gravanti sull’ 8° Lotto per l’importo di € **988,91** (Euro novecentottantotto/91); gravanti sul 9° Lotto per l’importo di € **984,55** (Euro novecentottantaquattro/55); gravanti sul 10° Lotto per l’importo di € **1.014,51** (Euro millequattordici/51); gravanti sull’ 11° Lotto per l’importo di € **1.060,93** (Euro millesessanta/93); gravanti sul 12° Lotto per l’importo di € **1.192,05** (Euro millecentonovantadue/05); gravanti sul 13° Lotto per l’importo di € **1.141,64** (Euro millecentoquarantuno/64); gravanti sul 14° Lotto per l’importo di € **2.054,88** (Euro duemilacinquantaquattro/88), per un importo complessivo di € **15.511,19** (Euro quindicimilacinquecentoundici/19), ne consegue, che il valore venale complessivo del compendio oggetto di esecuzione in quota di proprietà di 1/1 (uno/uno) della

dell’importo stimato complessivo di € **2.671.435,00** (diconsi Euro duemilioneiseicentosestantunomilaquattrocentotrentacinque/00) considerato il buono stato



conservativo, di manutenzione e di vetustà cui verte, al netto dell’adeguamento e correzione della stima di cui in precedenza, è dell’importo complessivo € 2.628.814,81 (diconsi Euro duemilioneisicentoventottomilaottocentoquattordici/81) (diconsi € 2.671.435,00 - € 27.109,00 - € 15.511,19 = € 2.628.814,81).

7. STATO DI POSSESSO

In riscontro alla pecmail dello 02.10.2020 trasmessa all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Barletta, Andria, Trani – Ufficio delle Entrate di Barletta, Andria, Trani- (All. N. 07), con la quale il sottoscritto esperto faceva richiesta dell’esistenza di eventuali contratti di affitto stipulati a nome _____ gravanti sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione, lo stesso Ufficio all’esito delle ricerche effettuate negli archivi informatizzati, a mezzo pecmail del 10.11.2020 trasmetteva copia del contratto di comodato a titolo gratuito del 25.07.2019 N. 1340 in capo _____ (All. N. 21).

Con il predetto contratto di comodato a titolo gratuito il sig. _____, nato a

(BAT) lo _____, c.f. _____ ed ivi residente alla Via

n. _____, (comodante), in qualità di legale rappresentante della società

. P.IVA _____ con sede legale in _____ a (BAT) alla Via _____ n.

proprietario delle unità immobiliari site in Margherita di Savoia (BAT) alla località Cannafesca e precisamente 1) piano terra al foglio 17, particella 1236, sub. 26 e piano cantinato al foglio 17, particella 1236, sub. 10; 2) box al foglio 17, particella 1236, sub. 14 e piano terra al foglio 17, particella 1236, sub. 30; 3) piano terra al foglio 17, particella 1236, sub. 32 e box al foglio 17, particella 1236, sub. 17; 4) box al foglio 17, particella 1236, sub. 9 e piano terra al foglio 17, particella 1236, sub. 24; 5) box al foglio 17, particella 1236, sub. 5 e piano terra al foglio 17, particella 1236, sub. 20; 6) box al foglio 17, particella 1236, sub. 2 e piano terra al foglio 17, particella 1236, sub. 18; 7) box al foglio 17, particella 1236, sub. 3 e primo piano + volume tecnico al secondo piano, tutti



oggetto di esecuzione, fatto salvo quest’ultimo immobile al primo piano + volume tecnico in quanto non identificato catastalmente, concedeva in comodato al sig. _____, nato a _____ (BAT) il _____ c.f. _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____ (comodatario) i predetti immobili. Nel suddetto contratto di comodato era ridato quanto segue: il comodante da in comodato al comodatario, che accetta, i predetti immobili. Essendo gli stessi immobili in stato di ultimazione, il comodatario avrebbe dovuto provvedere a ultimare i lavori per renderli idonei al loro utilizzo e che lo stesso comodatario si sarebbe servito dei beni immobili di cui in precedenza, con dovuta diligenza, esclusivamente per la propria attività, impegnandosi a non destinare gli stessi beni a scopi differenti, obbligandosi altresì a custodire i beni in comodato (compresi gli eventuali beni immobili in esso contenuti) con la dovuta diligenza. Con il medesimo contratto il comodatario avrebbe potuto usufruire della disponibilità degli immobili di cui in precedenza, per una durata illimitata a partire dallo 01.07.2019, con la possibilità di entrambe le parti di recedere, previo avviso, con restituzione del bene comodato nello stato in cui viene consegnato alla data del medesimo contratto di comodato a titolo gratuito, salvo il normale deterioramento per effetto dell’uso. All’accapo 4. del contratto di comodato, erano ridati i seguenti obblighi delle parti : - il contratto di comodato è a titolo gratuito; - il comodatario si obbliga a mantenere inalterata la destinazione di quanto gli viene consegnato ed affidato, nonché a pagare o rimborsare su richiesta del comodante ogni gravame di tasse e imposte relative ed inerenti agli immobili e le parti espressamente escludono che il predetto pagamento o rimborso costituisca corrispettivo per il presente comodato. Senza che ciò possa essere considerato corrispettivo per lo stesso contratto di comodato, sono a carico del comodatario le spese di manutenzione ordinaria e quelle necessarie per l’utilizzo degli immobili, comprese quelle relative allo smaltimento dei rifiuti, alla fruizione dei servizi comunali per la parte di competenza, al riscaldamento ed



alle utenze, e tutte le altre spese comunque gravanti sulle unità immobiliari per l’intera durata del comodato, mentre a carico del comodante sono a carico tutte le spese che eccedono l’ordinaria amministrazione e che quindi si presentino come spese di straordinaria amministrazione. Qualunque modifica del contratto di comodato può aver luogo ed essere approvata solo mediante atto scritto. All’accapo 5. del contratto di comodato era ridato che, le spese dello stesso contratto di comodato e tutte quelle accessorie, sono a carico del comodatario. Essendo stato il predetto contratto di comodato a titolo gratuito stipulato in data successiva alla trascrizione del pignoramento del 15.11.2018, il sottoscritto esperto in data 18.11.2020 a mezzo del portale SLpct trasmetteva telematicamente istanza alla Cancelleria della Sezione Civile del Tribunale Ordinario di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari-, portando a conoscenza l’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione in merito all’esistenza dello stesso contratto di comodato, trasmettendone copia (*All. N. 23*). In merito allo stato di possesso del compendio pignorato, in sede di ispezione peritale dello 04.06.2021, 22.06.2021, 02.07.2021, 24.09.2021 e 22.10.2021 rilevava quanto segue: **relativamente agli immobili quali abitazioni di tipo economico e box auto allibrati in N.C.E.U nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, subb. 25 e 8 caratterizzanti il Lotto 07** (*All. N. 57 Lotto N. 07 Foto N. 31, 32, 33, 34, 35*), rilevava che le stesse unità immobiliari fossero in possesso del sig. _____, in forza di preliminare di vendita stipulato in data _____ fra _____ con sede in _____ (BAT) alla Via _____ n. _____ rappresentata nello stesso atto dall’Amministratore Unico e Legale Rappresentante sig. _____, nato ad _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____ e lo stesso sig. _____, nato a _____ (BA) lo _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____ (*All. N. 55*). Circa gli immobili quali **abitazione di tipo economico e box auto allibrati in N.C.E.U nel Comune di**



Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, subb. 24 e 9 caratterizzanti il Lotto 04 (*All. N. 57 Lotto N. 04 Foto N. 16, 17, 18, 19, 20*), rilevava che le stesse unità immobiliari fossero in possesso del sig. _____, in forza di preliminare di vendita stipulato in data _____ fra _____ con sede in _____ (BAT) alla Via n. _____ rappresentata nello stesso atto dall’Amministratore Unico e Legale Rappresentante sig. _____, nato ad _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____ e lo stesso sig. _____, nato in _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____ (*All. N. 55*). Nel corso dell’ispezione peritale interveniva la sig.ra _____, nata a _____ (BAT) il _____ identificata a mezzo Carta D’Identità N. _____ rilasciata dal Comune di Barletta (BAT) con scadenza il _____, la quale riferiva di occupare le stesse unità immobiliari senza avere mai stipulato un contratto di locazione con il sig. _____. Relativamente alle stesse unità immobiliari interveniva nel corso della stessa ispezione peritale il sig. _____, nato a _____ () il _____ e residente a _____ (BAT) alla Via _____ n. _____, il quale dichiarava di avere stipulato un contratto di locazione dell’ _____, registrato il _____ 1 presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia avente ad oggetto le stesse unità immobiliari, il quale era acquisito dal custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco. In realtà, a seguito della lettura del contratto di locazione ad uso abitativo dell’ _____ stipulato fra il sig. _____, nato in _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____ ed il sig. _____, nato a _____ () il _____, residente a _____ (FG) alla Via n. _____, identificato con Carta d’Identità N. _____ rilasciata dal Comune di Cerignola (FG) in data _____, risultava concesso in locazione il solo immobile quale abitazione di tipo economico allibrato in N.C.E.U nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, _____ rispettivamente al sub. 24, registrato in data _____



presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia (*All. N. 56*). Circa gli immobili quali **abitazione di tipo economico e box auto allibrati in N.C.E.U nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, subb. 23 e 7 caratterizzanti il Lotto 06** (*All. N. 57 Lotto N. 06 Foto N. 26, 27, 28, 29, 30*), rilevava che le stesse unità immobiliari fossero in possesso della sig.ra _____, in forza di preliminare di vendita stipulato in data _____ fra la _____ con sede in _____ (BAT) alla Via _____ n. _____ rappresentata nello stesso atto dall’Amministratore Unico e Legale Rappresentante sig. _____, nato ad _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____ e la stessa sig.ra _____, nata ad _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____ (*All. N. 55*).

Per quanto concerne gli immobili quali **abitazione di tipo economico e box auto allibrati in N.C.E.U nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, subb. 30 e 14 caratterizzanti il Lotto 05** (*All. N. 57 Lotto N. 05 Foto N. 21, 22, 23, 24, 25*), rilevava che le stesse unità immobiliari fossero in possesso del sig.

_____, in forza di preliminare di vendita e opzione di vendita stipulato in data _____ fra il sig. _____, nato in _____ (BAT) lo _____, domiciliato ove in appresso per la carica, in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della _____ con sede in _____ (BAT) alla Via _____ n. _____ e lo stesso sig. _____, nato in _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____ (*All. N. 55*). Circa gli immobili quali **abitazione di tipo economico e box auto allibrati in N.C.E.U nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, subb. 21 e 4 caratterizzanti il Lotto 01** (*All. N. 57 Lotto N. 01 Foto N. 01, 02, 03, 04, 05*), rilevava che le stesse unità immobiliari fossero in possesso del sig.

_____, in forza di preliminare di vendita stipulato in data 18.09.2012 fra la _____ con sede in _____ (BAT) alla Via _____ n. _____ rappresentata nello stesso atto



dall’Amministratore Unico e Legale Rappresentante sig. _____, nato ad _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____ e lo stesso sig. _____, nato in _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____ (All. N. 55). Circa gli immobili quali **abitazioni di tipo economico e box auto allibrati in N.C.E.U nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, rispettivamente ai subb. 28 e 29 e subb. 12 e 13 caratterizzanti il Lotto 14** (All. N. 57 **Lotto N. 14 Foto N. 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76**), rilevava che le stesse unità immobiliari fossero in possesso del sig.ra _____, nata il _____ ad _____ (BAT) ed ivi residente alla Via _____ n. _____, riconosciuta in sede di ispezione peritale con Carta d’Identità N. _____ rilasciata dal Comune di _____ (BAT) in data _____, con scadenza il _____, in forza di preliminare di vendita stipulato in data 17.05.2010 fra _____ con sede in _____ (BAT) alla Via _____ n. _____ rappresentata nello stesso atto dall’Amministratore Unico e Legale Rappresentante sig. _____, nato ad _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____ e la stessa sig.ra _____, nata il _____ ad _____ (BAT) ed ivi residente alla Via _____ n. _____ (All. N. 55). Circa gli immobili quali **abitazione di tipo economico e box auto allibrati in N.C.E.U nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, rispettivamente ai subb. 26 e 10 caratterizzanti il Lotto 02** (All. N. 57 **Lotto N. 02 Foto N. 66, 07, 08, 09, 10**), rilevava che le stesse unità immobiliari fossero occupate dal sig. _____, nato ad _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ N. _____, in forza di preliminare di vendita e opzione di vendita stipulato in data _____ fra il sig. _____, nato in _____ (BAT) lo _____, domiciliato ove in appresso per la carica, in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante _____ con sede in _____ (BAT) alla Via _____ n. _____ e lo stesso sig. _____, nato in _____



(BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ n. (All. N. 55) (All. N. 57 Lotto N. 02 Foto N. 66, 07, 08, 09, 10). Relativamente all’immobile quale abitazione di tipo economico di cui al sub. 26, l’unità immobiliare risultava occupata dalla sig.ra _____, nata a _____ (BAT) il _____, residente in _____ (BAT) alla _____, in forza del contratto di affitto regolarmente registrato e depositato in sede di ispezione peritale dello 02.07.2021 al custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco, stipulato fra il sig. _____ e la stessa sig.ra _____. In realtà, a seguito della lettura del contratto di locazione ad uso abitativo del 15.10.2019 stipulato fra il sig. _____, nato in _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____ e la sig.ra _____, nata a _____ (BAT) il _____ e residente in _____ (BAT) alla Via _____ n. _____, risultavano concessi in locazione a quest’ultima gli immobili quali abitazioni di tipo economico e box auto allibrati in N.C.E.U nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, rispettivamente ai subb. 26 e 10, registrato in data 06.11.2019 presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Barletta- Andria – Trani- Ufficio Territoriale di DBPT UT Barletta (All. N. 56). Circa gli immobili quali **abitazione di tipo economico e box auto allibrati in N.C.E.U nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, rispettivamente ai subb. 32 e 17 caratterizzanti il Lotto 03** (All. N. 57 Lotto N. 03 Foto N. 11, 12, 13, 14, 15), rilevava che le stesse unità immobiliari fossero occupate dal sig. _____, in forza di preliminare di vendita e opzione di vendita stipulato in data 24.03.2017 fra il sig. _____, nato in _____ (BAT) lo _____, domiciliato ove in appresso per la carica, in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante _____ con sede in _____ (BAT) alla Via _____ n. _____ e lo stesso sig. _____, nato in _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____ (All. N. 55) e che alla data di ispezione peritale dello 02.07.2021 era



dichiarato che gli immobili fossero stati concessi in comodato gratuito al sig.

, nato a (FG) il e residente in
(BAT) alla Via n. . Quest’ultimo interveniva nella stessa sede di
ispezione peritale, dichiarando di occupare i predetti immobili in virtù di un contratto di
locazione stipulato in data 01.08.2019 acquisito dal custode giudiziario Avv. Matteo
Merlicco. Infatti, a seguito della lettura del contratto di locazione ad uso abitativo dello
01.08.2019 stipulato fra il sig. , nato in (BAT) il ed
ivi residente alla Via n. ed il sig. , nato (FG)
il e residente in (BAT) alla Via n. , risultavano
concessi in locazione a quest’ultimo gli immobili quali abitazioni di tipo economico e
box auto allibrati in N.C.E.U nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17,
particella 1236, rispettivamente ai subb. 32 e 17, in realtà la registrazione dello stesso
contratto eseguita in data 07.08.2019 presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione
Provinciale di Barletta- Andria – Trani- Ufficio Territoriale di DBPT UT Barletta riferiva
del solo immobile ad uso abitativo di cui al sub. 32. Inoltre, a margine dello stesso
contratto di locazione era ridato che il sig. , nato in (BAT) il
ed ivi residente alla Via n. , concedeva in locazione una stanza
dell’abitazione situata in Margherita di Savoia (BAT) alla Via Barletta n. 91 alla sig.ra
, nata a (FG) lo (All. N. 56). Circa gli immobili quali
**abitazione di tipo economico e box auto allibrati in N.C.E.U nel Comune di
Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, subb. 22 e 6 caratterizzanti
il Lotto 08** (All. N. 57 Lotto N. 08 Foto N. 36, 37, 38, 39, 40), rilevava che le stesse unità immobiliari
fossero in possesso del sig. , in forza di preliminare di vendita e opzione
di vendita stipulato in data 24.03.2017 fra il sig. , nato in (BAT)
lo , domiciliato ove in appresso per la carica, in qualità di Amministratore



Unico e Legale Rappresentante con sede in (BAT) alla Via n. e lo stesso sig. , nato in (BAT) il ed ivi residente alla Via n. (All. N. 55). Nel corso dell’ispezione peritale interveniva la sig.ra , nata ad (BAT) il ed ivi residente alla Via n. , la quale riferiva di occupare le stesse unità immobiliari in virtù di un contratto preliminare stipulato verosimilmente nel 2016, impegnandosi a consegnare nel breve tempo lo stesso contratto preliminare al custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco. Circa gli immobili quali **abitazione di tipo economico e box auto allibrati in N.C.E.U nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, subb. 31 e 15 caratterizzanti il Lotto 09** (All. N. 57 Lotto N. 09 Foto N. 41, 42, 43, 44, 45, 46), rilevava che le stesse unità immobiliari fossero in possesso della sig.ra , nata a (BA) lo e residente in (BAT) alla Via n. , identificata in sede di ispezione peritale a mezzo Carta D’Identità N. rilasciata dal Ministero dell’Interno con scadenza lo , in forza di preliminare di vendita stipulato in data 04.03.2011 fra la con sede in (BAT) alla Via n. rappresentata nello stesso atto dall’Amministratore Unico e Legale Rappresentante sig. , nato ad (BAT) il ed ivi residente alla Via n. e la stessa sig.ra , nata a (BA) lo e residente in (BAT) alla Via n. (All. N. 55). Circa gli immobili quali **abitazione di tipo economico e box auto allibrati in N.C.E.U nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, subb. 18 e 2 caratterizzanti il Lotto 10** (All. N. 57 Lotto N. 10 Foto N. 47, 48, 49, 50, 51), rilevava che le stesse unità immobiliari fossero occupate dal sig. , in forza di preliminare di vendita stipulato in data 01.04.2016 fra la con sede in (BAT) alla Via n. rappresentata



nello stesso atto dall’Amministratore Unico e Legale Rappresentante sig.

, nato ad (BAT) lo ed ivi residente alla Via n.
e lo stesso sig. , nato in (BAT) il , residente a

(BA) (All. N. 55). Nel corso dell’ispezione peritale interveniva il sig.

, nato a (FG) il e residente in (BAT) alla Via

n. , identificato in sede di ispezione peritale a mezzo Carta D’Identità N.

rilasciata dal Ministero dell’Interno con scadenza il 15.09.2031, il quale riferiva di occupare le stesse unità immobiliari in virtù di un contratto di locazione. A seguito della lettura del contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 22.09.2019 fra il sig. , nato ad (BAT) il ed ivi residente alla Via

n. ed il sig. , quest’ultimo risultava nato a (FG) il ed ivi residente alla Via n. , identificato con Carta D’Identità N. rilasciata dal Comune di Cerignola (FG) con scadenza il 25.09.2012 e che

l’immobile oggetto di locazione fosse il solo sub. 18 (All. N. 56). Circa gli immobili quali **abitazione di tipo economico e box auto allibrati in N.C.E.U nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, subb. 27 e 11 caratterizzanti il Lotto 11** (All. N. 57 Lotto N. 11 Foto N. 52, 53, 54, 55, 56), rilevava che le stesse unità immobiliari fossero in possesso del sig. , nato ad (BAT)

lo ed ivi residente alla Via n. , identificato in sede di ispezione peritale a mezzo Carta D’Identità N. rilasciata dal Comune di Andria (BAT)

con scadenza lo 07.08.2027, in forza di preliminare di vendita stipulato in data 13.11.2012 fra la con sede in (BAT) alla Via n.

rappresentata nello stesso atto dall’Amministratore Unico e Legale Rappresentante sig.

, nato ad (BAT) il ed ivi residente alla Via

n. e lo stesso sig. , nato in (BAT) lo



ed ivi residente alla Via n. (All. N. 55). Circa gli immobili quali **abitazione di tipo economico e box auto allibrati in N.C.E.U nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, subb. 19 e 3 caratterizzanti il Lotto 12** (All. N. 57 *Lotto N. 12 Foto N. 57, 58, 59, 60, 61*), rilevava che le stesse unità immobiliari fossero in possesso del sig. , in forza di preliminare di vendita stipulato in data 11.02.2011 fra la con sede in (BAT) alla Via n. rappresentata nello stesso atto dall’Amministratore Unico e Legale Rappresentante sig. , nato ad (BAT) il ed ivi residente alla Via n. e lo stesso sig. , nato ad (BAT) lo ed ivi residente alla Via n. (All. N. 55). Nel corso dell’ispezione peritale interveniva la sig.ra , nata a (BAT) lo e residente in (BAT) alla Via n. , identificata a mezzo Carta D’Identità N. rilasciata dal Ministero dell’Interno il 23.07.2020, in corso di validità, la quale riferiva di occupare le stesse unità immobiliari in virtù di un contratto di locazione dello 01.05.2020 acquisito agli atti dal custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco (All. N. 59); giova precisare che nel verbale di accesso VI° del 22.10.2021, l’occupante dichiarava che relativamente all’immobile quale box auto identificato al sub. 3, quest’ultima lo avesse trovato nelle stesse condizioni di distribuzione vani e consistenza come risultato in sede di ispezione peritale, mentre relativamente alle difformità catastali rilevate nell’abitazione di tipo economico di cui al sub. 19 aventi ad oggetto la copertura con tettoia in legno del balcone al piano primo e parziale copertura del lastrico solare (terrazzo) al piano secondo, oltre alla realizzazione di muro di tramezzo in cartongesso posto fra il vano soggiorno e il vano cucina, l’occupante dichiarava che le stesse difformità fossero amovibili (All. N. 60). Circa gli immobili quali **abitazione di tipo economico e box auto allibrati in N.C.E.U nel Comune di Margherita di Savoia**



(BAT) al foglio 17, particella 1236, subb. 20 e 5 caratterizzanti il Lotto 13 (*All. N. 57 Lotto N. 13 Foto N. 62, 63, 64, 65, 66*), rilevava che le stesse unità immobiliari fossero in possesso del sig. _____, in forza di preliminare di vendita e opzione di vendita stipulato in data 24.03.2017 fra il sig. _____, nato in _____ (BAT) lo _____, domiciliato ove in appresso per la carica, in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante _____ con sede _____ (BAT) alla Via _____ n. _____ e lo stesso sig. _____, nato in _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____ (*All. N. 55*). Nel corso dell’ispezione peritale interveniva il sig. _____, nato a _____ (BAT) lo _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____, identificato a mezzo Carta D’Identità N. _____ rilasciata dal Comune di Margherita di Savoia (BAT) lo _____, in corso di validità, il quale dichiarava di occupare le stesse unità immobiliari in virtù di due contratti di locazione, rispettivamente dello 01.12.2019 e dello 01.04.2020, acquisiti agli atti dal custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco (*All. N. 58*).

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

Come ridato nel Certificato Sostitutivo ai sensi dell’art. 567 c.p.c. a firma della Dott.ssa Valentina Rubertelli, Notaio in Reggio Nell’Emilia (RE), in data 16.11.1993 al Numero 14665 di Registro Particolare risulta trascritto Atto Unilaterale d’Obbligo Edilizio in dipendenza di Atto del Notaio Dott. Mariano Claudio in data 28.10.1993, Numero 7584 di Repertorio, con il quale è stato costituito un vincolo di inedificabilità in relazione al progetto di utilizzazione edilizia approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 17.09.1991 con verbale n. 565, non reperito dall’Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia (BAT) e reso al sottoscritto esperto.



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

Gli immobili oggetto di esecuzione innanzi descritti risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

9.1. ISCRIZIONI

- ipoteca volontaria gravante la piena proprietà del terreno allibrato in N.C.T. del Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1211 di are 20.80, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23.04.2009, al Numero 10553 di Registro Generale ed al Numero 1965 di Registro Particolare, per il complessivo importo € 3.200.000,00, a favore di CREDITO EMLIANO S.P.A. con sede in Reggio Emilia, c. f. 01806740153, e contro la

;

- ipoteca giudiziale gravante gli immobili in Comune di Margherita di Savoia (BAT) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07.11.2011, al Numero 24480 di Registro Generale ed al Numero 4064 di Registro Particolare, per il complessivo importo € 610.000,00, a favore di UNIPOL BANCA S.P.A. con sede in Bologna (BO), c.f. 03719580379, elettivamente domiciliata in Bologna (BO), Via Castiglione n. 25, c/o Avv. Michele Sarti, e contro

;

- ipoteca giudiziale gravante gli immobili in Comune di Margherita di Savoia (BAT) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30,



31, 32, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21.01.2013, al Numero 1781 di Registro Generale ed al Numero 103 di Registro Particolare, per il complessivo importo € 100.000,00, a favore di ITALFONDIARIO S.P.A. con sede in Roma, c.f. 00399750587, elettivamente domiciliata in Molfetta (BA), C.so Umberto I n. 19, c/o Avv. Francesco Logrieco, e contro _____ ;

- ipoteca giudiziale gravante gli immobili in Comune di Margherita di Savoia (BAT) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11.03.2015, al Numero 3718 di Registro Generale ed al Numero 411 di Registro Particolare, per il complessivo importo € 20.000,00, a favore di PALMITESSA SUPERCALCESTRUZZI S.R.L.. con sede in Barletta (BAT), c.f. 02518340720, elettivamente domiciliata in Canosa di Puglia (BAT), Via Savonarola n. 15, c/o Avv. Sabino Palmieri, e contro _____ ;

- ipoteca giudiziale gravante la porzione immobiliare in Comune di Margherita di Savoia (BAT) ed allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, subalterno 19, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13.03.2015, al Numero 3919 di Registro Generale ed al Numero 436 di Registro Particolare, per il complessivo importo € 8.000,00, a favore di _____ , corrente in Margherita di Savoia (BAT), c.f. _____ , elettivamente domiciliato in _____ (BAT), Via _____

n. _____ , c/o Avv. Paolo Francesco Bonadies, e contro _____

;

- ordinanza di sequestro conservativo gravante gli immobili in Comune di Margherita di



Savoia (BAT) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09.07.2015, al Numero 12200 di Registro Generale ed al Numero 9306 di Registro Particolare, a favore di

, nata il ad (BAT), c.f. ,
e contro ;

- ipoteca giudiziale gravante gli immobili in Comune di Margherita di Savoia (BAT) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07.08.2017, al Numero 17348 di Registro Generale ed al Numero 2145 di Registro Particolare, per il complessivo importo € 50.000,00, a favore di SECO S.A.S. DI MERRA RICCARDO, con sede in Andria (BAT), c.f. 06952480728, elettivamente domiciliata in Andria (BAT), Via Regina Margherita n. 66, c/o Avv. Vincenzo Scianandrone, e contro ;

- ipoteca giudiziale gravante gli immobili in Comune di Margherita di Savoia (BAT) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10.08.2017, al Numero 17612 di Registro Generale ed al Numero 2177 di Registro Particolare, per il complessivo importo € 30.000,00, a favore di L.A.F. INGEGNERIA S.R.L., con sede in Margherita di Savoia (BAT), c.f. 07084410724, e contro ;

- ipoteca concessione amministrativa/riscossione gravante gli immobili in Comune di



Margherita di Savoia (BAT) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26.09.2018, al Numero 19911 di Registro Generale ed al Numero 2584 di Registro Particolare, per il complessivo importo € 612.498,18, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, con sede in Roma, c.f. 13756881002, elettivamente domiciliata in Bari (BA), Via Demetrio Marin n. 3, e contro .

9.2. PIGNORAMENTI

- verbale di pignoramento immobiliare emesso in data 25.10.2018 dall’Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani (BAT), Numero 4873/2018 di Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15.11.2018, al Numero 23917 del Registro Generale ed al Numero 17758 del Registro Particolare, gravante gli immobili in Comune di Margherita di Savoia (BAT) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. con sede in Reggio Nell’Emilia, c.f. 01806740153, per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà, e contro la
con sede in (BAT) c.f. , per la quota
di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà.

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

10.1. Conformità urbanistico edilizia

In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 2.10.2020 presso l’Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BAT),



al fine di venire a conoscenza della regolarità urbanistica delle unità immobiliari oggetto di esecuzione (*All. N. 05*) e dei fabbricati ospitanti le stesse unità immobiliari dislocati sul territorio dello stesso comune, rientranti in un piano particolareggiato denominato I.T.T.A. (Insediamento – Turistico – Termale – Alberghieri Residenziali) in zona Cannafesca, in data 27.11.2020 rilevava presso lo stesso ufficio i titoli abilitativi richiesti. In particolare, l’Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia (BAT) in data 07.04.2004 rilasciava in favore dei sig.ri _____ e _____, _____ e _____ in qualità di Amministratore Unico “_____.”

Permesso di Costruire N. 37 dello 07.10.2004, Prot. N. 4956/08.04.2003, Pratica N. 26/2003 afferente la concessione ad edificare nel territorio dello stesso Comune, e precisamente in località “Cannafesca” Insula 15CR6 di PRG unità di progettazione n. 10/a e 11/a, distinto in catasto al foglio 17, particelle 48, 86, 87, 94 frazionate così come risultano elencate nell’atto unilaterale d’obbligo d’edilizio, avente ad oggetto le seguenti opere : progetto per la realizzazione di un insediamento turistico recettivo all’interno del Piano Particolareggiato del Litorale, denominato I.I.T.A. (*Insedimenti Termali, Turistici, Alberghieri e Residenziali*); che gli stessi richiedenti provavano con idonea documentazione di essere proprietari dell’area interessata alla menzionata costruzione, o di avere titolo a richiedere la costruzione da edificare; che l’UTC esprimeva parere favorevole in conformità alle previsioni del citato I.I.T.A. e previa acquisizione della autorizzazione paesaggistica ai sensi dell’art. 151 del D.L. n. 490/1999 e successive modificazioni ed integrazioni; che fosse stato prodotto atto unilaterale d’obbligo edilizio registrato a Cerignola (FG) in data 05.11.1993 all’Ufficio del Registro al N. 240/2, allegato alla pratica edilizia N. 131/1991; che l’intervento proposto allo stato era identico a quello evidenziato nell’atto unilaterale d’obbligo di cui in precedenza, e pertanto poteva ritenersi efficace alla stessa data, salvo la corresponsione degli oneri di urbanizzazione così come



quantificati dall’UTC; che la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Puglia con nota N. 14481 del 15.07.2004 concedeva l’autorizzazione paesaggistica N. 6172. Successivamente, sempre a seguito di istanza dei committenti, l’U.T.C. di Margherita di Savoia (BAT) rilasciava Permesso di Costruire n. 08 del 31.01.2007 in variante a quello assentito, considerato che la costruzione era stata ritenuta conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici. A seguito della lettura dell’atto rilasciato in data 12.11.2009 N. 19141 del 22.10.2009 dal responsabile del servizio del Comune di Margherita di Savoia (BAT), rilevava che l’Ufficio Tecnico dello stesso Comune a richiesta dei committenti rilasciava il Permesso di Costruire N. 37/2004 di cui in precedenza, caratterizzato da tre lotti costruttivi denominati “Lotto A – B – C”; che a seguito di istanza dei committenti, l’U.T.C. dello stesso Comune rilasciava Permesso di Costruire N. 08 del 31.01.2007 in variante di cui in precedenza; che con istanza assunta dallo stesso Comune in data 14.12.2007 prot. N. 16694, i committenti sopra generalizzati, chiedevano allo stesso comune la volturazione del Permesso di Costruire di cui innanzi, in favore della “ . “ con sede in (BAT) in Via n. in forza degli atti di compravendita e di permuta a rogito del Notaio Giangrosso avente numero di repertorio 57386 e di raccolta numero 16865; successivamente con atto di compravendita dello 06.03.2009 stipulato con Notaio Giangrosso di Barletta (BAT), avente repertorio numero 58208 e raccolta numero 17564, la suddetta “ “ vendeva alla “ con sede in (BAT) al Viale n. una parte del suolo edificabile censito al catasto terreni al foglio 17, particella 1211, mq 2080,00 corrispondente all’intervento costruttivo di cui al lotto denominato “B”; che con nota n. 17141 del 27.10.2009, unitamente alla planimetria dei lotti allegata e in forza degli atti di compravendita soprarichiamati, i nuovi committenti chiedevano il rilascio di voltura del Permesso di Costruire a favore di nuovi proprietari



nei seguenti termini: alla società denominata “ ” con sede in
(BAT) alla Via n. i Lotti “A” e “C”, alla “ ”
con sede in (BAT) al Viale n. il Lotto “B” e che fosse stato
acquisito il parere favorevole dell’ U.T.C. e che la voltura del Permesso di Costruire
innanzi richiamato fosse atto dovuto, in quanto ricorrevano tutte le condizioni e
presupposti di legge, come nella fattispecie. In data 12.11.2009 il Comune di Margherita
di Savoia (BAT) concedeva in favore della “ ” con sede in
(BAT) alla Via n. i Lotti “A” e “C” ed alla “ ”
con sede in (BAT) al Viale n. il Lotto “B”, la voltura della
titolarità del Permesso di Costruire n. 37 rilasciato in data 07.10.2004 e Variante n.
08/2007 afferente la realizzazione di un intervento costruttivo residenziale nelle unità di
progettazione 10/a e 11/a del vigente piano particolareggiato denominato I.T.T.A. in zona
“Cannafesca” insula 15CR6 di P.R.G. caratterizzato da tre lotti costruttivi denominati
“Lotto A – B – C” come precedentemente indicato, confermandosi ed intendendosi
integralmente trascritte tutte le prescrizioni contenute nei Permessi di Costruire n. 37/04
e n. 08/07, restando confermata la titolarità dei Permessi di Costruire n. 37/04 e n. 08/07
in favore della “ ” con sede in (BAT) alla Via
n. ed alla “ ” con sede in (BAT) al
Viale n. . Con missiva dell’Ufficio Prevenzione del Dipartimento dei
Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile Comando di Foggia,
protocollo n. 0016197 dello 01.12.2009 961/PV Prevenzioni Incendi, trasmessa al
Comune di Margherita di Savoia (BAT) in data 14.12.2009 indirizzata ai sig.ri
Via n. , (BAT), Via n. ,
(BAT) e per conoscenza al Sindaco del Comune di Margherita di Savoia (BAT) e
all’Ing. Via n. , Margherita di Savoia (BAT), e con



missiva dell’Ufficio Prevenzione del Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile Comando di Foggia protocollo n. 0016197 dello 01.12.2009 961/PV Prevenzioni Incendi, trasmessa al Comune di Margherita di Savoia (BAT) in data 14.12.2009 indirizzata ai sig.ri _____ Via _____ n. _____, _____ (BAT), _____ Viale _____ n. _____, _____ (BAT) e per conoscenza al Sindaco del Comune di Margherita di Savoia (BAT) e _____ Via _____ n. _____, _____ (BAT), erano trasmessi preavvisi di parere contrario alle ditte “ _____ .“ e “ _____ ” rispettivamente per il Lotto A e Lotto B-C siti alla via Barletta s.n.c, a seguito dell’esame di merito della documentazione tecnica di corredo, condotta con riferimento alle disposizioni di cui all’art. 3 del D.P.R. 557/82 ed alle specifiche norme tecniche che disciplinano le attività soggette ai controlli di prevenzioni incendi, in quanto emerse carenze e/o difformità precludenti la possibilità da parte del Comando Dipartimento dei Vigili del Fuoco della formulazione del parere di conformità di cui all’art. 2 del DPR. 12.01.1998 n. 37 in quanto: - non indicate e/o previste le superfici di areazione pari ad 1/30 della superficie in pianta per ogni ripostiglio; - gli elaborati grafici non contenevano la pianta del piano terra in scala idonea; - la relazione tecnica non faceva riferimento alcuno al D.M. 09.03.2007 relativamente alla resistenza al fuoco delle strutture; - l’impianto elettrico non faceva alcun riferimento alle norme contenute nel Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37/08. Pertanto i destinatari delle due missive di cui in precedenza erano invitati, ai sensi per gli effetti dell’art. 10 bis della L. 241/90, a presentare osservazioni scritte, eventualmente corredate da documentazione pertinente, al fine di consentire le conseguenti controdeduzioni da parte del Funzionario incaricato dell’istruttoria tecnica, facendo presente che restava esclusa la possibilità di prospettare nuove soluzioni progettuali, ovvero modifiche a quelle già acquisite. In quest’ultima



eventualità si sarebbero configurate i presupposti per l’avvio di un nuovo procedimento, da attuarsi secondo le procedure previste dal già citato art. 2 del D.P.R. 37/98 ed in conformità con le disposizioni di cui all’ allegato I al D.M. 04.05.98 e che trascorso invano il termine di 10 giorni dalla data di ricezione delle missive di cui in precedenza, il Comando avrebbe proceduto alla formulazione del parere del rilievo alle istanze presentate in data 07.10.05 (*All. N. 26*).

10.2. Conformità Catastale: Ente Urbano.

Dalle visure catastali storiche per immobile prodotte in data 02.10.2020 (*All. N. 04*), le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano accatastate al Catasto Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia (BAT). Per le stesse unità immobiliari sono state depositate le relative planimetrie all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio - Servizi Catastali (*All. N. 05*). Atteso che l’altezza interna catastale delle abitazioni di tipo economico site al piano terra ed allibrate in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, subb. **18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32** di cui ai **Lotti 10, 13, 08, 04, 02, 14, 05, 03** fosse di 2,75 mt, in sede di ispezioni peritale il sottoscritto esperto rilevava che, relativamente alle stesse abitazioni di tipo economico allibrate ai subb. 24, 30, 28, 26, 32, 22 di cui ai Lotti 04, 05, 14, 02, 03, 08 l’altezza interna fosse risultata difforme rispetto al catastale, rispettivamente di mt 2,73, 2,72, 2,70, 2,73, 2,74, 2,70 circa (*All. N. 57 Lotto N. 04 Foto N. 16, 17, 18, 19, 20; Lotto N. 05 Foto N. 21, 22, 23, 24, 25; Lotto N. 14 Foto N. 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76; Lotto N. 02 Foto N. 06, 07, 08, 09, 10; Lotto N. 03 Foto N. 11, 12, 13, 14, 15; Lotto N. 08 Foto N. 36, 37, 38, 39, 40*). Atteso che l’altezza interna catastale delle abitazioni di tipo economico site al piano primo e secondo ed allibrate in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, subb. **19, 21, 23, 25, 27, 29, 31** di cui ai **Lotti 12, 01, 06, 07, 11, 14, 09** fosse rispettivamente di 2,75 mt al piano primo e 2,30 mt al piano secondo, in sede di ispezioni peritale rilevava che



relativamente alle stesse abitazioni di tipo economico di cui ai subb. 21, 25, 29, 23 di cui ai Lotti 01, 07, 14, 06 l’altezza interna al piano primo fosse difforme rispetto al catastale, rispettivamente di mt 2,73, 2,73, 2,70, 2,71 circa (*All. N. 57 Lotto N. 01 Foto N. 01, 02, 03, 04, 05; Lotto N. 07 Foto N. 31, 32, 33, 34, 35; Lotto N. 14 Foto N. 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76; Lotto N. 06 Foto N. 26, 27, 28, 29, 30*). Atteso che l’altezza interna catastale dei box auto con annessi ripostigli siti al piano primo sottostrada allibrati in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, subb. **2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17** di cui ai **Lotti 10, 12, 01, 13, 08, 06, 07, 04, 02, 11, 14, 14, 05, 09, 03** fosse rispettivamente di 2,90 mt, in sede di ispezioni peritale rilevava che relativamente ai box auto con annessi ripostigli di cui ai subb. **2, 4, 6, 7, 8, 9, 14, 12, 13, 10, 17, 15** di cui ai **Lotti 10, 01, 08, 06, 07, 04, 05, 14, 14, 02, 03, 09** l’altezza interna fosse difforme rispetto al catastale, rispettivamente di mt 2,73, 2,70, 2,71, 2,71, 2,70, 2,70, 2,70, 2,75, 2,75, 2,73, 2,70, 2,80 circa (*All. N. 57 Lotto N. 10 Foto N. 47, 48, 49, 50, 51*); *Lotto N. 01 Foto N. 01, 02, 03, 04, 05; Lotto N. 08 Foto N. 36, 37, 38, 39, 40; Lotto N. 06 Foto N. 26, 27, 28, 29, 30; Lotto N. 07 Foto N. 31, 32, 33, 34, 35; Lotto N. 04 Foto N. 16, 17, 18, 19, 20; Lotto N. 05 Foto N. 21, 22, 23, 24, 25; Lotto N. 14 Foto N. 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76; Lotto N. 14 Foto N. 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76; Lotto N. 02 Foto N. 06, 07, 08, 09, 10; Lotto N. 03 Foto N. 11, 12, 13, 14, 15; Lotto N. 09 Foto N. 41, 42, 43, 44, 45, 46*). Inoltre, per quanto attiene la consistenza catastale, il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, **sub. 4** di cui al **Lotto 01** (*All. N. 57 Lotto N. 01 Foto N. 01, 02, 03, 04, 05*) (*All. N. 68*) subiva una variazione della stessa a seguito della eliminazione del muro di tramezzo, determinando una diversa distribuzione interna allo stesso box auto e ripostiglio, in assenza degli atti abilitativi amministrativi. Rispetto alla consistenza catastale, il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, **sub. 9** di cui al **Lotto 04** (*All. N. 57 Lotto N. 04 Foto N. 16, 17, 18, 19, 20*) (*All. N. 71*) subiva una variazione della stessa a seguito della eliminazione del muro di tramezzo, determinando una diversa distribuzione interna allo stesso box auto e ripostiglio, in assenza degli atti abilitativi



amministrativi. Rispetto alla consistenza catastale, il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, **sub. 7** di cui al **Lotto 06** (*All. N. 57 Lotto N. 06 Foto N. 26, 27, 28, 29, 30*) (*All. N. 69*) subiva una variazione della stessa a seguito dello spostamento del muro di tramezzo, determinando una diversa distribuzione interna allo stesso box auto e ripostiglio, in assenza degli atti abilitativi amministrativi. Rispetto alla consistenza catastale, il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, **sub. 8** di cui al **Lotto 07** (*All. N. 57 Lotto N. 07 Foto N. 31, 32, 33, 34, 35*) (*All. N. 70*) subiva una variazione della stessa a seguito dello spostamento del muro di tramezzo, determinando una diversa distribuzione interna allo stesso box auto e ripostiglio, in assenza degli atti abilitativi amministrativi. Rispetto alla consistenza catastale, il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, **sub. 11** di cui **Lotto 11** (*All. N. 57 Lotto N. 11 Foto N. 52, 53, 54, 55, 56*) (*All. N. 74*) subiva una variazione della stessa a seguito della parziale eliminazione del muro di tramezzo, in assenza degli atti abilitativi amministrativi. Rispetto alla consistenza catastale, il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, **sub. 3** di cui al **Lotto 12** (*All. N. 57 Lotto N. 12 Foto N. 57, 58, 59, 60, 61*) (*All. N. 67*) subiva una variazione della stessa a seguito dello totale eliminazione del muro di tramezzo e ripristino dello stesso muro in posizione diversa rispetto alla posizione originaria di cui al catastale, determinando una diversa distribuzione interna allo stesso box auto e annesso ripostiglio, in assenza degli atti abilitativi amministrativi; mentre per l’abitazione di tipo economico identificata al foglio 17, particella 1236, **sub. 19** di cui al **Lotto 12** (*All. N. 57 Lotto N. 12 Foto N. 57, 58, 59, 60, 61*) rilevava la realizzata tettoia in legno con copertura del balcone al piano primo e tettoia in legno a parziale copertura del lastrico solare (terrazzo) al piano secondo, in assenza degli atti abilitativi amministrativi, la quale non determinava una diversa distribuzione interna dell’immobile e consistenza, oltre alla realizzazione di muro di tramezzo in cartongesso posto fra il vano soggiorno e il vano cucina pure in assenza degli atti abilitativi amministrativi, il quale abuso determinava la diversa



distribuzione interna dell’immobile e non anche la consistenza. Rispetto alla consistenza catastale, il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, **sub.12** di cui al **Lotto 14** (*All. N. 57 Lotto N. 14 Foto N. 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76*) (*All. N. 72*) subiva una variazione della stessa a seguito della totale eliminazione del muro di tramezzo, determinando una diversa distribuzione interna allo stesso box auto e annesso ripostiglio, oltre all’apertura di un infisso interno posto fra il box auto al **sub. 12** ed il box auto al **sub. 13** (*All. N. 73*) in assenza degli atti abilitativi amministrativi.

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. A tale proposito occorre ricordare quanto relazionato all’acapo **10.1.** della presente relata, nel quale è ridato quanto segue: con missiva dell’Ufficio Prevenzione del Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile Comando di Foggia, protocollo n. 0016197 dello 01.12.2009 961/PV Prevenzioni Incendi, trasmessa al Comune di Margherita di Savoia (BAT) in data 14.12.2009 indirizzata ai sig.ri _____ via _____ n. _____, (BAT), Via _____ n. _____, (BAT) e per conoscenza al Sindaco del Comune di Margherita di Savoia (BAT) e Via _____ n. _____, (BAT), e con missiva dell’Ufficio Prevenzione del Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile Comando di Foggia protocollo n. 0016197 dello 01.12.2009 961/PV Prevenzioni Incendi, trasmessa al Comune di Margherita di Savoia (BAT) in data 14.12.2009 indirizzata ai sig.ri _____ Via _____ n. _____, (BAT), Viale _____ n. _____, (BAT) e per conoscenza al Sindaco del Comune di Margherita di Savoia (BAT) e Via _____ n. _____,



(BAT), erano trasmessi preavvisi di parere contrario alle “
e “ ” rispettivamente per il Lotto A e Lotto B-C siti alla
Via Barletta s.n.c, a seguito dell’esame di merito della documentazione tecnica di corredo,
condotta con riferimento alle disposizioni di cui all’art. 3 del D.P.R. 557/82 ed alle
specifiche norme tecniche che disciplinano le attività soggette ai controlli di prevenzioni
incendi, in quanto emerse carenze e/o difformità precludenti la possibilità da parte del
Comando Dipartimento dei Vigili del Fuoco della formulazione del parere di conformità
di cui all’art. 2 del DPR. 12.01.1998 n. 37 in quanto: - non indicate e/o previste le superfici
di areazione pari ad 1/30 della superficie in pianta per ogni ripostiglio; - gli elaborati
grafici non contenevano la pianta del piano terra in scala idonea; - la relazione tecnica
non faceva riferimento alcuno al D.M. 09.03.2007 relativamente alla resistenza al fuoco
delle strutture; - l’impianto elettrico non faceva alcun riferimento alle norme contenute
nel Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37/08. Pertanto i destinatari delle
due missive di cui in precedenza erano invitati ai sensi per gli effetti dell’art. 10 bis della
L. 241/90 a presentare osservazioni scritte, eventualmente corredate da documentazione
pertinente, al fine di consentire le conseguenti controdeduzioni da parte del Funzionario
incaricato dell’istruttoria tecnica, facendo presente che restava esclusa la possibilità di
prospettare nuove soluzioni progettuali, ovvero modifiche a quelle già acquisite. In
quest’ultima eventualità si sarebbero configurate i presupposti per l’avvio di un nuovo
procedimento, da attuarsi secondo le procedure previste dal già citato art. 2 del D.P.R.
37/98 ed in conformità con le disposizioni di cui all’ allegato I al D.M 04.05.98 e che
trascorso invano il termine di 10 giorni dalla data di ricezione delle missive di cui in
precedenza, il Comando avrebbe proceduto alla formulazione del parere del rilievo alle
istanze presentate in data 07.10.05 (All. N. 26).



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

Nel corso delle ispezioni peritali rilevava le seguenti difformità catastali relative ai box auto e annessi ripostigli, a seguito di opere abusive espletate dai possessori degli stessi immobili, determinanti una difforme consistenza interna agli stessi box auto ed ai ripostigli, oltre che difformità catastale relativa ad una sola abitazione di tipo economico a seguito di opere abusive espletate dal possessore dello stesso immobile, il quale determinava la variazione della distribuzione interna dei vani, senza variazione della consistenza interna allo stesso immobile. In particolare, per quanto attiene la consistenza catastale, il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, **sub. 4** di cui al **Lotto 01** (*All. N. 57 Lotto N. 01 Foto N. 01, 02, 03, 04, 05*) (*All. N. 68*) subiva una variazione della stessa a seguito della eliminazione del muro di tramezzo, determinando una diversa distribuzione interna dello stesso box auto e annesso ripostiglio, in assenza degli atti abilitativi amministrativi. Rispetto alla consistenza catastale, il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, **sub. 9** di cui al **Lotto 04** (*All. N. 57 Lotto N. 04 Foto N. 16, 17, 18, 19, 20*) (*All. N. 71*) subiva una variazione della stessa a seguito della eliminazione del muro di tramezzo, determinando una diversa distribuzione interna dello stesso box auto e ripostiglio, in assenza degli atti abilitativi amministrativi. Per quanto attiene la consistenza catastale, il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, **sub. 7** di cui al **Lotto 06** (*All. N. 57 Lotto N. 06 Foto N. 26, 27, 28, 29, 30*) (*All. N. 69*) subiva una variazione della stessa a seguito dello spostamento del muro di tramezzo, determinando una diversa distribuzione interna allo stesso box auto e ripostiglio, in assenza degli atti abilitativi amministrativi. Rispetto alla consistenza catastale, il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, **sub. 8** di cui al **Lotto 07** (*All. N. 57 Lotto N. 07 Foto N. 31, 32, 33, 34, 35*) (*All. N. 70*) subiva una variazione della stessa a seguito dello spostamento del muro di tramezzo, determinando una diversa distribuzione interna



allo stesso box auto e ripostiglio, in assenza degli atti abilitativi amministrativi. Rispetto alla consistenza catastale, il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, **sub. 11** di cui a **Lotto 11** (*All. N. 57 Lotto N. 11 Foto N. 52, 53, 54, 55, 56*) (*All. N. 74*) subiva una variazione della stessa a seguito della parziale eliminazione del muro di tramezzo, in assenza degli atti abilitativi amministrativi. Rispetto alla consistenza catastale, il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, **sub. 3** di cui al **Lotto 12** (*All. N. 57 Lotto N. 12 Foto N. 57, 58, 59, 60, 61*) (*All. N. 67*) subiva una variazione della stessa a seguito dello totale eliminazione del muro di tramezzo e ripristino dello stesso muro in posizione diversa rispetto alla originaria di cui al catastale, determinando una diversa distribuzione interna allo stesso box auto e annesso ripostiglio, in assenza degli atti abilitativi amministrativi, mentre per l’abitazione di tipo economico identificata al foglio 17, particella 1236, **sub. 19** di cui al **Lotto 12** (*All. N. 57 Lotto N. 12 Foto N. 57, 58, 59, 60, 61*) rilevava la realizzata tettoia in legno con copertura del balcone al piano primo e tettoia in legno a parziale copertura del lastrico solare (terrazzo) al piano secondo, in assenza degli atti abilitativi amministrativi, la quale non determinava una diversa distribuzione interna dell’immobile e consistenza, oltre alla realizzazione di muro di tramezzo in cartongesso posto fra il vano soggiorno e il vano cucina pure in assenza degli atti abilitativi amministrativi, il quale abuso determinava una diversa distribuzione interna dell’immobile e non anche la consistenza. Rispetto alla consistenza catastale, il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, **sub.12** di cui al **Lotto 14** (*All. N. 57 Lotto N. 14 Foto N. 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76*) (*All. N. 72*) subiva una variazione della stessa a seguito della totale eliminazione del muro di tramezzo, determinando una diversa distribuzione interna allo stesso box auto e annesso ripostiglio, oltre all’apertura di un infisso interno posto fra il box auto al **sub. 12** ed il box auto al **sub. 13** (*All. N. 73*), in assenza degli atti abilitativi amministrativi. Per quanto attiene le regolarizzazioni urbanistiche degli abusi di cui in precedenza, gli stessi potranno essere sanabili a mezzo della



presentazione presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia (BAT) delle CILA in sanatoria, le quali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica ammontano a complessive € **1.700,00** (*Euro millesettecento/00*) per ciascun abuso (di cui € 250,00 per sanzione amministrativa, € 450,00 per onorari e spese professionali per CILA box auto, € 1.000,00 per oneri concessori).

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.

11. SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In sede di ispezioni peritali il sottoscritto esperto rilevava tutto quanto fosse necessario al fine di redigere gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) (*sostituisce l’attestato di certificazione energetica ai sensi del D.L. dello 04.06.2013*) relativamente ai beni immobili oggetto di esecuzione siti in zona Cannafesca snc del Comune di Margherita di Savoia (BAT) quali, **abitazioni di tipo economico** allibrati in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, **sub. 18**, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, sita al piano terra; **sub.19**, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, sita al piano terra, primo e secondo; **sub. 20**, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, sita al piano terra; **sub. 21**, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, sita al piano terra, primo e secondo; **sub. 22**, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, sita al piano terra; **sub. 23**, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, sita al piano terra, primo e secondo; **sub. 24**, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, sita al piano terra; **sub. 25**, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, sita al piano terra, primo e secondo;



sub. 26, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, sita al piano terra; **sub. 27**, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, sita al piano terra, primo e secondo; **sub. 28**, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, sita al piano terra; **sub. 29**, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, sita al piano terra, primo e secondo; **sub. 30**, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, sita al piano terra; **sub. 31**, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, sita al piano terra, primo e secondo; **sub. 32**, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 4,5, sita al piano terra, atteso che gli stessi immobili erano sprovvisti degli stessi attestati, ottemperando al quesito numero 11) posto dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione. In riscontro alla pecmail dell’11.11.2021 trasmessa dal custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco avente ad oggetto la consegna dei libretti d’impianto, rapporto di efficienza energetica e controllo relativi ai singoli impianti di riscaldamento delle unità abitative pignorate, utili e necessari al fine della redazione degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) e/o la consegna degli stessi Attestati di Prestazione Energetica (APE), atteso che alla stessa data non aveva provveduto alla consegna degli stessi documenti al sottoscritto esperto ostacolando il completamento delle operazioni di stima, invitandola a consegnare la predetta documentazione entro il termine di 3 (tre) giorni dalla ricezione della stessa pec (All. N. 61), in data 16.11.2021 il sig. legale rappresentante della comunicava al sottoscritto esperto che il con studio tecnico in (BAT) alla Via n. , aveva ricevuto incarico per la produzione degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) afferenti le singole unità abitative di cui in precedenza ed oggetto di pignoramento, i quali sarebbero stati trasmessi dopo l’elaborazione degli stessi ed il loro invio al Sistema Informativo APE PUGLIA della Regione Puglia per la Gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici. Pertanto, a mezzo mail dell’11.01.2022 il trasmetteva al



sottoscritto esperto gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) datati 11.01.2022 relativi alle unità abitative allibrate **al foglio 17, particella 1236, subb. 18, 19, 20**, identificati dallo stesso Sistema Informativo APE Puglia rispettivamente con i codici 1100052200210673, 1100052200210679, 1100052200210682, aventi validità fino all’11.01.2032, i quali certificano che gli immobili oggetto di esecuzione di cui in precedenza rientrano **nella Classe Energetica Globale dell’Edificio di tipo G** (All. N. 77, 78, 79). A mezzo mail del 21.01.2022 il _____ trasmetteva al sottoscritto esperto i restanti Attestati di Prestazione Energetica (APE) datati 21.01.2022 relativi alle unità abitative allibrate **al foglio 17, particella 1236, subb. 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 30, 24**, identificati dallo stesso Sistema Informativo APE Puglia rispettivamente con i codici 1100052200214017, 1100052200214018, 1100052200214021, 1100052200214026, 1100052200214030, 1100052200214036, 1100052200214040, 1100052200214042, 1100052200214047, 1100052200214052, 1100052200214056, 1100052200214066, aventi validità fino al 21.01.2032, i quali certificano che gli immobili oggetto di esecuzione di cui in precedenza rientrano **nella Classe Energetica Globale dell’Edificio di tipo G** (All. N. 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91).

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

QUATTORDICI LOTTI

<u>Tipologia dei beni</u>	<u>Sommatoria Descrizione</u>
Abitazioni di tipo economico poste al piano terra.	Le unità immobiliari oggetto di esecuzione insistenti nella parte periferica (suburbana) del Comune di Margherita di Savoia (BAT) in zona “Cannafesca” snc. , sono parti integranti dei corpi di fabbrica di cui al lotto B di un insediamento residenziale costruttivo costituito da numero 4 palazzine con un totale di 16 unità immobiliari, posto al centro dell’insediamento costruttivo, rientranti in un piano particolareggiato denominato I.T.T.A. (Insediamento – turistico – termale – alberghiero residenziale-),
Abitazioni di tipo economico poste al piano primo e secondo.	
Box auto con annessi ripostigli posti al piano sottostrada	
<u>Tipologia dei beni</u>	<u>Coerenze</u> In merito alle coerenze, l’abitazione di tipo economico allibrata al foglio 17, particella 1236, sub. 18 confina a sud con strada da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non



<p>Abitazioni di tipo economico poste al piano terra.</p>	<p>consibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche); l’abitazione di tipo economico di cui alla particella 1236, sub. 19 confina a sud con strada da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche); l’abitazione di tipo economico di cui alla particella 1236, sub. 20 confina a sud con strada da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche); l’abitazione di tipo economico di cui alla particella 1236, sub. 21 confina a sud con strada da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche); l’abitazione di tipo economico di cui alla particella 1236, sub. 22 confina a sud con strada da denominarsi, a ovest con strada di PRG da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche); l’abitazione di tipo economico di cui alla particella 1236, sub. 23 confina a sud con strada da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche); l’abitazione di tipo economico di cui alla particella 1236, sub. 24 confina a sud con strada da denominarsi, a ovest con strada di PRG da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche); l’abitazione di tipo economico di cui alla particella 1236, sub. 25 confina a sud con strada da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche); l’abitazione di tipo economico di cui alla particella 1236, sub. 26 confina a nord e ad ovest con strada di PRG da denominarsi, a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche); l’abitazione di tipo economico di cui alla particella 1236, sub. 27 confina a ovest con strada di PRG da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche); l’abitazione di tipo economico di cui alla particella 1236, sub. 28 confina a nord con strada di PRG da denominarsi, a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche); l’abitazione di tipo economico di cui alla particella 1236, sub. 29 confina a ovest con strada di PRG da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche); l’abitazione di tipo economico di cui alla particella 1236, sub. 30 confina a nord con strada di PRG da denominarsi, a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche); l’abitazione di tipo economico di cui alla particella 1236, sub. 31 confina a nord con strada di PRG da denominarsi, a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche). In merito alle coerenze, il box auto (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) allibrato al foglio 17, particella 1236, sub. 2 confina a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche) a est con immobile di cui alla particella 1233, sub. 1; il box auto di cui alla particella 1236, sub. 3 confina a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche) a est con immobile di cui alla particella 1233, sub. 1; il box auto di cui alla particella 1236, sub. 4 confina a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche, corsia di manovra) a est con immobile di cui alla particella 1233, sub. 1; il box auto di cui alla particella 1236, sub. 5</p>
<p>Abitazioni di tipo economico poste al piano primo e secondo.</p>	
<p>Box auto con annessi ripostigli posti al piano sottostrada</p>	



	<p>confina a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche) a est con immobile di cui alla particella 1233, sub. 1; il box auto di cui alla particella 1236, sub. 6 confina a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche) a ovest con altra unità immobiliare; il box auto di cui alla particella 1236, sub. 7 confina a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a ovest e ad est con due unità immobiliari; il box auto di cui alla particella 1236, sub. 8 confina a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a ovest e ad est con due unità immobiliari; il box auto di cui alla particella 1236, sub. 9 confina a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a est con altra unità immobiliare; il box auto di cui alla particella 1236, sub. 10 confina a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche, corsia di manovra), a est con altra unità immobiliare, a ovest con il box auto di cui alla particella 1236; il box auto di cui alla particella 1236, sub. 11 confina a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche, corsia di manovra) a est ed ovest con due unità immobiliari; il box auto di cui alla particella 1236, sub. 12 confina a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a est ed ovest con due unità immobiliari; il box auto di cui alla particella 1236, sub. 13 confina a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a ovest con altra unità immobiliare; il box auto di cui alla particella 1236, sub. 14 confina a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a est con altra unità immobiliare; il box auto di cui alla particella 1236, sub. 15 confina a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche) a est ed ovest con altre due unità immobiliari; il box auto di cui alla particella 1236, sub. 17 confina a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a ovest con altra unità immobiliare. Gli immobili quali abitazioni di tipo economico e box auto dispongono delle pertinenze quali bene comuni non censibili (BCNC), quali porzioni dei corpi di fabbrica privi di autonoma capacità reddituale, comuni ed in comune alle unità immobiliari urbane quali androni i quali hanno decorso centralmente rispetto agli stessi corpi di fabbrica ospitanti le unità abitative oggetto di esecuzione, oltre alle scale, locali centrale termica e locali vasche.</p>
<p>Tipologia dei beni</p> <p>Abitazioni di tipo economico poste al piano terra.</p> <p>Abitazioni di tipo economico poste al piano primo e secondo.</p> <p>Box auto con annessi ripostigli posti al piano sottostrada</p>	<p>Dati catastali: Foglio Particella, Sub. N. Vani, N. civico, Piano, Superficie Commerciale,</p> <p>Gli immobili oggetto di esecuzione parti integranti dei corpi di fabbrica (<i>All. N. 57</i>) di cui in precedenza, quali abitazioni di tipo economico, allibrate in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, rispettivamente ai,</p> <p>sub. 18, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita 418,33, piano terra. Superficie commerciale mq 106,80;</p> <p>sub. 19, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 102 mq, totale escluso aree scoperte 88 mq, rendita € 464,81, piano primo e secondo. Superficie commerciale mq 158,75;</p> <p>sub. 20, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita € 418,33, piano terra. Superficie commerciale mq 105,80;</p>



	<p>sub. 21, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 102 mq, totale escluso aree scoperte 88 mq, rendita € 464,81, piano primo e secondo. Superficie commerciale mq 158,75;</p> <p>sub. 22, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita € 418,33, piano terra. Superficie commerciale mq 105,80;</p> <p>sub. 23, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 102 mq, totale escluso aree scoperte 88 mq, rendita € 464,81, piano primo e secondo. Superficie commerciale mq 158,75;</p> <p>sub. 24, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita € 418,33, piano terra. Superficie commerciale mq 111,60;</p> <p>sub. 25, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 102 mq, totale escluso aree scoperte 88 mq, rendita € 464,81, piano primo e secondo. Superficie commerciale mq 158,75;</p> <p>sub. 26, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita € 418,33, piano terra. Superficie commerciale mq 106,40;</p> <p>sub. 27, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 102 mq, totale escluso aree scoperte 88 mq, rendita € 464,81, piano primo e secondo. Superficie commerciale mq 158,75;</p> <p>sub. 28, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita € 418,33, piano terra. Superficie commerciale mq 106,80;</p> <p>sub. 29, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 102 mq, totale escluso aree scoperte 88 mq, rendita € 464,81, piano primo e secondo. Superficie commerciale mq 158,75;</p> <p>sub. 30, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita € 418,33, piano terra. Superficie commerciale mq 107,00;</p> <p>sub. 31, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 102 mq, totale escluso aree scoperte 88 mq, rendita € 464,81, piano primo e secondo. Superficie commerciale mq 158,75;</p> <p>sub. 32, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita € 418,33, piano terra. Superficie commerciale mq 108,40, in quota di 1/1 (<i>uno/uno</i>) di piena proprietà della società esecutata (<i>All. N. 04</i>).</p> <p>Gli immobili oggetto di esecuzione quali stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (box auto) sono allibrati in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 17, particella 1236, rispettivamente ai,</p> <p>sub. 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 49 mq, rendita € 216,91, piano S1. Superficie commerciale mq 43,50;</p> <p>sub. 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 43 mq, rendita € 216,91, piano S1. Superficie commerciale mq 41,25;</p> <p>sub. 4, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 44 mq, rendita € 216,91, piano S1. Superficie commerciale mq 42,00.</p> <p>sub. 5, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 46 mq, rendita € 216,91, piano S1. Superficie commerciale mq 41,25;</p> <p>sub. 6, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 46 mq, rendita € 216,91, piano S1. Superficie commerciale mq 41,25;</p> <p>sub. 7, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 44 mq, rendita € 216,91, piano S1, Superficie commerciale mq 42,00;</p> <p>sub. 8, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 43 mq, rendita € 216,91, piano S1. Superficie commerciale mq 41,25;</p> <p>sub. 9, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 48 mq, rendita € 216,91, piano S1. Superficie commerciale mq 42,75;</p>
--	--



	<p>sub. 10, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 48 mq, rendita € 216,91, piano S1. Superficie commerciale mq 42,75;</p> <p>sub. 11, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 44 mq, rendita € 216,91, piano S1. Superficie commerciale mq 42,00;</p> <p>sub. 12, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 44 mq, rendita € 216,91, piano S1. Superficie commerciale mq 42,00;</p> <p>sub. 13, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 47 mq, rendita € 216,91, piano S1. Superficie commerciale mq 42,00;</p> <p>sub. 14, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 48 mq, rendita € 216,91, piano S1. Superficie commerciale mq 42,75;</p> <p>sub. 15, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 43 mq, rendita € 216,91, piano S1. Superficie commerciale mq 41,25;</p> <p>sub. 17, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 48 mq, rendita € 216,91, piano S1, Superficie commerciale mq 42,75, in quota di 1/1 (<i>uno/uno</i>) di piena proprietà della società esecutata (<i>All. N. 04</i>).</p>
<p>Tipologia dei beni</p> <p>Abitazioni di tipo economico poste al piano terra.</p> <p>Abitazioni di tipo economico poste al piano primo e secondo.</p> <p>Box auto con annessi ripostigli posti al piano sottostrada</p>	<p style="text-align: center;">Stato di Occupazione</p> <p>In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail dello 02.10.2020 all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Barletta, Andria, Trani – Ufficio delle Entrate di Barletta, Andria, Trani- (<i>All. N. 07</i>), con la quale il sottoscritto esperto faceva richiesta dell’esistenza di eventuali contratti di affitto stipulati a nome _____ gravanti sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione, lo stesso Ufficio all’esito delle ricerche effettuate negli archivi informatizzati, trasmetteva a mezzo pecmail del 10.11.2020 copia del contratto di comodato a titolo gratuito del 25.07.2019 N. 1340 in capo alla _____ (<i>All. N. 21</i>). Con il predetto contratto di comodato a titolo gratuito il sig. _____, nato a _____ (BAT) lo _____, c.f. _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____, (comodante), in qualità di legale rappresentante della _____ . P.IVA _____ con sede legale in _____ (BAT) alla Via _____ n. _____ proprietario delle unità immobiliari site in Margherita di Savoia (BAT) alla località Cannafesca e precisamente 1) piano terra al foglio 17, particella 1236, sub. 26 e piano cantinato al foglio 17, particella 1236, sub. 10; 2) box al foglio 17, particella 1236, sub. 14 e piano terra al foglio 17, particella 1236, sub. 30; 3) piano terra al foglio 17, particella 1236, sub. 32 e box al foglio 17, particella 1236, sub. 17; 4) box al foglio 17, particella 1236, sub. 9 e piano terra al foglio 17, particella 1236, sub. 24; 5) box al foglio 17, particella 1236, sub. 5 e piano terra al foglio 17, particella 1236, sub. 20; 6) box al foglio 17, particella 1236, sub. 2 e piano terra al foglio 17, particella 1236, sub. 18; 7) box al foglio 17, particella 1236, sub. 3 e primo piano + volume tecnico al secondo piano, tutti oggetto di esecuzione, fatto salvo quest’ultimo immobile al primo piano + volume tecnico in quanto non identificato catastalmente, concedeva in comodato al sig. _____, nato a _____ (BAT) il _____ c.f. _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____ (comodatario) i predetti immobili. Il suddetto contratto di comodato prevede quanto segue: il comodante da in comodato al comodatario, che accetta, i predetti immobili. Essendo gli stessi immobili in stato di ultimazione, il comodatario avrebbe dovuto provvedere a ultimare i lavori per renderli idonei al loro utilizzo e che lo stesso comodatario si sarebbe servito dei beni immobili di cui in precedenza, con dovuta diligenza, esclusivamente per la propria attività, impegnandosi a non destinare gli stessi beni a scopi differenti, obbligandosi altresì a custodire i beni in comodato (compresi gli eventuali beni immobili in esso contenuti) con la dovuta diligenza. Con il medesimo contratto il comodatario avrebbe potuto usufruire della disponibilità degli immobili di cui in precedenza, per una durata illimitata a partire dallo 01.07.2019, con la possibilità di entrambe le parti di recedere, previo avviso, con restituzione del bene comodato nello stato in cui viene consegnato alla data del medesimo contratto di comodato a titolo gratuito, salvo il normale deterioramento per effetto dell’uso. All’accapo 4. del contratto di comodato, sono ridati i seguenti obblighi delle parti : - il contratto di comodato è a titolo gratuito; - il comodatario si obbliga a mantenere inalterata la destinazione di quanto gli viene consegnato ed</p>



	<p>affidato, nonché a pagare o rimborsare su richiesta del comodante ogni gravame di tasse e imposte relative ed inerenti agli immobili e le parti espressamente escludono che il predetto pagamento o rimborso costituisca corrispettivo per il presente comodato. Senza che ciò possa essere considerato corrispettivo per lo stesso contratto di comodato, sono a carico del comodatario le spese di manutenzione ordinaria e quelle necessarie per l’utilizzo degli immobili, comprese quelle relative allo smaltimento dei rifiuti, alla fruizione dei servizi comunali per la parte di competenza, al riscaldamento ed alle utenze, e tutte le altre spese comunque gravanti sulle unità immobiliari per l’intera durata del comodato, mentre a carico del comodante sono a carico tutte le spese che eccedono l’ordinaria amministrazione e che quindi si presentino come spese di straordinaria amministrazione. Qualunque modifica del contratto di comodato può aver luogo ed essere approvata solo mediante atto scritto. All’acapo 5. del contratto di comodato è ridato che le spese dello stesso contratto di comodato e tutte quelle accessorie, sono a carico del comodatario. Essendo stato il predetto contratto di comodato a titolo gratuito stipulato in data successiva alla trascrizione del pignoramento del 15.11.2018, il sottoscritto esperto in data 18.11.2020 a mezzo del portale SLpct trasmetteva telematicamente istanza alla Cancelleria della Sezione Civile del Tribunale Ordinario di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari-, portando a conoscenza l’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione in merito all’esistenza dello stesso contratto di comodato, trasmettendone copia (All. N. 23). In merito allo stato di possesso del compendio pignorato, in sede di ispezione peritale dello 04.06.2021, 22.06.2021, 02.07.2021, 24.09.2021 e 22.10.2021 rilevava quanto segue: relativamente agli immobili quali abitazioni di tipo economico e box auto allibrati in N.C.E.U nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, subb. 25 e 8 caratterizzanti il Lotto 07 (All. N. 57 Lotto N. 07 Foto N. 31, 32, 33, 34, 35), rilevava che le stesse unità immobiliari fossero in possesso del sig. _____, in forza di preliminare di vendita stipulato in data 12.02.2009 fra la _____ con sede in _____ (BAT) alla Via _____ n. _____ rappresentata nello stesso atto dall’Amministratore Unico e Legale Rappresentante sig. _____, nato ad _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____ e lo stesso sig. _____, nato a _____ (BA) lo _____ ed ivi residente alla via _____ n. _____ (All. N. 55). Circa gli immobili quali abitazione di tipo economico e box auto allibrati in N.C.E.U nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, subb. 24 e 9 caratterizzanti il Lotto 04 (All. N. 57 Lotto N. 04 Foto N. 16, 17, 18, 19, 20), rilevava che le stesse unità immobiliari fossero in possesso del sig. _____, in forza di preliminare di vendita stipulato in data 19.10.2011 fra _____ con sede in _____ (BAT) alla Via _____ n. _____ rappresentata nello stesso atto dall’Amministratore Unico e Legale Rappresentante sig. _____, nato ad _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____ e lo stesso sig. _____, nato in _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____ (All. N. 55). Nel corso dell’ispezione peritale interveniva la sig.ra _____, nata a _____ (BAT) il _____ identificata a mezzo Carta D’Identità N. _____ rilasciata dal Comune di _____ (BAT) con scadenza il 30.06.2027, la quale riferiva di occupare le stesse unità immobiliari senza avere mai stipulato un contratto di locazione con il sig. _____. Relativamente alle stesse unità immobiliari interveniva nel corso della stessa ispezione peritale il sig. _____, nato a _____ () il _____ e residente a _____ (BAT) alla Via _____ n. _____, il quale dichiarava di avere stipulato un contratto di locazione dell’1.03.2020, registrato il 23.03.2021 presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia avente ad oggetto le stesse unità immobiliari, il quale era acquisito dal custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco. In realtà, a seguito della lettura del contratto di locazione ad uso abitativo dell’1.03.2020 stipulato fra il sig. _____, nato in _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____ ed il sig. _____, nato a _____ () il _____, residente a _____ (FG) alla Via _____ n. _____, identificato con Carta d’Identità N. _____ rilasciata dal Comune di Cerignola (FG) in data _____, risultava concesso in locazione il solo immobile quale abitazione di tipo economico allibrato in N.C.E.U nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, rispettivamente al sub. 24, registrato</p>
--	--



	<p>in data 23.03.2021 presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia (<i>All. N. 56</i>). Circa gli immobili quali abitazione di tipo economico e box auto allibrati in N.C.E.U nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, subb. 23 e 7 caratterizzanti il Lotto 06 (<i>All. N. 57 Lotto N. 06 Foto N. 26, 27, 28, 29, 30</i>), rilevava che le stesse unità immobiliari fossero in possesso della sig.ra _____, in forza di preliminare di vendita stipulato in data 12.02.2008 fra _____ con sede in _____ (BAT) alla Via _____ n. _____ rappresentata nello stesso atto dall’Amministratore Unico e Legale Rappresentante sig. _____, nato ad _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____ e la stessa sig.ra _____, nata ad _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____ (<i>All. N. 55</i>). Per quanto concerne gli immobili quali abitazione di tipo economico e box auto allibrati in N.C.E.U nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, subb. 30 e 14 caratterizzanti il Lotto 05 (<i>All. N. 57 Lotto N. 05 Foto N. 21, 22, 23, 24, 25</i>), rilevava che le stesse unità immobiliari fossero in possesso del sig. _____, in forza di preliminare di vendita e opzione di vendita stipulato in data 24.03.2017 fra il sig. _____, nato in _____ (BAT) lo _____, domiciliato ove in appresso per la carica, in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante _____ con sede in _____ (BAT) alla Via _____ n. _____ e lo stesso sig. _____, nato in _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____ (<i>All. N. 55</i>). Circa gli immobili quali abitazione di tipo economico e box auto allibrati in N.C.E.U nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, subb. 21 e 4 caratterizzanti il Lotto 01 (<i>All. N. 57 Lotto N. 01 Foto N. 01, 02, 03, 04, 05</i>), rilevava che le stesse unità immobiliari fossero in possesso del sig. _____, in forza di preliminare di vendita stipulato in data 18.09.2012 fra _____ con sede in _____ (BAT) alla Via _____ n. _____ rappresentata nello stesso atto dall’Amministratore Unico e Legale Rappresentante sig. _____, nato ad _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____ e lo stesso sig. _____, nato in _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____ (<i>All. N. 55</i>). Circa gli immobili quali abitazioni di tipo economico e box auto allibrati in N.C.E.U nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, rispettivamente ai subb. 28 e 29 e subb. 12 e 13 caratterizzanti il Lotto 14 (<i>All. N. 57 Lotto N. 14 Foto N. 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76</i>), rilevava che le stesse unità immobiliari fossero in possesso del sig.ra _____, nata il _____ ad _____ (BAT) ed ivi residente alla Via _____ n. _____, riconosciuta in sede di ispezione peritale con Carta d’Identità N. _____ rilasciata dal Comune di _____ (BAT) in data _____, con scadenza _____, in forza di preliminare di vendita stipulato in data 17.05.2010 fra _____ con sede in _____ (BAT) alla Via _____ n. _____ rappresentata nello stesso atto dall’Amministratore Unico e Legale Rappresentante sig. _____, nato ad _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____ e la stessa sig.ra _____, nata il _____ ad _____ (BAT) ed ivi residente alla Via _____ n. _____ (<i>All. N. 55</i>). Circa gli immobili quali abitazione di tipo economico e box auto allibrati in N.C.E.U nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, rispettivamente ai subb. 26 e 10 caratterizzanti il Lotto 02 (<i>All. N. 57 Lotto N. 02 Foto N. 66, 07, 08, 09, 10</i>), rilevava che le stesse unità immobiliari fossero occupate dal sig. _____, nato ad _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ N. _____, in forza di preliminare di vendita e opzione di vendita stipulato in data 24.03.2017 fra il sig. _____ nato in _____ (BAT) lo _____, domiciliato ove in appresso per la carica, in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante _____ con sede in _____ (BAT) alla Via _____ n. _____ e lo stesso sig. _____, nato in _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____ (<i>All. N. 55</i>) (<i>All. N. 57 Lotto N. 02 Foto N. 66, 07, 08, 09, 10</i>). Relativamente all’immobile quale abitazione di tipo economico di cui al sub. 26, l’unità immobiliare risultava occupata dalla sig.ra _____, nata a _____ (BAT) il _____, residente in _____ (BAT) _____ snc, in forza del contratto di affitto regolarmente registrato e depositato in sede di ispezione peritale dello 02.07.2021 al custode</p>
--	--



	<p>giudiziario Avv. Matteo Merlicco, stipulato fra il sig. _____ e la stessa sig.ra _____. In realtà, a seguito della lettura del contratto di locazione ad uso abitativo _____ del 15.10.2019 stipulato fra il sig. _____, nato in _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____ e la sig.ra _____, nata a _____ (BAT) il _____ e residente in _____ (BAT) alla Via _____ n. _____, risultavano concessi in locazione a quest’ultima gli immobili quali abitazioni di tipo economico e box auto allibrati in N.C.E.U nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, rispettivamente ai subb. 26 e 10, registrato in data 06.11.2019 presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Barletta-Andria – Trani- Ufficio Territoriale di DBPT UT Barletta (<i>All. N. 56</i>). Circa gli immobili quali abitazione di tipo economico e box auto allibrati in N.C.E.U nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, rispettivamente ai subb. 32 e 17 caratterizzanti il Lotto 03 (<i>All. N. 57 Lotto N. 03 Foto N. 11, 12, 13, 14, 15</i>), rilevava che le stesse unità immobiliari fossero occupate dal sig. _____, in forza di preliminare di vendita e opzione di vendita stipulato in data 24.03.2017 fra il sig. _____, nato in _____ (BAT) lo _____, domiciliato ove in appresso per la carica, in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante _____ con sede in _____ (BAT) alla Via _____ n. _____ e lo stesso sig. _____, nato in _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____ (<i>All. N. 55</i>) e che alla data di ispezione peritale dello 02.07.2021 era dichiarato che gli immobili fossero stati concessi in comodato gratuito al sig. _____, nato a _____ (FG) il _____ e residente in _____ (BAT) alla Via _____ n. _____. Quest’ultimo interveniva nella stessa sede di ispezione peritale, dichiarando di occupare i predetti immobili in virtù di un contratto di locazione stipulato in data 01.08.2019 acquisito dal custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco. Infatti, a seguito della lettura del contratto di locazione ad uso abitativo dello 01.08.2019 stipulato fra il sig. _____, nato in _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____ ed il sig. _____, nato a _____ (FG) il _____ e residente in _____ (BAT) alla Via _____ n. _____, risultavano concessi in locazione a quest’ultimo gli immobili quali abitazioni di tipo economico e box auto allibrati in N.C.E.U nel Comune di Margherita di Savoia (BaT) al foglio 17, particella 1236, rispettivamente ai subb. 32 e 17, in realtà la registrazione dello stesso contratto eseguita in data 07.08.2019 presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Barletta- Andria – Trani- Ufficio Territoriale di DBPT UT Barletta riferiva del solo immobile ad uso abitativo di cui al sub. 32. Inoltre, a margine dello stesso contratto di locazione era ridato che il sig. _____, nato in _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____, concedeva in locazione una stanza dell’abitazione situata in Margherita di Savoia (BAT) alla Via Barletta n. 91 alla sig.ra _____, nata a _____ (FG) lo _____ (<i>All. N. 56</i>). Circa gli immobili quali abitazione di tipo economico e box auto allibrati in N.C.E.U nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, subb. 22 e 6 caratterizzanti il Lotto 08 (<i>All. N. 57 Lotto N. 08 Foto N. 36, 37, 38, 39, 40</i>), rilevava che le stesse unità immobiliari fossero in possesso del sig. _____, in forza di preliminare di vendita e opzione di vendita stipulato in data 24.03.2017 fra il sig. _____, nato in _____ (BAT) lo _____, domiciliato ove in appresso per la carica, in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante _____ con sede in _____ (BAT) alla Via _____ n. _____ e lo stesso sig. _____, nato in _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____ (<i>All. N. 55</i>). Nel corso dell’ispezione peritale interveniva la sig.ra _____, nata ad _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____, la quale riferiva di occupare le stesse unità immobiliari in virtù di un contratto preliminare stipulato verosimilmente nel 2016, impegnandosi a consegnare nel breve tempo lo stesso contratto preliminare al custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco. Circa gli immobili quali abitazione di tipo economico e box auto allibrati in N.C.E.U nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, subb. 31 e 15 caratterizzanti il Lotto 09 (<i>All. N. 57 Lotto N. 09 Foto N. 41, 42, 43, 44, 45, 46</i>), rilevava che le stesse unità immobiliari fossero in possesso della sig.ra _____, nata a _____ (BA) lo _____ e residente in _____ (BAT) alla</p>
--	---



	<p>Via n. , identificata in sede di ispezione peritale a mezzo Carta D’Identità N. rilasciata dal Ministero dell’Interno con scadenza lo 05.10.2031, in forza di preliminare di vendita stipulato in data 04.03.2011 fra con sede in (BAT) alla Via n. rappresentata nello stesso atto dall’Amministratore Unico e Legale Rappresentante sig. , nato ad (BAT) il ed ivi residente alla Via n. e la stessa sig.ra , nata a (BA) lo e residente in (BAT) alla Via n. (All. N. 55). Circa gli immobili quali abitazione di tipo economico e box auto allibrati in N.C.E.U nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, subb. 18 e 2 caratterizzanti il Lotto 10 (All. N. 57 Lotto N. 10 Foto N. 47, 48, 49, 50, 51), rilevava che le stesse unità immobiliari fossero occupate dal sig. , in forza di preliminare di vendita stipulato in data 01.04.2016 fra con sede in (BAT) alla Via n. rappresentata nello stesso atto dall’Amministratore Unico e Legale Rappresentante sig. , nato ad (BAT) lo ed ivi residente alla Via n. e lo stesso sig. , nato in (BAT) il residente a (BA) (All. N. 55). Nel corso dell’ispezione peritale interveniva il sig. , nato a (FG) il e residente in (BAT) alla Via n. , identificato in sede di ispezione peritale a mezzo Carta D’Identità N. rilasciata dal Ministero dell’Interno con scadenza il 15.09.2031, il quale riferiva di occupare le stesse unità immobiliari in virtù di un contratto di locazione. A seguito della lettura del contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 22.09.2019 fra il sig. nato ad (BAT) il ed ivi residente alla Via n. ed il sig. , quest’ultimo risultava nato a (FG) il ed ivi residente alla Via n. , identificato con Carta D’Identità N. rilasciata dal Comune di Cerignola (FG) con scadenza il e che l’immobile oggetto di locazione fosse il solo sub. 18 (All. N. 56). Circa gli immobili quali abitazione di tipo economico e box auto allibrati in N.C.E.U nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, subb. 27 e 11 caratterizzanti il Lotto 11 (All. N. 57 Lotto N. 11 Foto N. 52, 53, 54, 55, 56), rilevava che le stesse unità immobiliari fossero in possesso del sig. , nato ad (BAT) lo ed ivi residente alla Via n. , identificato in sede di ispezione peritale a mezzo Carta D’Identità N. rilasciata dal Comune di (BAT) con scadenza lo , in forza di preliminare di vendita stipulato in data 13.11.2012 con sede in (BAT) alla Via n. rappresentata nello stesso atto dall’Amministratore Unico e Legale Rappresentante sig. , nato ad (BAT) il ed ivi residente alla Via n. e lo stesso sig. , nato in (BAT) lo ed ivi residente alla Via n. (All. N. 55). Circa gli immobili quali abitazione di tipo economico e box auto allibrati in N.C.E.U nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, subb. 19 e 3 caratterizzanti il Lotto 12 (All. N. 57 Lotto N. 12 Foto N. 57, 58, 59, 60, 61), rilevava che le stesse unità immobiliari fossero in possesso del sig. , in forza di preliminare di vendita stipulato in data 11.02.2011 fra la con sede in (BAT) alla Via n. rappresentata nello stesso atto dall’Amministratore Unico e Legale Rappresentante sig. , nato ad (BAT) il ed ivi residente alla Via n. e lo stesso sig. nato ad a (BAT) lo ed ivi residente alla Via n. (All. N. 55). Nel corso dell’ispezione peritale interveniva la sig.ra , nata a (BAT) lo e residente in (BAT) alla Via n. , identificata a mezzo Carta D’Identità N. rilasciata dal Ministero dell’Interno il , in corso di validità, la quale riferiva di occupare le stesse unità immobiliari in virtù di un contratto di locazione dello 01.05.2020 acquisito agli atti dal custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco (All. N. 59); giova precisare che nel verbale di accesso VI° del 22.10.2021, l’occupante dichiarava che relativamente all’immobile quale box auto identificato al sub. 3, quest’ultima lo avesse trovato nelle stesse condizioni di distribuzione vani e consistenza come risultato in sede di ispezione</p>
--	--



	<p>peritale, mentre relativamente alle difformità catastali rilevate nell’abitazione di tipo economico di cui al sub. 19 aventi ad oggetto la copertura con tettoia in legno del balcone al piano primo e parziale copertura del lastrico solare (terrazzo) al piano secondo, oltre alla realizzazione di muro di tramezzo in cartongesso posto fra il vano soggiorno e il vano cucina, l’occupante dichiarava che le stesse difformità fossero amovibili (<i>All. N. 60</i>). Circa gli immobili quali abitazione di tipo economico e box auto allibrati in N.C.E.U nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, subb. 20 e 5 caratterizzanti il Lotto 13 (<i>All. N. 57 Lotto N. 13 Foto N. 62, 63, 64, 65, 66</i>), rilevava che le stesse unità immobiliari fossero in possesso del sig. _____, in forza di preliminare di vendita e opzione di vendita stipulato in data 24.03.2017 fra il sig. _____, nato in _____ (BAT) lo _____, domiciliato ove in appresso per la carica, in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della _____ con sede in _____ (BAT) alla Via _____ n. _____ e lo stesso sig. _____, nato in _____ (BAT) il _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____ (<i>All. N. 55</i>). Nel corso dell’ispezione peritale interveniva il sig. _____, nato a _____ (BAT) lo _____ ed ivi residente alla Via _____ n. _____, identificato a mezzo Carta D’Identità N. _____ rilasciata dal Comune di _____ (BAT) lo _____ in corso di validità, il quale dichiarava di occupare le stesse unità immobiliari in virtù di due contratti di locazione, rispettivamente dello 01.12.2019 e dello 01.04.2020, acquisiti agli atti dal custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco (<i>All. N. 58</i>).</p>
<p>Tipologia dei beni</p> <p>Abitazioni di tipo economico poste al piano terra.</p> <p>Abitazioni di tipo economico poste al piano primo e secondo.</p> <p>Box auto con annessi ripostigli posti al piano sottostrada</p>	<p>Regolamento Edilizio – Urbanistiche</p> <p>In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 2.10.2020 presso l’Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BAT), al fine di venire a conoscenza della regolarità urbanistica delle unità immobiliari oggetto di esecuzione (<i>All. N. 05</i>) e dei fabbricati ospitanti le stesse unità immobiliari dislocati sul territorio dello stesso comune, rientranti in un piano particolareggiato denominato I.T.T.A. (Insediamento – Turistico – Termale – Alberghieri Residenziali) in zona Cannafesca, in data 27.11.2020 rilevava presso lo stesso ufficio i titoli abilitativi richiesti. In particolare, l’Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia (BAT) in data 07.04.2004 rilasciava in favore dei sig.ri _____ e _____, e _____ in qualità di Amministratore Unico “_____” Permesso di Costruire N. 37 dello 07.10.2004, Prot. N. 4956/08.04.2003, Pratica N. 26/2003 afferente la concessione ad edificare nel territorio dello stesso Comune, e precisamente in località “Cannafesca” Insula 15CR6 di PRG unità di progettazione n. 10/a e 11/a, distinto in catasto al foglio 17, particelle 48, 86, 87, 94 frazionate così come risultano elencate nell’atto unilaterale d’obbligo d’edilizio, avente ad oggetto le seguenti opere : progetto per la realizzazione di un insediamento turistico recettivo all’interno del Piano Particolareggiato del Litorale, denominato I.I.T.A. (<i>Insedimenti Termali, Turistici, Alberghieri e Residenziali</i>); che gli stessi richiedenti provavano con idonea documentazione di essere proprietari dell’area interessata alla menzionata costruzione, o di avere titolo a richiedere la costruzione da edificare; che l’UTC esprimeva parere favorevole in conformità alle previsioni del citato I.I.T.A. e previa acquisizione della autorizzazione paesaggistica ai sensi dell’art. 151 del D.L. n. 490/1999 e successive modificazioni ed integrazioni; che fosse stato prodotto atto unilaterale d’obbligo edilizio registrato a Cerignola (FG) in data 05.11.1993 all’Ufficio del Registro al N. 240/2, allegato alla pratica edilizia N. 131/1991; che l’intervento proposto allo stato era identico a quello evidenziato nell’atto unilaterale d’obbligo di cui in precedenza, e pertanto poteva ritenersi efficace alla stessa data, salvo la corresponsione degli oneri di urbanizzazione così come quantificati dall’UTC; che la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Puglia con nota N. 14481 del 15.07.2004 concedeva l’autorizzazione paesaggistica N. 6172. Successivamente, sempre a seguito di istanza dei committenti, l’U.T.C. di Margherita di Savoia (BAT) rilasciava Permesso di Costruire n. 08 del 31.01.2007 in variante a quello assentito, considerato che la costruzione era stata ritenuta conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici. A seguito della lettura dell’atto rilasciato in data 12.11.2009 N. 19141 del 22.10.2009 dal responsabile del servizio del Comune di Margherita di</p>



	<p>Savoia (BAT), rilevava che l’Ufficio Tecnico dello stesso Comune a richiesta dei committenti rilasciava il Permesso di Costruire N. 37/2004 di cui in precedenza, caratterizzato da tre lotti costruttivi denominati “Lotto A – B – C”; che a seguito di istanza dei committenti, l’U.T.C. dello stesso Comune rilasciava Permesso di Costruire N. 08 del 31.01.2007 in variante di cui in precedenza; che con istanza assunta dallo stesso Comune in data 14.12.2007 prot. N. 16694, i committenti sopra generalizzati, chiedevano allo stesso comune la volturazione del Permesso di Costruire di cui innanzi, in favore della “ ” con sede in (BAT) in Via n. in forza degli atti di compravendita e di permuta a rogito del Notaio Giangrosso avente numero di repertorio 57386 e di raccolta numero 16865; successivamente con atto di compravendita dello 06.03.2009 stipulato con Notaio Giangrosso di Barletta (BAT), avente repertorio numero 58208 e raccolta numero 17564, la suddetta “ ” vendeva alla “ ” con sede in (BAT) al Viale n. una parte del suolo edificabile censito al catasto terreni al foglio 17, particella 1211, mq 2080,00 corrispondente all’intervento costruttivo di cui al lotto denominato “B”; che con nota n. 17141 del 27.10.2009, unitamente alla planimetria dei lotti allegata e in forza degli atti di compravendita soprarichiamati, i nuovi committenti chiedevano il rilascio di voltura del Permesso di Costruire a favore di nuovi proprietari nei seguenti termini: alla società denominata “ ” con sede in (BAT) alla Via n. i Lotti “A” e “C”, “ ” con sede in (BAT) al Viale n. il Lotto “B” e che fosse stato acquisito il parere favorevole dell’ U.T.C. e che la voltura del Permesso di Costruire innanzi richiamato fosse atto dovuto, in quanto ricorrevano tutte le condizioni e presupposti di legge, come nella fattispecie. In data 12.11.2009 il Comune di Margherita di Savoia (BAT) concedeva in favore della “ ” con sede in (BAT) alla Via n. i Lotti “A” e “C” ed alla “ ” con sede in (BAT) al Viale n. il Lotto “B”, la voltura della titolarità del Permesso di Costruire n. 37 rilasciato in data 07.10.2004 e Variante n. 08/2007 afferente la realizzazione di un intervento costruttivo residenziale nelle unità di progettazione 10/a e 11/a del vigente piano particolareggiato denominato I.T.T.A. in zona “Cannafesca” insula 15CR6 di P.R.G. caratterizzato da tre lotti costruttivi denominati “Lotto A – B – C” come precedentemente indicato, confermandosi ed intendendosi integralmente trascritte tutte le prescrizioni contenute nei Permessi di Costruire n. 37/04 e n. 08/07, restando confermata la titolarità dei Permessi di Costruire n. 37/04 e n. 08/07 in favore della “ ” con sede in (BAT) alla Via n. ed alla “ ” con sede in (BAT) al Viale n. . Con missiva dell’Ufficio Prevenzione del Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile Comando di Foggia, protocollo n. 0016197 dello 01.12.2009 961/PV Prevenzioni Incendi, trasmessa al Comune di Margherita di Savoia (BAT) in data 14.12.2009 indirizzata ai sig.ri Via n. , (BAT), Via n. , (BAT) e per conoscenza al Sindaco del Comune di Margherita di Savoia (BAT) e Via n. , (BAT), e con missiva dell’Ufficio Prevenzione del Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile Comando di Foggia protocollo n. 0016197 dello 01.12.2009 961/PV Prevenzioni Incendi, trasmessa al Comune di Margherita di Savoia (BAT) in data 14.12.2009 indirizzata ai sig.ri Via n. , (BAT), Viale n. , (BAT) e per conoscenza al Sindaco del Comune di Margherita di Savoia (BAT) e Via n. , (BAT), erano trasmessi preavvisi di parere contrario alle ditte “ ” e “ ” rispettivamente per il Lotto A e Lotto B-C siti alla via Barletta s.n.c, a seguito dell’esame di merito della documentazione tecnica di corredo, condotta con riferimento alle disposizioni di cui all’art. 3 del D.P.R. 557/82 ed alle specifiche norme tecniche che disciplinano le attività soggette ai controlli di prevenzioni incendi, in quanto emerse carenze e/o difformità precludenti la possibilità da parte del Comando Dipartimento dei Vigili del Fuoco della formulazione del parere di conformità di cui all’art. 2 del</p>
--	--



	<p>DPR. 12.01.1998 n. 37 in quanto: - non indicate e/o previste le superfici di areaazione pari ad 1/30 della superficie in pianta per ogni ripostiglio; - gli elaborati grafici non contenevano la pianta del piano terra in scala idonea; - la relazione tecnica non faceva riferimento alcuno al D.M. 09.03.2007 relativamente alla resistenza al fuoco delle strutture; - l’impianto elettrico non faceva alcun riferimento alle norme contenute nel Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37/08. Pertanto i destinatari delle due missive di cui in precedenza erano invitati, ai sensi per gli effetti dell’art. 10 bis della L. 241/90, a presentare osservazioni scritte, eventualmente corredate da documentazione pertinente, al fine di consentire le conseguenti controdeduzioni da parte del Funzionario incaricato dell’istruttoria tecnica, facendo presente che restava esclusa la possibilità di prospettare nuove soluzioni progettuali, ovvero modifiche a quelle già acquisite. In quest’ultima eventualità si sarebbero configurate i presupposti per l’avvio di un nuovo procedimento, da attuarsi secondo le procedure previste dal già citato art. 2 del D.P.R. 37/98 ed in conformità con le disposizioni di cui all’ allegato I al D.M. 04.05.98 e che trascorso invano il termine di 10 giorni dalla data di ricezione delle missive di cui in precedenza, il Comando avrebbe proceduto alla formulazione del parere del rilievo alle istanze presentate in data 07.10.05 (All. N. 26).</p> <p style="text-align: center;"><u>Abitabilità /Agibilità</u></p> <p>Le unità immobiliari sono sprovviste della Certificazione di Abitabilità/Agibilità.</p>
<p><u>Tipologia dei beni</u></p> <p>Abitazioni di tipo economico poste al piano terra.</p> <p>Abitazioni di tipo economico poste al piano primo e secondo.</p> <p>Box auto con annessi ripostigli posti al piano sottostrada</p>	<p style="text-align: center;"><u>Attuale proprietario e Titolo di provenienza dei beni immobili</u></p> <p>A tutto il 15.11.2018 data della trascrizione dell’atto di pignoramento, gli immobili oggetto di esecuzione quali stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (box auto), categoria C/6, allibrati al foglio 17, particella 1236, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17 ed abitazioni di tipo economico, categoria A/3, allibrate al foglio 17, particella 1236, subalterni 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, si appartengono con sede in (BAT) c.f. , per la quota di 1/1 (uno/uno) di piena proprietà, alla quale sono pervenuti:</p> <p>- Giusta atto di compravendita dello 06.03.2009 a ministero Notaio Sigismondo Giangrasso di Barletta (BAT), al Numero 58208/17564 del Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24.03.2009, al Numero 5287 del Registro Particolare, ” con sede in (BAT), codice fiscale: , acquistava dalla “ .” con sede in (BAT), c.f. , la piena proprietà di terreno sito nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) all’epoca allibrato in N.C.T. del Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1211 di are 20.80.</p> <p><i>E’ da precisare che il mappale 1211 del foglio 17 di are 20.80 con tipo mappale del 14.02.2011 n° 42564.1 è stato soppresso dando origine al mappale 1236 del foglio 17 di pari superficie. Il mappale 1236 del foglio 17 di are 20.80 con costituzione del 22.08.2011 n° 4692.1 è passato al Catasto Fabbricati con i subalterni 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33 (il subalterno 1 bene comune non censibile; i subalterni 16 e 33 sono stati venduti).</i></p>
<p><u>Tipologia dei beni</u></p> <p>Abitazioni di tipo economico poste al piano terra.</p> <p>Abitazioni di tipo economico poste al piano primo e secondo.</p> <p>Box auto con annessi ripostigli posti al piano sottostrada</p>	<p style="text-align: center;"><u>Iscrizioni</u></p> <p>- Ipoteca volontaria gravante la piena proprietà del terreno allibrato in N.C.T. del Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1211 di are 20.80, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23.04.2009, al Numero 10553 di Registro Generale ed al Numero 1965 di Registro Particolare, per il complessivo importo € 3.200.000,00, a favore di CREDITO EMLIANO S.P.A. con sede in Reggio Emilia, c. f. 01806740153, e contro ;</p> <p>- ipoteca giudiziale gravante gli immobili in Comune di Margherita di Savoia (BAT) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07.11.2011, al Numero 24480 di Registro Generale ed al Numero 4064 di</p>



	<p>Registro Particolare, per il complessivo importo € 610.000,00, a favore di UNIPOL BANCA S.P.A. con sede in Bologna (BO), c. f. 03719580379, elettivamente domiciliata in Bologna (BO), Via Castiglione n. 25, c/o Avv. Michele Sarti, e contro _____ ;</p> <p>- ipoteca giudiziale gravante gli immobili in Comune di Margherita di Savoia (BAT) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21.01.2013, al Numero 1781 di Registro Generale ed al Numero 103 di Registro Particolare, per il complessivo importo € 100.000,00, a favore di ITALFONDIARIO S.P.A. con sede in Roma, c.f. 00399750587, elettivamente domiciliata in Molfetta (BA), C.so Umberto I n. 19, c/o Avv. Francesco Logrieco, e contro _____ ;</p> <p>- ipoteca giudiziale gravante gli immobili in Comune di Margherita di Savoia (BTA) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11.03.2015, al Numero 3718 di Registro Generale ed al Numero 411 di Registro Particolare, per il complessivo importo € 20.000,00, a favore di PALMITESSA SUPERCALCESTRUZZI S.R.L.. con sede in Barletta (BAT), c.f. 02518340720, elettivamente domiciliata in Canosa di Puglia (BAT), Via Savonarola n. 15, c/o Avv. Sabino Palmieri, e contro _____ ;</p> <p>- ipoteca giudiziale gravante la porzione immobiliare in Comune di Margherita di Savoia (BAT) ed allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, subalterno 19, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13.03.2015, al Numero 3919 di Registro Generale ed al Numero 436 di Registro Particolare, per il complessivo importo € 8.000,00, a favore di _____ corrente in _____ (BAT), c.f. _____, elettivamente domiciliato in _____ (BAT), Via _____ n. _____, c/o Avv. Paolo Francesco Bonadies, e contro _____ ;</p> <p>- ordinanza di sequestro conservativo gravante gli immobili in Comune di Margherita di Savoia (BAT) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09.07.2015, al Numero 12200 di Registro Generale ed al Numero 9306 di Registro Particolare, a favore di _____, nata il _____ ad _____ (BAT), c.f. _____, e contro _____ ;</p> <p>- ipoteca giudiziale gravante gli immobili in Comune di Margherita di Savoia (BAT) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07.08.2017, al Numero 17348 di Registro Generale ed al Numero 2145 di Registro Particolare, per il complessivo importo € 50.000,00, a favore di SECO S.A.S. DI MERRA RICCARDO, con sede in Andria (BAT), c.f. 06952480728, elettivamente domiciliata in Andria (BAT), Via Regina Margherita n. 66, c/o Avv. Vincenzo Scianandrone, e contro _____ ;</p> <p>- ipoteca giudiziale gravante gli immobili in Comune di Margherita di Savoia (BAT) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10.08.2017, al Numero 17612 di Registro Generale ed al Numero 2177 di Registro Particolare, per il complessivo importo € 30.000,00, a favore di L.A.F. INGEGNERIA S.R.L., con sede in Margherita di Savoia (BAT), c.f. 07084410724, e contro _____ ;</p>
--	--



	- ipoteca concessione amministrativa/riscossione gravante gli immobili in Comune di Margherita di Savoia (BAT) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26.09.2018, al Numero 19911 di Registro Generale ed al Numero 2584 di Registro Particolare, per il complessivo importo € 612.498,18, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE, con sede in Roma, c.f. 13756881002, elettivamente domiciliata in Bari (BA), Via Demetrio Marin n. 3, e contro
<p><u>Tipologia dei beni</u></p> <p>Abitazioni di tipo economico poste al piano terra.</p> <p>Abitazioni di tipo economico poste al piano primo e secondo.</p> <p>Box auto con annessi ripostigli posti al piano sottostrada</p>	<p><u>Trascrizioni</u></p> <p>Verbale di pignoramento immobiliare emesso in data 25.10.2018 dall’Ufficiale Giudiziario Tribunale di Trani (BAT), Numero 4873/2018 di Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15.11.2018, al Numero 23917 del Registro Generale ed al Numero 17758 del Registro Particolare, gravante gli immobili in Comune di Margherita di Savoia (BAT) ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 17, particella 1236, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. con sede in Reggio Nell’Emilia, c.f. 01806740153, per la quota di 1/1 (<i>uno/uno</i>) di piena proprietà, e contro ., con sede in (BT) c.f. , per la quota di 1/1 (<i>uno/uno</i>) di piena proprietà.</p>
<p><u>Tipologia dei beni</u></p> <p>Abitazioni di tipo economico poste al piano terra.</p> <p>Abitazioni di tipo economico poste al piano primo e secondo.</p> <p>Box auto con annessi ripostigli posti al piano sottostrada</p>	<p><u>Conformità Catastale</u></p> <p>Dalle visure catastali storiche per immobile prodotte in data 02.10.2020 (<i>All. N. 04</i>), le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano accatastate al Catasto Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia (BAT). Per le stesse unità immobiliari sono state depositate le relative planimetrie all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio - Servizi Catastali (<i>All. N. 05</i>). Atteso che l’altezza interna catastale delle abitazioni di tipo economico site al piano terra ed allibrate in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, subb. 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32 di cui ai Lotti 10, 13, 08, 04, 02, 14, 05, 03 fosse di 2,75 mt, in sede di ispezioni peritale il sottoscritto esperto rilevava che, relativamente alle stesse abitazioni di tipo economico allibrate ai subb. 24, 30, 28, 26, 32, 22 di cui ai Lotti 04, 05, 14, 02, 03, 08 l’altezza interna fosse risultata difforme rispetto al catastale, rispettivamente di mt 2,73, 2,72, 2,70, 2,73, 2,74, 2,70 circa (<i>All. N. 57 Lotto N. 04 Foto N. 16, 17, 18, 19, 20; Lotto N. 05 Foto N. 21, 22, 23, 24, 25; Lotto N. 14 Foto N. 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76; Lotto N. 02 Foto N. 06, 07, 08, 09, 10; Lotto N. 03 Foto N. 11, 12, 13, 14, 15; Lotto N. 08 Foto N. 36, 37, 38, 39, 40</i>). Atteso che l’altezza interna catastale delle abitazioni di tipo economico site al piano primo e secondo ed allibrate in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, subb. 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31 di cui ai Lotti 12, 01, 06, 07, 11, 14, 09 fosse rispettivamente di 2,75 mt al piano primo e 2,30 mt al piano secondo, in sede di ispezioni peritale rilevava che relativamente alle stesse abitazioni di tipo economico di cui ai subb. 21, 25, 29, 23 di cui ai Lotti 01, 07, 14, 06 l’altezza interna al piano primo fosse difforme rispetto al catastale, rispettivamente di mt 2,73, 2,73, 2,70, 2,71 circa (<i>All. N. 57 Lotto N. 01 Foto N. 01, 02, 03, 04, 05; Lotto N. 07 Foto N. 31, 32, 33, 34, 35; Lotto N. 14 Foto N. 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76; Lotto N. 06 Foto N. 26, 27, 28, 29, 30</i>). Atteso che l’altezza interna catastale dei box auto con annessi ripostigli siti al piano primo sottostrada allibrati in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BAT) al foglio 17, particella 1236, subb. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17 di cui ai Lotti 10, 12, 01, 13, 08, 06, 07, 04, 02, 11, 14, 14, 05, 09, 03 fosse rispettivamente di 2,90 mt, in sede di ispezioni peritale rilevava che relativamente ai box auto con annessi ripostigli di cui ai subb. 2, 4, 6, 7, 8, 9, 14, 12, 13, 10, 17, 15 di cui ai Lotti 10, 01, 08, 06, 07, 04, 05, 14, 14, 02, 03, 09 l’altezza interna fosse difforme rispetto al catastale, rispettivamente di mt 2,73, 2,70, 2,71, 2,71, 2,70, 2,70, 2,75, 2,75, 2,73, 2,70, 2,80 circa (<i>All. N. 57 Lotto N. 10 Foto N. 47, 48, 49,</i></p>



	<p>50, 51); Lotto N. 01 Foto N. 01, 02, 03, 04, 05; Lotto N. 08 Foto N. 36, 37, 38, 39, 40; Lotto N. 06 Foto N. 26, 27, 28, 29, 30; Lotto N. 07 Foto N. 31, 32, 33, 34, 35; Lotto N. 04 Foto N. 16, 17, 18, 19, 20; Lotto N. 05 Foto N. 21, 22, 23, 24, 25; Lotto N. 14 Foto N. 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76; Lotto N. 14 Foto N. 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76; Lotto N. 02 Foto N. 06, 07, 08, 09, 10; Lotto N. 03 Foto N. 11, 12, 13, 14, 15; Lotto N. 09 Foto N. 41, 42, 43, 44, 45, 46).</p> <p>Inoltre, per quanto attiene la consistenza catastale, il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, sub. 4 di cui al Lotto 01 (<i>All. N. 57 Lotto N. 01 Foto N. 01, 02, 03, 04, 05</i>) (<i>All. N. 68</i>) subiva una variazione della stessa a seguito della eliminazione del muro di tramezzo, determinando una diversa distribuzione interna allo stesso box auto e ripostiglio, in assenza degli atti abilitativi amministrativi. Rispetto alla consistenza catastale, il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, sub. 9 di cui al Lotto 04 (<i>All. N. 57 Lotto N. 04 Foto N. 16, 17, 18, 19, 20</i>) (<i>All. N. 71</i>) subiva una variazione della stessa a seguito della eliminazione del muro di tramezzo, determinando una diversa distribuzione interna allo stesso box auto e ripostiglio, in assenza degli atti abilitativi amministrativi. Rispetto alla consistenza catastale, il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, sub. 7 di cui al Lotto 06 (<i>All. N. 57 Lotto N. 06 Foto N. 26, 27, 28, 29, 30</i>) (<i>All. N. 69</i>) subiva una variazione della stessa a seguito dello spostamento del muro di tramezzo, determinando una diversa distribuzione interna allo stesso box auto e ripostiglio, in assenza degli atti abilitativi amministrativi. Rispetto alla consistenza catastale, il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, sub. 8 di cui al Lotto 07 (<i>All. N. 57 Lotto N. 07 Foto N. 31, 32, 33, 34, 35</i>) (<i>All. N. 70</i>) subiva una variazione della stessa a seguito dello spostamento del muro di tramezzo, determinando una diversa distribuzione interna allo stesso box auto e ripostiglio, in assenza degli atti abilitativi amministrativi. Rispetto alla consistenza catastale, il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, sub. 11 di cui Lotto 11 (<i>All. N. 57 Lotto N. 11 Foto N. 52, 53, 54, 55, 56</i>) (<i>All. N. 74</i>) subiva una variazione della stessa a seguito della parziale eliminazione del muro di tramezzo, in assenza degli atti abilitativi amministrativi. Rispetto alla consistenza catastale, il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, sub. 3 di cui al Lotto 12 (<i>All. N. 57 Lotto N. 12 Foto N. 57, 58, 59, 60, 61</i>) (<i>All. N. 67</i>) subiva una variazione della stessa a seguito dello totale eliminazione del muro di tramezzo e ripristino dello stesso muro in posizione diversa rispetto alla posizione originaria di cui al catastale, determinando una diversa distribuzione interna allo stesso box auto e annesso ripostiglio, in assenza degli atti abilitativi amministrativi; mentre per l’abitazione di tipo economico identificata al foglio 17, particella 1236, sub. 19 di cui al Lotto 12 (<i>All. N. 57 Lotto N. 12 Foto N. 57, 58, 59, 60, 61</i>) rilevava la realizzata tettoia in legno con copertura del balcone al piano primo e tettoia in legno a parziale copertura del lastrico solare (terrazzo) al piano secondo, in assenza degli atti abilitativi amministrativi, la quale non determinava una diversa distribuzione interna dell’immobile e consistenza, oltre alla realizzazione di muro di tramezzo in cartongesso posto fra il vano soggiorno e il vano cucina pure in assenza degli atti abilitativi amministrativi, il quale abuso determinava la diversa distribuzione interna dell’immobile e non anche la consistenza. Rispetto alla consistenza catastale, il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, sub.12 di cui al Lotto 14 (<i>All. N. 57 Lotto N. 14 Foto N. 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76</i>) (<i>All. N. 72</i>) subiva una variazione della stessa a seguito della totale eliminazione del muro di tramezzo, determinando una diversa distribuzione interna allo stesso box auto e annesso ripostiglio, oltre all’apertura di un infisso interno posto fra il box auto al sub. 12 ed il box auto al sub. 13 (<i>All. N. 73</i>) in assenza degli atti abilitativi amministrativi.</p>
<p>Tipologia dei beni</p> <p>Abitazioni di tipo economico poste al piano terra.</p> <p>Abitazioni di tipo economico poste al piano primo e secondo.</p>	<p>Descrizione delle opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione</p> <p>Nel corso delle ispezioni peritali rilevava le seguenti difformità catastali relative ai box auto e annessi ripostigli, a seguito di opere abusive espletate dai possessori degli stessi immobili, determinanti una difforme consistenza interna agli stessi box auto ed ai ripostigli, oltre che difformità catastale relativa ad una sola abitazione di tipo economico a seguito di opere abusive espletate dal possessore dello stesso immobile, il quale determinava la variazione della distribuzione interna dei vani, senza variazione della consistenza interna allo stesso immobile. In particolare, per quanto attiene la consistenza catastale, il box auto identificato al foglio 17,</p>



<p>Box auto con annessi ripostigli posti al piano sottostrada</p>	<p>particella 1236, sub. 4 di cui al Lotto 01 (All. N. 57 Lotto N. 01 Foto N. 01, 02, 03, 04, 05) (All. N. 68) subiva una variazione della stessa a seguito della eliminazione del muro di tramezzo, determinando una diversa distribuzione interna dello stesso box auto e annesso ripostiglio, in assenza degli atti abilitativi amministrativi. Rispetto alla consistenza catastale, il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, sub. 9 di cui al Lotto 04 (All. N. 57 Lotto N. 04 Foto N. 16, 17, 18, 19, 20) (All. N. 71) subiva una variazione della stessa a seguito della eliminazione del muro di tramezzo, determinando una diversa distribuzione interna dello stesso box auto e ripostiglio, in assenza degli atti abilitativi amministrativi. Per quanto attiene la consistenza catastale, il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, sub. 7 di cui al Lotto 06 (All. N. 57 Lotto N. 06 Foto N. 26, 27, 28, 29, 30) (All. N. 69) subiva una variazione della stessa a seguito dello spostamento del muro di tramezzo, determinando una diversa distribuzione interna allo stesso box auto e ripostiglio, in assenza degli atti abilitativi amministrativi. Rispetto alla consistenza catastale, il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, sub. 8 di cui al Lotto 07 (All. N. 57 Lotto N. 07 Foto N. 31, 32, 33, 34, 35) (All. N. 70) subiva una variazione della stessa a seguito dello spostamento del muro di tramezzo, determinando una diversa distribuzione interna allo stesso box auto e ripostiglio, in assenza degli atti abilitativi amministrativi. Rispetto alla consistenza catastale, il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, sub. 11 di cui al Lotto 11 (All. N. 57 Lotto N. 11 Foto N. 52, 53, 54, 55, 56) (All. N. 74) subiva una variazione della stessa a seguito della parziale eliminazione del muro di tramezzo, in assenza degli atti abilitativi amministrativi. Rispetto alla consistenza catastale, il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, sub. 3 di cui al Lotto 12 (All. N. 57 Lotto N. 12 Foto N. 57, 58, 59, 60, 61) (All. N. 67) subiva una variazione della stessa a seguito della totale eliminazione del muro di tramezzo e ripristino dello stesso muro in posizione diversa rispetto alla originaria di cui al catastale, determinando una diversa distribuzione interna allo stesso box auto e annesso ripostiglio, in assenza degli atti abilitativi amministrativi, mentre per l’abitazione di tipo economico identificata al foglio 17, particella 1236, sub. 19 di cui al Lotto 12 (All. N. 57 Lotto N. 12 Foto N. 57, 58, 59, 60, 61) rilevava la realizzata tettoia in legno con copertura del balcone al piano primo e tettoia in legno a parziale copertura del lastrico solare (terrazzo) al piano secondo, in assenza degli atti abilitativi amministrativi, la quale non determinava una diversa distribuzione interna dell’immobile e consistenza, oltre alla realizzazione di muro di tramezzo in cartongesso posto fra il vano soggiorno e il vano cucina pure in assenza degli atti abilitativi amministrativi, il quale abuso determinava una diversa distribuzione interna dell’immobile e non anche la consistenza. Rispetto alla consistenza catastale, il box auto identificato al foglio 17, particella 1236, sub.12 di cui al Lotto 14 (All. N. 57 Lotto N. 14 Foto N. 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76) (All. N. 72) subiva una variazione della stessa a seguito della totale eliminazione del muro di tramezzo, determinando una diversa distribuzione interna allo stesso box auto e annesso ripostiglio, oltre all’apertura di un infisso interno posto fra il box auto al sub. 12 ed il box auto al sub. 13 (All. N. 73), in assenza degli atti abilitativi amministrativi. Per quanto attiene le regolarizzazioni urbanistiche degli abusi di cui in precedenza, gli stessi potranno essere sanabili a mezzo della presentazione presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia (BAT) delle CILA in sanatoria, le quali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica ammontano a complessive € 1.700,00 (<i>Euro millesettecento/00</i>) per ciascun abuso (di cui € 250,00 per sanzione amministrativa, € 450,00 per onorari e spese professionali per CILA box auto, € 1.000,00 per oneri concessori).</p> <p>Vedesi accapo 4.4 Adeguamenti e correzioni della stima.</p>
<p>Tipologia dei beni</p> <p>Abitazioni di tipo economico poste al piano terra.</p> <p>Abitazioni di tipo economico poste al piano primo e secondo.</p> <p>Box auto con annessi ripostigli posti al piano sottostrada</p>	<p>Valore dei beni immobili da porre a base d’asta, con precisazione del diritto e quota</p> <p>Il valore venale di ciascuno dei quattordici (14) Lotti composti dagli immobili pignorati insistenti nel Comune di Margherita di Savoia (BAT) in Zona “Cannafesca” ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune è di seguito reso.</p> <p>PRIMO LOTTO</p> <p>Del valore venale dell’importo di € 208.225,00 (<i>diconsi Euro duecentoottomiladuecentoventicinque/00</i>), costituito dalle seguenti unità immobiliari:</p> <p>– unità residenziale abitativa al piano primo e secondo, comprensiva di balcone, terrazza e vano tecnico, identificata al foglio 17, particella 1236, sub. 21, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 102 mq, totale escluso aree scoperte 88 mq, rendita 464,81; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 192,00 circa</p>



	<p>comprensiva di aree scoperte e superficie commerciale di mq 158,75 circa, dell'altezza interna catastale di mt 2,75 al piano primo e mt 2,30 al piano secondo, in realtà dell'altezza di mt 2,73 circa al piano primo difforme rispetto al catastale e mt 2,30 circa conforme al catastale, confinante a sud con strada da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche);</p> <p>- box auto con annesso ripostiglio al piano sottostrada identificato al foglio 17, particella 1236, sub. 4, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 44 mq, rendita 216,91; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 56,00 circa e superficie commerciale di mq 42,00 circa, dell'altezza interna catastale di mt 2,90, in realtà dell'altezza di mt 2,70 circa difforme rispetto al catastale, confinante a nord con B.C.N.C. sub. 1, (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a est con immobile di cui alla particella 1233, sub. 1.</p> <p>Il ridato valore venale del primo lotto dell'importo di € 208.225,00 (<i>diconsi Euro duecentootto duecentoventicinquemila/00</i>), al netto dell'adeguamento e correzione della stima dell'importo di € 2.540,00 (<i>diconsi Euro duemilacinquecentoquaranta/00</i>) e dell'importo di € 901,13 (<i>diconsi Euro novecentouno/13</i>) per rimborso spese condominiali è dell'importo complessivo di € 204.783,87 (<i>diconsi Euro duecentoquattromilasettecentottantatre/87</i>). (All. N. 57 Lotto N. 01 Foto N. 01, 02, 03, 04, 05).</p> <p>SECONDO LOTTO</p> <p>Del valore venale dell'importo di € 151.240,00 (<i>diconsi Euro centocinquantunomiladuecentoquaranta/00</i>), costituito dalle seguenti unità immobiliari:</p> <p>– unità residenziale abitativa al piano terra, comprensiva di terrazza e giardino, identificata al foglio 17, particella 1236, sub. 26, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita 418,33; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 193,00 circa comprensiva di aree scoperte e superficie commerciale di mq 106,40 circa, dell'altezza interna catastale di mt 2,75, in realtà dell'altezza di mt 2,73 circa difforme rispetto al catastale, confinante a nord e ad ovest con strada di PRG da denominarsi, a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche);</p> <p>- box auto con annesso ripostiglio al piano sottostrada identificato al foglio 17, particella 1236, sub. 10, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 48 mq, rendita 216,91; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 57,00 circa e superficie commerciale di mq 42,75 circa, dell'altezza interna catastale di mt 2,90, in realtà dell'altezza di mt 2,73 circa difforme rispetto al catastale, confinante a sud con B.C.N.C. sub. 1, (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a est con altra unità immobiliare, a ovest con il box auto di cui alla particella 1236.</p> <p>Il ridato valore venale del secondo lotto dell'importo di € 151.240,00 (<i>diconsi Euro centocinquantunomiladuecentoquaranta/00</i>), al netto dell'adeguamento e correzione della stima dell'importo di € 1.014,61 (<i>diconsi Euro millequattordici/61</i>) per rimborso spese condominiali è dell'importo complessivo di € 150.225,39 (<i>diconsi Euro centocinquantamila duecentoventicinque/39</i>) (All. N. 57 Lotto N. 02 Foto N. 06, 07, 08, 09, 10).</p> <p>TERZO LOTTO</p> <p>Del valore venale dell'importo di € 153.440,00 (<i>diconsi Euro centocinquantatremilaquattrocentoquaranta/00</i>), costituito dalle seguenti unità immobiliari:</p>
--	--



	<p>– unità residenziale abitativa al piano terra, comprensiva di terrazza e giardino, identificata al foglio 17, particella 1236, sub. 32, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita 418,33; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 203,00 circa comprensiva di aree scoperte e superficie commerciale di mq 108,40 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,75, in realtà dell’altezza di mt 2,74 circa difforme rispetto al catastale, confinante a nord con strada di PRG da denominarsi, a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche);</p> <p>- box auto con annesso ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, particella 1236, sub. 17, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 48 mq, rendita 216,91; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 57,00 circa e superficie commerciale di mq 42,75 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,90, in realtà dell’altezza di mt 2,70 circa difforme rispetto al catastale, confinante a sud con B.C.N.C. sub. 1, (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a ovest con altra unità immobiliare.</p> <p>Il ridato valore venale del terzo lotto dell’importo di € 153.440,00 (<i>diconsi Euro centocinquantatremilaquattrocentoquaranta/00</i>), al netto dell’adeguamento e correzione della stima dell’importo di € 1.081,58 (<i>diconsi Euro milleottantuno/58</i>) per rimborso spese condominiali è dell’importo complessivo di € 152.358,42 (<i>diconsi Euro centocinquantaduemilatrecentocinquantotto/42</i>) (All. N. 57 Lotto N. 03 Foto N. 11, 12, 13, 14, 15).</p> <p>QUARTO LOTTO</p> <p>Del valore venale dell’importo di € 156.960,00 (<i>diconsi Euro centocinquantaseimilanovecentosessanta/00</i>), costituito dalle seguenti unità immobiliari:</p> <p>– unità residenziale abitativa al piano terra, comprensiva di terrazza e giardino, al foglio 17, particella 1236, sub. 24, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita 418,33; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 219,00 circa comprensiva di aree scoperte e superficie commerciale di mq 111,60 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,75, in realtà dell’altezza di mt 2,73 circa difforme rispetto al catastale, confinante a sud con strada da denominarsi, a ovest con strada di PRG da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche);</p> <p>- box auto con annesso ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, particella 1236, sub. 9, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 48 mq, rendita 216,91; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 57,00 circa e superficie commerciale di mq 42,75 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,90, in realtà dell’altezza di mt 2,70 circa difforme rispetto al catastale, confinante a nord con B.C.N.C. sub. 1, (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a est con altra unità immobiliare.</p> <p>Il ridato valore venale del quarto lotto dell’importo di € 156.960,00 (<i>diconsi Euro centocinquantaseimilanovecentosessanta/00</i>), al netto dell’adeguamento e correzione della stima dell’importo di € 2.540,00 (<i>diconsi Euro duemilacinquecentoquaranta/00</i>) e dell’importo di € 1.051,44 (<i>diconsi Euro millecinquantuno/44</i>) per rimborso spese condominiali è dell’importo complessivo di € 153.368,56 (<i>diconsi Euro centocinquantatremilatrecentosessantotto/56</i>) (All. N. 57 Lotto N. 04 Foto N. 16, 17, 18, 19, 20).</p> <p>QUINTO LOTTO</p> <p>Del valore venale dell’importo di € 151.900,00 (<i>diconsi Euro centocinquantunomilanovecento/00</i>), costituito dalle seguenti unità immobiliari:</p>
--	--



<p>– unità residenziale abitativa al piano terra, comprensiva di terrazza e giardino, al foglio 17, particella 1236, sub. 30, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita 418,33; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 196,00 circa comprensiva di aree scoperte e superficie commerciale di mq 107,00 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,75, in realtà dell’altezza di mt 2,72 circa difforme rispetto al catastale, confinante a nord con strada di PRG da denominarsi, a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche);</p> <p>- box auto con annesso ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, particella 1236, sub. 14, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 48 mq, rendita 216,91; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 57,00 circa e superficie commerciale di mq 42,75 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,90, in realtà dell’altezza di mt 2,70 circa difforme rispetto al catastale, confinante a sud con B.C.N.C. sub. 1, (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a est con altra unità immobiliare.</p> <p>Il ridato valore venale del quinto lotto dell’importo di € 151.900,00 (<i>diconsi Euro centocinquantunomilanovecento/00</i>) al netto dell’adeguamento e correzione della stima dell’importo di € 901,13 (<i>diconsi Euro novecentouno/13</i>) per rimborso spese condominiali è dell’importo complessivo di € 150.998,87 (<i>diconsi Euro centocinquantamilanovecentonovantotto/87</i>)(<i>All. N. 57 Lotto N. 05 Foto N. 21, 22, 23, 24, 25</i>).</p> <p>SESTO LOTTO</p> <p>Del valore venale dell’importo di € 208.225,00 (<i>diconsi Euro duecentoottomiladuecentoventicinque/00</i>), costituito dalle seguenti unità immobiliari:</p> <p>– unità residenziale abitativa al piano primo e secondo, comprensiva di balcone, terrazza e vano tecnico, al foglio 17, particella 1236, sub. 23, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 102 mq, totale escluso aree scoperte 88 mq, rendita 464,81; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 192,00 circa comprensiva di aree scoperte e superficie commerciale di mq 158,75 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,75 al piano primo e mt 2,30 al piano secondo, in realtà dell’altezza di mt 2,71 circa al piano primo difforme rispetto al catastale e mt 2,30 circa conforme al catastale, confinante a sud con strada da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche);</p> <p>- box auto con annesso ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, particella 1236, sub. 7, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 44 mq, rendita 216,91; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 56,00 circa e superficie commerciale di mq 42,00 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,90, in realtà dell’altezza di mt 2,71 circa difforme rispetto al catastale, confinante a nord con B.C.N.C. sub. 1, (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a ovest e a est con due unità immobiliari.</p> <p>Il ridato valore venale del sesto lotto dell’importo di € 208.225,00 (<i>diconsi Euro duecentoottomiladuecentoventicinque/00</i>), al netto dell’adeguamento e correzione della stima dell’importo di € 3.380,00 (<i>diconsi Euro tremilatrecentottanta/00</i>) e dell’importo di € 1.061,58 (<i>diconsi Euro millesessantuno/58</i>) per rimborso spese condominiali è dell’importo complessivo di € 203.783,42 (<i>diconsi Euro duecentotremilasettecentottantatre/42</i>) (<i>All. N. 57 Lotto N. 06 Foto N. 26, 27, 28, 29, 30</i>).</p> <p>SETTIMO LOTTO</p>



	<p>Del valore venale dell'importo di € 207.625,00 (<i>diconsi Euro duecentosettemilaseicentoventicinque/00</i>), costituito dalle seguenti unità immobiliari:</p> <p>– unità residenziale abitativa al piano primo e secondo, comprensiva di balcone, terrazza e vano tecnico, al foglio 17, particella 1236, sub. 25, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 102 mq, totale escluso aree scoperte 88 mq, rendita 464,81; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 192,00 circa comprensiva di aree scoperte e superficie commerciale di mq 158,75 circa, dell'altezza interna catastale di mt 2,75 al piano primo e mt 2,30 al piano secondo, in realtà dell'altezza di mt 2,73 circa al piano primo difforme rispetto al catastale e mt 2,30 circa conforme al catastale, confinante a sud con strada da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche));</p> <p>- box auto con annesso ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, particella 1236, sub. 8, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 47 mq, rendita 216,91; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 55,00 circa e superficie commerciale di mq 41,25 circa dell'altezza interna catastale di mt 2,90, in realtà dell'altezza di mt 2,70 circa difforme rispetto al catastale, confina a nord con B.C.N.C. sub. 1, (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a ovest e a est con due unità immobiliari.</p> <p>Il ridato valore venale del settimo lotto dell'importo di € 207.625,00 (<i>diconsi Euro duecentosettemilaseicentoventicinque/00</i>), al netto dell'adeguamento e correzione della stima dell'importo di € 3.380,00 (<i>diconsi Euro tremilatrecentottanta/00</i>) e dell'importo di € 1.062,25 (<i>diconsi Euro millesessantadue/25</i>) per rimborso spese condominiali è dell'importo complessivo di € 203.182,75 (<i>diconsi Euro duecentotremilacentottantadue/75</i>) (<i>All. N. 57 Lotto N. 07 Foto N. 31, 32, 33, 34, 35</i>).</p> <p>OTTAVO LOTTO</p> <p>Del valore venale dell'importo di € 149.380,00 (<i>diconsi Euro centoquarantanovemilatrecentottanta/00</i>), costituito dalle seguenti unità immobiliari:</p> <p>– unità residenziale abitativa al piano terra, comprensiva di terrazza e giardino, al foglio 17, particella 1236, sub. 22, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita 418,33; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 190,00 circa comprensiva di aree scoperte e superficie commerciale di mq 105,80 circa, dell'altezza interna catastale di mt 2,75, in realtà dell'altezza di mt 2,70 circa difforme rispetto al catastale, confinante a sud con strada da denominarsi, a ovest con strada di PRG da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche));</p> <p>- box auto con annesso ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, particella 1236, sub. 6, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 46 mq, rendita 216,91; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 55,00 circa e superficie commerciale di mq 41,25 circa, dell'altezza interna catastale di mt 2,90, in realtà dell'altezza di mt 2,71 circa difforme rispetto al catastale, confinante a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a ovest con altra unità immobiliare.</p> <p>Il ridato valore venale dell'ottavo lotto dell'importo di € 149.380,00 (<i>diconsi Euro centoquarantanovemilatrecentottanta/00</i>) al netto dell'adeguamento e correzione della stima dell'importo di € 988,91 (<i>diconsi Euro novecentottantotto/91</i>) per rimborso spese condominiali è dell'importo complessivo di € 148.391,09 (<i>diconsi Euro centoquarantototomilatrecentonovantuno/09</i>) (<i>All. N. 57 Lotto N. 08 Foto N. 36, 37, 38, 39, 40</i>).</p>
--	--



	<p>NONO LOTTO</p> <p>Del valore venale dell'importo di € 207.625,00 (<i>diconsi Euro duecentosettemilaseicentoventicinque/00</i>), costituito dalle seguenti unità immobiliari:– unità residenziale abitativa al piano primo e secondo, comprensiva di balcone, terrazza e vano tecnico, al foglio 17, particella 1236, sub. 31, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 102 mq, totale escluso aree scoperte 88 mq, rendita 464,81; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 192,00 circa comprensiva di aree scoperte e superficie commerciale di mq 158,75 circa, dell'altezza interna catastale di mt 2,75 al piano primo e mt 2,30 al piano secondo, entrambe conformi al catastale, confinante a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche);</p> <p>- box auto con annesso ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, particella 1236, sub. 15, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 43 mq, rendita 216,91; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 55,00 circa e superficie commerciale di mq 41,25 circa, dell'altezza interna catastale di mt 2,90, in realtà dell'altezza di mt 2,80 circa difforme rispetto al catastale, confinante a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche) a est ed ovest con altre due unità immobiliari.</p> <p>Il ridato valore venale del nono lotto dell'importo di € 207.625,00 (<i>diconsi Euro duecentosettemilaseicentoventicinque/00</i>) al netto dell'adeguamento e correzione della stima dell'importo di € 984,55 (<i>diconsi Euro novecentottantaquattro/55</i>) per rimborso spese condominiali è dell'importo complessivo di € 206.640,45 (<i>diconsi Euro duecentoseimilaseicentoquaranta/45</i>) (All. N. 57 Lotto N. 09 Foto N. 41, 42, 43, 44, 45, 46).</p> <p>DECIMO LOTTO</p> <p>Del valore venale dell'importo di € 152.280,00 (<i>diconsi Euro centocinquantaduemiladuecentottanta /00</i>), costituito dalle seguenti unità immobiliari:</p> <p>– unità residenziale abitativa al piano terra, comprensiva di terrazza e giardino, al foglio 17, particella 1236, sub. 18, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita 418,33; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 195,00 circa comprensiva di aree scoperte e superficie commerciale di mq 106,80 circa, dell'altezza interna di mt 2,75 conforme al catastale, confinante a sud con strada da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche);</p> <p>- box auto con annesso ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, particella 1236, sub. 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 49 mq, rendita 216,91; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 58,00 circa e superficie commerciale di mq 43,50 circa, dell'altezza interna catastale di mt 2,90, in realtà dell'altezza di mt 2,73 circa difforme rispetto al catastale, confinante a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche) a est con immobile di cui alla particella 1233, sub. 1.</p> <p>Il ridato valore venale del decimo lotto dell'importo di € 152.280,00 (<i>diconsi Euro centocinquantaduemiladuecentottanta /00</i>) al netto dell'adeguamento e correzione della stima dell'importo di € 1.014,51 (<i>diconsi Euro millequattordici/51</i>) per rimborso spese condominiali è dell'importo complessivo di € 151.265,49 (<i>diconsi Euro centocinquantunomiladuecentosessantacinque/49</i>) (All. N. 57 Lotto N. 10 Foto N. 47, 48, 49, 50, 51).</p>
--	---



	<p>UNDICESIMO LOTTO</p> <p>Del valore venale dell'importo di € 208.225,00 (<i>diconsi Euro duecentoottomiladuecentoventicinque/00</i>), costituito dalle seguenti unità immobiliari:</p> <p>– unità residenziale abitativa al piano primo e secondo, comprensiva di balcone, terrazza e vano tecnico, al foglio 17, particella 1236, sub. 27, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 102 mq, totale escluso aree scoperte 88 mq, rendita 464,81; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 192,00 circa comprensiva di aree scoperte e superficie commerciale di mq 158,75 circa, dell'altezza interna catastale di mt 2,75 al piano primo e mt 2,30 al piano secondo, entrambe conformi al catastale, confinante a ovest con strada di PRG da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche);</p> <p>- box auto con annesso ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, particella 1236, sub. 11, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 44 mq, rendita 216,91; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 56,00 circa e superficie commerciale di mq 42,00 circa, dell'altezza interna di mt 2,90 conforme al catastale, confinante a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche) a est ed ovest con altre due unità immobiliari.</p> <p>Il ridato valore venale dell'undicesimo lotto dell'importo di € 208.225,00 (<i>diconsi Euro duecentoottomiladuecentoventicinque/00</i>), al netto dell'adeguamento e correzione della stima dell'importo di € 2.309,00 (<i>diconsi Euro duemilatrecentonove/00</i>) e dell'importo di € 1.060,93 (<i>diconsi Euro millesessanta/93</i>) per rimborso spese condominiali è dell'importo complessivo di € 204.855,07 (<i>diconsi Euro duecentoquattromilaottocentocinquantacinque/07</i>) (All. N. 57 Lotto N. 11 Foto N. 52, 53, 54, 55, 56).</p> <p>DODICESIMO LOTTO</p> <p>Del valore venale dell'importo di € 207.625,00 (<i>diconsi Euro duecentosettemilaseicentoventicinque/00</i>), costituito dalle seguenti unità immobiliari:</p> <p>– unità residenziale abitativa al piano primo e secondo, comprensiva di balcone, terrazza e vano tecnico, al foglio 17, particella 1236, sub. 19, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 102 mq, totale escluso aree scoperte 88 mq, rendita 464,81; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 192,00 circa comprensiva di aree scoperte e superficie commerciale di mq 158,75 circa, dell'altezza interna catastale di mt 2,75 al piano primo e mt 2,30 al piano secondo, in realtà dell'altezza di mt 2,79 circa al piano primo difforme rispetto al catastale e mt 2,30 circa conforme al catastale, confinante a sud con strada da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche);</p> <p>- box auto con annesso ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, particella 1236, sub. 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 43 mq, rendita 216,91; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 55,00 circa e superficie commerciale di mq 41,25 circa, dell'altezza interna di mt 2,90 conforme al catastale, confinante a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche) a est con immobile di cui alla particella 1233, sub. 1.</p> <p>Il ridato valore venale del dodicesimo lotto dell'importo di € 207.625,00 (<i>diconsi Euro duecentosettemilaseicentoventicinque/00</i>) al netto dell'adeguamento e correzione della stima dell'importo di € 5.080,00 (<i>diconsi Euro cinquemilaottanta/00</i>) e dell'importo di € 1.192,05 (<i>diconsi Euro millecentonovantadue/05</i>) per rimborso spese condominiali è dell'importo</p>
--	--



	<p>complessivo di € 201.352,95 (<i>diconsi Euro duecentounomilatrecentocinquantadue/95</i>) (<i>All. N. 57 Lotto N. 12 Foto N. 57, 58, 59, 60, 61</i>).</p> <p>TREDICESIMO LOTTO</p> <p>Del valore venale dell'importo di € 149.380,00 (<i>diconsi Euro centoquarantanovemilatrecentottanta/00</i>), costituito dalle seguenti unità immobiliari:</p> <ul style="list-style-type: none"> – unità residenziale abitativa al piano terra, comprensiva di terrazza e giardino, al foglio 17, particella 1236, sub. 20, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita 418,33; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 190,00 circa comprensiva di aree scoperte e superficie commerciale di mq 105,80 circa, dell'altezza interna catastale di mt 2,75, in realtà dell'altezza di mt 2,70 circa difforme rispetto al catastale, confinante a sud con strada da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche); - box auto con annesso ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, particella 1236, sub. 5, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 46 mq, rendita 216,91; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 55,00 circa e superficie commerciale di mq 41,25 circa, dell'altezza interna catastale di mt 2,90, in realtà dell'altezza di mt 2,75 circa difforme rispetto al catastale, confinante a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche) a est con immobile di cui alla particella 1233, sub. 1. <p>Il ridato valore venale del tredicesimo lotto dell'importo di € 149.380,00 (<i>diconsi Euro centoquarantanovemilatrecentottanta/00</i>) al netto dell'adeguamento e correzione della stima dell'importo di € 1.141,64 (<i>diconsi Euro millecentoquarantuno/64</i>) per rimborso spese condominiali è dell'importo complessivo di € 148.238,36 (<i>diconsi Euro centoquarantottomiladuecentotrentotto/36</i>) (<i>All. N. 57 Lotto N. 13 Foto N. 62, 63, 64, 65, 66</i>).</p> <p>QUATTORDICESIMO LOTTO</p> <p>Del valore venale complessivo dell'importo di € 359.305,00 (<i>diconsi Euro trecentocinquantanovemilatrecentocinque/00</i>) (€ 151.080,00 + 208.225,00), costituito dalle seguenti unità immobiliari:</p> <ul style="list-style-type: none"> – unità residenziale abitativa al piano terra, comprensiva di terrazza e giardino, al foglio 17, particella 1236, sub. 28, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 88 mq, totale escluso aree scoperte 72 mq, rendita 418,33; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 195,00 circa comprensiva di aree scoperte e superficie commerciale di mq 106,80 circa, dell'altezza interna catastale di mt 2,75, in realtà dell'altezza di mt 2,70 circa difforme rispetto al catastale, confinante a nord con strada di PRG da denominarsi, a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche); - box auto con annesso ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, particella 1236, sub. 12, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 44 mq, rendita 216,91; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 56,00 circa e superficie commerciale di mq 42,00 circa, dell'altezza interna catastale di mt 2,90, in realtà dell'altezza di mt 2,75 circa difforme rispetto al catastale, confinante a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a est ed ovest con altre due unità immobiliari (<i>All. N. 57 Lotto N. 14 Foto N. 67, 68, 69, 70, 71</i>); – unità residenziale abitativa al piano primo e secondo, comprensiva di balcone, terrazza e vano tecnico, al foglio 17, particella 1236, sub. 29, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 102 mq, totale escluso aree scoperte 88 mq, rendita 464,81; della
--	---



<p>superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 192,00 circa comprensiva di aree scoperte e superficie commerciale di mq 158,75 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,75 al piano primo e mt 2,30 al piano secondo, in realtà dell’altezza di mt 2,70 circa al piano primo difforme rispetto al catastale e mt 2,30 circa conforme al catastale, confinante a ovest con strada di PRG da denominarsi, a nord con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (androne, scale, locale centrale termica, locale vasche);</p> <p>- box auto con annesso ripostiglio al piano sottostrada al foglio 17, particella 1236, sub. 13, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, superficie catastale totale 47 mq, rendita 216,91; della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 56,00 circa e superficie commerciale di mq 42,00 circa, dell’altezza interna catastale di mt 2,90, in realtà dell’altezza di mt 2,75 circa difforme rispetto al catastale, confinante a sud con B.C.N.C. sub. 1 (bene comune non censibile, comune ad altre unità immobiliari urbane, ossia (corsia di manovra, androne, scale, locale centrale termica, locale vasche), a ovest con altra unità immobiliare (All. N. 57 Lotto N. 14 Foto N. 72, 73, 74, 75, 76).</p> <p>Il ridato valore venale del quattordicesimo lotto dell’importo di € 359.305,00 (<i>diconsi Euro trecentocinquantanovemilatrecentocinque/00</i>), al netto dell’adeguamento e correzione della stima dell’importo di € 7.880,00 (<i>diconsi Euro settemilaottocentottanta/00</i>) e dell’importo di € 2.054,88 (<i>diconsi Euro duemilacinquantaquattro/88</i>) per rimborso spese condominiali è dell’importo complessivo di € 349.370,12 (<i>diconsi Euro trecentoquarantanovemilatrecentosettanta/12</i>) (All. N. 57 Lotto N. 14 Foto N. 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76).</p> <p>Pertanto, il valore venale complessivo del compendio pignorato per i diritti pari a 1/1 (<i>uno/uno</i>) di proprietà, ripartito in quattordici (14) lotti, di cui tredici (13) lotti costituiti da una abitazione di tipo economico ed un box auto ed un solo lotto, il quattordicesimo (14), costituito da due abitazioni di tipo economico e due box auto è dell’importo complessivo di € 2.671.435,00 (<i>diconsi Euro duemilioneiseicentotantunomilaquattrocentotrentacinque/00</i>). Il ridetto importo stimato, al netto dell’adeguamento e correzione della stima per abusi edilizi dell’importo di € 2.540,00 (<i>diconsi Euro duemilacinquecinquecentoquaranta/00</i>) per il 1° Lotto; di € 2.540,00 (<i>diconsi Euro duemilacinquecinquecentoquaranta/00</i>) per il 4° Lotto; di € 3.380,00 (<i>diconsi Euro tremilatrecentottanta/00</i>) per il 6° Lotto; di € 3.380,00 (<i>diconsi Euro tremilatrecentottanta/00</i>) per il 7° Lotto; di € 2.309,00 (<i>diconsi Euro duemilatrecentonove/00</i>) per il 11° Lotto; di € 5.080,00 (<i>diconsi Euro cinquemilaottanta/00</i>) per il 12° Lotto, di € 7.880,00 (<i>diconsi Euro settemilaottocentottanta/00</i>) per il 14° Lotto, per un importo complessivo di € 27.109,00 (<i>diconsi Euro ventisetteemilacentonove/00</i>), e debitoria per rimborso spese condominiali come ridato all’accapo 2. della presente relata, gravanti sul 1° Lotto per l’importo complessivo di € 901,13 (<i>Euro novecentouno/13</i>); gravanti sul 2° Lotto per l’importo di € 1.014,61 (<i>Euro millequattordici/61</i>); gravanti sul 3° Lotto per l’importo di € 1.081,58 (<i>Euro milleottantuno/58</i>); gravanti sul 4° Lotto per l’importo di € 1.051,44 (<i>Euro millecinquantuno/44</i>); gravanti sul 5° Lotto per l’importo di € 901,13 (<i>Euro novecentouno/13</i>); gravanti sul 6° Lotto per l’importo di € 1.061,58 (<i>Euro millesessantuno/58</i>); gravanti sul 7° Lotto per l’importo di € 1.062,25 (<i>Euro millesessantadue/25</i>); gravanti sull’ 8° Lotto per l’importo di € 988,91 (<i>Euro novecentottantotto/91</i>); gravanti sul 9° Lotto per l’importo di € 984,55 (<i>Euro novecentottantaquattro/55</i>); gravanti sul 10° Lotto per l’importo di € 1.014,51 (<i>Euro millequattordici/51</i>); gravanti sull’ 11° Lotto per l’importo di € 1.060,93 (<i>Euro millesessanta/93</i>); gravanti sul 12° Lotto per l’importo di € 1.192,05 (<i>Euro millecentonovantadue/05</i>); gravanti sul 13° Lotto per l’importo di € 1.141,64 (<i>Euro millecentoquarantuno/64</i>); gravanti sul 14° Lotto per l’importo di € 2.054,88 (<i>Euro duemilacinquantaquattro/88</i>), per un importo complessivo di € 15.511,19 (<i>Euro quindicimilacinquecentoundici/19</i>), ne consegue, che il valore venale complessivo del</p>



	<p>compendio oggetto di esecuzione in quota di proprietà di 1/1 (uno/uno) , dell’importo stimato complessivo di € 2.671.435,00 (diconsi Euro duemilioneiseicentosestantunomilaquattrocentotrentacinque/00) considerato il buono stato conservativo, di manutenzione e di vetustà cui verte, al netto dell’adeguamento e correzione della stima di cui in precedenza, è dell’importo complessivo € 2.628.814,81 (diconsi Euro duemilioneiseicentoveottomilaottocentoquattordici/81) (diconsi € 2.671.435,00 - € 27.109,00 - € 15.511,19 = € 2.628.814,81).</p>
--	---

Con Osservanza

L’Esperto Stimatore Dott. Agr. Natale Colopi

Cerignola, 26 febbraio 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) Provvedimento di nomina dell’esperto designato d’ufficio del 14.11.2019, ricevuta a mezzo pecmail del 19.11.2019 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –Ufficio Espropriazioni Immobiliari (All. N. 01).
- 2) Provvedimento dell’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione relativo al differimento del giuramento previsto in data 12.05.2020 allo data dello 08.11.2020, ricevuto a mezzo pecmail dello 07.05.2020 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –Ufficio Espropriazioni Immobiliari (All. N. 02).
- 3) Verbale di comparizione dell’esperto designato d’ufficio dello 08.09.2020, ricevuto a mezzo pecmail in pari data dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –Ufficio Espropriazioni Immobiliari- e comunicazione relativa al rinvio di udienza alla data dello 30.03.2021 (All. N. 03).
- 4) Visure catastali storiche inerenti gli immobili oggetto di esecuzione, rilasciate dall’Agenzia delle



Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi Catastali- in data 02.10.2020 (<i>All. N. 04</i>).
5) Planimetrie catastali e stralcio catastale inerenti gli immobili oggetto di esecuzione, rilasciate dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi Catastali- in data 02.10.2020 (<i>All. N. 05</i>).
6) Richiesta trasmessa a mezzo pecmail dello 02.10.2020 all’Ufficio Tecnico e Urbanistico del Comune di Margherita di Savoia (BAT), al fine del rilascio dei titoli abilitativi inerenti gli immobili oggetto di esecuzione (<i>All. N. 06</i>).
7) Richiesta atti trasmessa a mezzo pecmail dello 02.10.2020 all’Agenzia delle Entrate di Barletta, Andria, Trani,– Ufficio delle Entrate di Barletta, Andria, Trani (BAT), al fine di verificare lo stato di possesso degli immobili oggetto di esecuzione (<i>All. N. 07</i>).
8) Quotazioni immobili inerenti l’anno 2019 – Semestre 2, rilevati dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) – Agenzia delle Entrate- (<i>All. N. 08</i>).
9) Foto satellitare rilevata a mezzo Google maps in data 03.10.2020, nella quale sono ridati i fabbricati ospitanti le unità immobiliari oggetto di esecuzione (<i>All. N. 09</i>).
10) Avvenuta protocollazione N. 12191/2020 relativa alla richiesta dei titoli abilitativi degli immobili oggetto di esecuzione, ricevuta a mezzo pecmail dello 05.10.2020 dal Comune di Margherita di Savoia (BAT) (<i>All. N. 10</i>).
11) Prima convocazione per inizio delle operazioni di ispezione peritale trasmessa a mezzo raccomandata A.R. dello 06.10.2020, numero 15376800335-0 (<i>All. N. 11</i>).
12) Prima convocazione per inizio delle operazioni di ispezione peritale trasmessa a mezzo pecmail dello 06.10.2020 all’Avv. Daniele Varola per conto del creditore procedente (<i>All. N. 12</i>).
13) Ispezione ipotecaria per aggiornamento ipotecario, rilasciata dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 07.10.2020, al fine di verificare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità degli immobili oggetto di esecuzione (<i>All.</i>



<p>N. 13).</p>
<p>14) Istanza ai sensi dell’art. 567, comma 2, c.p.c. trasmessa in data 08.10.2020 a mezzo del portale SLpct Giustizia alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –Ufficio Espropriazioni Immobiliari-(<i>All. N. 14</i>).</p>
<p>15) Verbale di Ispezione Peritale N. 01 del 20.10.2020 (<i>All. N. 15</i>).</p>
<p>16) Seconda convocazione per inizio delle operazioni di ispezione peritale trasmessa al rappresentante pro tempore sig. _____ della _____ a mezzo raccomandata A.R. del 21.10.2020, numero 14952470946-5 (<i>All. N. 16</i>).</p>
<p>17) Seconda convocazione per inizio delle operazioni di ispezione peritale trasmessa a mezzo pecmail del 21.10.2020 all’Avv. Daniele Varola per conto del creditore procedente (<i>All. N. 17</i>).</p>
<p>18) Verbale di Ispezione Peritale N. 02 dello 03.11.2020 (<i>All. N. 18</i>).</p>
<p>19) Terza convocazione per inizio delle operazioni di ispezione peritale trasmessa al rappresentante pro tempore sig. _____ della _____ . a mezzo raccomandata A.R. dello 06.11.2020, numero 14952470947-6 (<i>All. N. 19</i>).</p>
<p>20) Terza convocazione per inizio delle operazioni di ispezione peritale trasmessa a mezzo pecmail dello 06.11.2020 all’Avv. Daniele Varola per conto del creditore procedente (<i>All. N. 20</i>).</p>
<p>21) Contratto di comodato a titolo principale trasmesso a mezzo pecmail del 10.11.2020 dall’Agenzia delle Entrate di Barletta, Andria, Trani,– Ufficio delle Entrate di Barletta, Andria, Trani (BAT) (<i>All. N. 21</i>).</p>
<p>22) Verbale di Ispezione Peritale N. 03 del 17.11.2020 (<i>All. N. 22</i>).</p>
<p>23) Istanza trasmessa in data 18.11.2020 a mezzo del portale SLpct Giustizia alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –Ufficio Espropriazioni Immobiliari-, relativa al mancato accesso ai beni immobili oggetto di esecuzione, a seguito della reiterata assenza _____ . alle date fissate per lo svolgimento delle operazioni di ispezione peritale e richiesta proroga per il deposito dell’elaborato peritale (<i>All. N. 23</i>).</p>



24) Raccomandata A.R. N. 14952470946-5 inviata per seconda convocazione per ispezione peritale fissata alla data dello 03.11.2020, ricevuta dalle Poste Italiane in data 26.11.2020 avente dicitura “Restituita al mittente per Compiuta Giacenza. 1083-10” (All. N. 24).
25) Provvedimento dello 01.12.2020 reso dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione, ricevuto a mezzo pecmail dello 02.12.2020 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –Ufficio Espropriazioni Immobiliari- con il quale era sostituito il debitore esecutato nella custodia e per l’effetto, nominato quale custode del compendio pignorato l’Avv. Matteo Merlicco (All. N. 25).
26) Titoli abilitativi inerenti gli immobili oggetto di esecuzione, rilevati in data 27.11.2020 presso l’Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BAT) (All. N. 26).
27) Raccomandata A.R. N. 15376800335-0 inviata per prima convocazione per ispezione peritale fissata alla data del 20.10.2020, ricevuta dalle Poste Italiane in data 18.12.2020 avente dicitura “Restituita al mittente per Compiuta Giacenza. 289-10” (All. N. 27).
28) Raccomandata A.R. N. 14952470947-6 inviata per terza convocazione per ispezione peritale fissata alla data del 17.11.2020, ricevuta dalle Poste Italiane in data 22.12.2020 avente dicitura “Restituita al mittente per Compiuta Giacenza. 387-11” (All. N. 28).
29) Comunicazione relativa all’accesso al compendio oggetto di esecuzione fissata per il 12.01.2021 alle ore 11:30 presso l’ingresso principale del Municipio di Margherita di Savoia (BAT), ricevuta a mezzo pecmail del 30.12.2020 per conoscenza dal custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco (All. N. 29).
30) Richiesta della pecmail e recapito telefonico dell’amministratrice pro-tempore del condominio rivolta a mezzo pecmail dello 04.01.2021 all’Avv. Paolo Francesco Bonadies (All. N. 30).
31) Verbale di Ispezione Peritale di primo accesso redatto dal custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco del 12.01.2021 (All. N. 31).
32) Comunicazione recapito del nuovo amministratore pro-tempore del condominio , ricevuto a mezzo pecmail del 13.01.2021 dall’Avv. Paolo Bonadies (All. N. 32).



33) Comunicazione del custode Avv. Matteo Merlicco del 15.03.2021, con la quale erano trasmessi anche N. 15 Attestati di Certificazione Energetica (ACE) relativi agli immobili oggetto di esecuzione consegnati allo stesso custode dal sig. *(All. N. 33).*

34) Numero 15 Attestati di Certificazione Energetica (ACE) relativi gli immobili oggetto di esecuzione consegnati allo stesso custode dal sig. *(All. N. 34).*

35) Comunicazione trasmessa a mezzo pecmail del 18.03.2021 al custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco avente ad oggetto quanto rilevato dal sottoscritto esperto a seguito della lettura degli Attestati di Certificazione Energetica (ACE) trasmessi da quest’ultimo a mezzo pecmail del 15.03.2021 *(All. N. 35).*

36) Provvedimento reso dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione, trasmesso a mezzo pecmail in data 23.03.2021 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –Ufficio Espropriazioni Immobiliari-, avente ad oggetto le modalità di svolgimento dell’udienza del 30.03.2021 *(All. N. 36).*

37) Provvedimento reso dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione in data 30.03.2021, trasmesso a mezzo pecmail in data 31.03.2021 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –Ufficio Espropriazioni Immobiliari- *(All. N. 37).*

38) Relazione del custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco dello 09.04.2021, trasmessa telematicamente da quest’ultimo in pari data alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia -Ufficio Espropriazioni Immobiliari ed a mezzo pecmail in pari data al sottoscritto esperto *(All. N. 38).*

39) Documentazione trasmessa a mezzo pecmail del 30.04.2021 dal custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco, consegnata dal sig.

., riguardante le dichiarazioni di conformità di impianto idrico, fognante e termico delle abitazioni di tipo economico oggetto di pignoramento; dichiarazioni del richiedente per il rilascio del Certificato di Agibilità; dichiarazione di conformità di tutte le unità immobiliari conformità di impianto idrico, fognante e termico delle abitazioni di tipo economico oggetto di pignoramento *(All. N. 39 a e b).*



40) Comunicazione trasmessa a mezzo pecmail dell’11.05.2021 al custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco avente ad oggetto l’esito della verifica della documentazione ricevuta a mezzo pecmail del 30.04.2021 dallo stesso custode giudiziario (*All. N. 40*).

41) Convocazione per ispezione peritale trasmessa a mezzo pecmail dello 03.06.2021 dal custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco, avente ad oggetto l’ispezione degli immobili oggetto di esecuzione allibrati in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BAT) quali, appartamenti di tipo economico al foglio 17, particella 1236, subb. 25, 24, 23 30, 21 e box auto al foglio 17, particella 1236, subb. 8, 9, 7 14, 4 fissata per il giorno 04.06.2021, con incontro alle ore 15:30 presso gli stessi immobili (*All. N. 41*).

42) Verbale di Ispezione Peritale N. 05 dello 04.06.2021 redatto dal sottoscritto esperto (*All. N. 42*).

43) Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione in data 19.05.2021 rilevato a mezzo del portale pst Giustizia, con il quale l’udienza stabilita per il giorno 22.06.2021 era spostata alla data dello 06.07.2021 in quanto il Magistrato fosse stato autorizzato al congedo ordinario nella data del 22.06.2021(*All. N. 43*).

44) Convocazione per ispezione peritale trasmessa a mezzo pecmail del 18.06.2021 dal custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco, avente ad oggetto l’ispezione degli immobili oggetto di esecuzione allibrati in N.C.E.U. del Comun di Margherita di Savoia (BAT) quali, appartamenti di tipo economico al foglio 17, particella 1236, subb. 23, 28, 29 e box auto al foglio 17, particella 1236, subb. 7 12, 13 fissata per il giorno 22.06.2021, con incontro alle ore 16:00 presso gli stessi immobili (*All. N. 44*).

45) Verbale di Accesso III ° del 22.06.2021 (*All. N. 45*).

46) Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione in data 30.06.2021, ricevuto a mezzo pecmail dello 01.07.2021 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari-, con il quale era stabilito che l’udienza dello 06.07.2021 sarebbe stata trattata alle ore 14:00 (*All. N. 46*).

47) Convocazione per ispezione peritale trasmessa a mezzo pecmail dello 01.07.2021 dal custode



giudiziario Avv. Matteo Merlicco, avente ad oggetto l’ispezione degli immobili oggetto di esecuzione allibrati in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BAT) quali, appartamenti di tipo economico al foglio 17, particella 1236, subb. 26, 32 e box auto al foglio 17, particella 1236, subb. 16 e 17 fissata per il giorno 02.07.2021, con incontro alle ore 15:45 presso gli stessi immobili (*All. N. 47*).

48) Verbale di Accesso IV °dello 02.07.2021 (*All. N. 48*).

49) Verbale d’Udienza dello 06.07.2021 (*All. N. 49*).

50) Richiesta dati condominiali relativi al compendio oggetto di esecuzione, inviata a mezzo pecmail del 15.07.2021 all’amministratore condominiale pro-tempore (*All. N. 50*).

51) Istanza di proroga per il deposito dell’elaborato peritale del 27.08.2021 trasmessa in data 28.08.2021 a mezzo del portale telematico SLpct alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale Ordinario di Foggia -Ufficio Espropriazioni Immobiliari- (*All. N. 51*).

52) Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione in data 12.09.2021, ricevuto a mezzo pecmail del 13.09.2021 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari-, in riscontro all’istanza di proroga per il deposito dell’elaborato peritale trasmessa a mezzo del portale telematico SLpct in data 28.08.2021 (*All. N. 52*).

53) Convocazione per ispezione peritale trasmessa a mezzo pecmail del 24.09.2021 dal custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco, avente ad oggetto l’ispezione degli immobili oggetto di esecuzione allibrati in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BAT) quali, appartamenti di tipo economico al foglio 17, particella 1236, subb. 19, 31, 27, 18, 20 e 22 e box auto al foglio 17, particella 1236, subb. 3, 15, 11, 2, 5 e 6 fissata per il giorno 24.09.2021, con incontro alle ore 16:30 - 17:00 presso gli stessi immobili (*All. N.53*).

54) Verbale di Accesso V ° del 24.09.2021 (*All. N. 54*).

55) Preliminari di vendita delle unità immobiliari oggetto di esecuzione (*All. N. 55*).

56) Contratti di locazione ad uso abitativo afferenti le unità immobiliari oggetto di esecuzione (*All. N. 56*).



57) Documentazione fotografica Lotto 01 immobili al f. 17. p.lla 1236, subb. 21 e 4. Lotto 02 immobili al f. 17. p.lla 1236, subb. 26 e 10. Lotto 03 immobili al f. 17. p.lla 1236, subb. 32 e 17. Lotto 04 immobili al f. 17. p.lla 1236, subb. 24 e 9. Lotto 05 immobili al f. 17. p.lla 1236, subb. 30 e 14. Lotto 06 immobili al f. 17. p.lla 1236, subb. 23 e 7. Lotto 07 immobili al f. 17. p.lla 1236, subb. 25 e 8. Lotto 08 immobili al f. 17. p.lla 1236, subb. 22 e 6. Lotto 09 immobili al f. 17. p.lla 1236, subb. 31 e 15. Lotto 10 immobili al f. 17. p.lla 1236, subb. 18 e 2. Lotto 11 immobili al f. 17. p.lla 1236, subb. 27 e 11. Lotto 12 immobili al f. 17. p.lla 1236, subb. 19 e 3. Lotto 13 immobili al f. 17. p.lla 1236, subb. 20 e 5. Lotto 14 immobili al f. 17. p.lla 1236, subb. 28 e 12, 29 e 13 (*All. N. 57*).

58) Contratti di locazione ad uso abitativo afferenti le unità immobiliari oggetto di esecuzione (*All. N. 58*).

59) Contratto di locazione ad uso abitativo afferente le unità immobiliari oggetto di esecuzione (*All. N. 59*).

60) Verbale di Accesso VI° del 22.10.2021 (*All. N. 60*).

61) Comunicazione inoltrata a mezzo pecmail dal custode giudiziario Avv. Matteo Merlicco alla
trasmessa al sottoscritto esperto a mezzo pecmail dell’11.11.2021 (*All. N. 61*).

62) Dati condominiali trasmessi a mezzo pecmail del 17 e 18.11.2021 dalla
attale amministratore condominiale pro-tempore del al cui interno insistono gli
immobili pignorati (*All. N. 62*).

63) Istanza di proroga per il deposito dell’elaborato peritale del 22.11.2021 trasmessa in pari data a mezzo del portale telematico SLpct alla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale Ordinario di Foggia -Ufficio Espropriazioni Immobiliari- (*All. N. 63*).

64) Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione in data 23.11.2021, ricevuto a mezzo pecmail in pari data dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale Ordinario di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari-, in riscontro all’istanza di proroga per il deposito



dell’elaborato peritale trasmessa a mezzo del portale telematico SLpct in data 22.11.2021 (<i>All. N. 64</i>).
65) Richiesta chiarimenti alla _____ nella qualità di amministratore pro-tempore del _____ al cui interno insistono gli immobili pignorati (<i>All. N. 65</i>).
66) Pecmail dello 09.12.2021 con la quale la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari- trasmetteva l’Ordinanza emessa dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione in data 07.12.2021, con la quale il Magistrato disponeva che l’udienza del 14.12.2021 sarebbe stata trattata secondo le fasce orarie allegare alla stessa ordinanza (<i>All. N. 66</i>).
67) Elaborato grafico in scala inerente l’unità immobiliare quale box auto allibrato al foglio 17, particella 1236, sub. 3 oggetto di esecuzione nella quale è stata riscontrata difformità catastale (<i>All. N. 67</i>).
68) Elaborato grafico in scala inerente l’unità immobiliare quale box auto allibrato al foglio 17, particella 1236, sub. 4 oggetto di esecuzione nella quale è stata riscontrata difformità catastale (<i>All. N. 68</i>).
69) Elaborato grafico in scala inerente l’unità immobiliare quale box auto allibrato al foglio 17, particella 1236, sub. 7 oggetto di esecuzione nella quale è stata riscontrata difformità catastale (<i>All. N. 69</i>).
70) Elaborato grafico in scala inerente l’unità immobiliare quale box auto allibrato al foglio 17, particella 1236, sub. 8 oggetto di esecuzione nella quale è stata riscontrata difformità catastale (<i>All. N. 70</i>).
71) Elaborato grafico in scala inerente l’unità immobiliare quale box auto allibrato al foglio 17, particella 1236, sub. 9 oggetto di esecuzione nella quale è stata riscontrata difformità catastale (<i>All. N. 71</i>).
72) Elaborato grafico in scala inerente l’unità immobiliare quale box auto allibrato al foglio 17, particella 1236, sub. 12 oggetto di esecuzione nella quale è stata riscontrata difformità catastale (<i>All. N. 72</i>).
73) Elaborato grafico in scala inerente l’unità immobiliare quale box auto allibrato al foglio 17, particella 1236, sub. 13 oggetto di esecuzione nella quale è stata riscontrata difformità catastale (<i>All. N. 73</i>).
74) Elaborato grafico in scala inerente l’unità immobiliare quale box auto allibrato al foglio 17, particella 1236, sub. 11 oggetto di esecuzione nella quale è stata riscontrata difformità catastale (<i>All. N. 74</i>).
75) Verbale di Udienza del 14.12.2021 rilevato dal portale pst Giustizia in data 18.12.2021 (<i>All. N. 75</i>).
76) Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione in sede di udienza del 14.12.2021



rilevato dal portale pst Giustizia in data 18.12.2021 (<i>All. N. 76</i>).
77) Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell’11.01.2022 inerente l’immobile oggetto della esecuzione allibrato al foglio 17, particella 1236, sub. 18 (<i>All. N. 77</i>).
78) Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell’11.01.2022 inerente l’immobile oggetto della esecuzione allibrato al foglio 17, particella 1236, sub. 19 (<i>All. N. 78</i>).
79) Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell’11.01.2022 inerente l’immobile oggetto della esecuzione allibrato al foglio 17, particella 1236, sub. 20 (<i>All. N. 79</i>).
80) Attestato di Prestazione Energetica (APE) del 21.01.2022 inerente l’immobile oggetto della esecuzione allibrato al foglio 17, particella 1236, sub. 21 (<i>All. N. 80</i>).
81) Attestato di Prestazione Energetica (APE) del 21.01.2022 inerente l’immobile oggetto della esecuzione allibrato al foglio 17, particella 1236, sub. 22 (<i>All. N. 81</i>).
82) Attestato di Prestazione Energetica (APE) del 21.01.2022 inerente l’immobile oggetto della esecuzione allibrato al foglio 17, particella 1236, sub. 23 (<i>All. N. 82</i>).
83) Attestato di Prestazione Energetica (APE) del 21.01.2022 inerente l’immobile oggetto della esecuzione allibrato al foglio 17, particella 1236, sub. 25 (<i>All. N. 83</i>).
84) Attestato di Prestazione Energetica (APE) del 21.01.2022 inerente l’immobile oggetto della esecuzione allibrato al foglio 17, particella 1236, sub. 26 (<i>All. N. 84</i>).
85) Attestato di Prestazione Energetica (APE) del 21.01.2022 inerente l’immobile oggetto della esecuzione allibrato al foglio 17, particella 1236, sub. 27 (<i>All. N. 85</i>).
86) Attestato di Prestazione Energetica (APE) del 21.01.2022 inerente l’immobile oggetto della esecuzione allibrato al foglio 17, particella 1236, sub. 28 (<i>All. N. 86</i>).
87) Attestato di Prestazione Energetica (APE) del 21.01.2022 inerente l’immobile oggetto della esecuzione allibrato al foglio 17, particella 1236, sub. 29 (<i>All. N. 87</i>).
88) Attestato di Prestazione Energetica (APE) del 21.01.2022 inerente l’immobile oggetto della esecuzione allibrato al foglio 17, particella 1236, sub. 31 (<i>All. N. 88</i>).



89) Attestato di Prestazione Energetica (APE) del 21.01.2022 inerente l’immobile oggetto della esecuzione allibrato al foglio 17, particella 1236, sub. 32 (*All. N. 89*).

90) Attestato di Prestazione Energetica (APE) del 21.01.2022 inerente l’immobile oggetto della esecuzione allibrato al foglio 17, particella 1236, sub. 30 (*All. N. 90*).

91) Attestato di Prestazione Energetica (APE) del 21.01.2022 inerente l’immobile oggetto della esecuzione allibrato al foglio 17, particella 1236, sub. 24 (*All. N. 91*).

92) Risultanze emerse a seguito della verifica espletata in data 26.01.2022 presso lo studio della _____, trasmesse a mezzo pecmail del 17.02.2022 (*All. N. 92*).

La presente relazione di stima si compone di 185 (*centottantacinque*) 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 dell’esecutato (redatto nel rispetto dei dettami previsti dalla legge sulla privacy);
- nota professionale per richiesta liquidazione compensi.

Cerignola, 26 febbraio 2022

L’ESPERTO STIMATORE
Dott. Agr. Natale Colopi

