

# Tribunale Ordinario di Foggia

## Ufficio Cancelleria – Esecuzioni Immobiliari

### Proc. esec. n. 385/2016 Reg. G. Es.

Giusto decreto del 12 dicembre 2018 del Giudice dell'Esecuzione Dott.sa Stefania Rignanese



**STUDIO TECNICO**  
**DOTT. ING. MICHELANGELO DE MEO**  
*INGEGNERE CIVILE EDILE*  
**VIA CARSO N. 26 MANFREDONIA (FG)**

71043 P.I. 03323120711 C.F. DME MHL 70C29 E885B  
Cell. 3337328246 Tel-Fax 0884 536875 PEC: michelangelo.demeo@ingpec.eu  
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Foggia n° 2.287

**Consulenza tecnica d'ufficio relativa alla espropriazione immobiliare  
n. 385/2016 Reg. G. Es., promossa dalla AR.MA.GI. S.R.L. contro il sig.**



## Relazione Tecnica - Fotografica

**Il Sig. Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Stefania RIGNANESE**

**Creditrice procedente:** AR.MA.GI. s.r.l. (Avv.ti Severino Triglione Enrico Colombaioni).

**Debitore esecutato:** [REDACTED]

**Creditori iscritti e non intervenuti:** FIMAT s.p.a. (Avv. Laura Testa); RESTRUCTA s.r.l. (avv. Gaetano Distaso); AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE (Minonne Michele).

**Il C.T.U.: Dott. Ing. Michelangelo DE MEO**  
**Manfredonia Data 20/06/2019**

**Udienza 22/10/2019**

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill. mo Sig. G.E. Dott. sa Stefania Rignanese del Tribunale Ordinario di Foggia  
Ufficio Cancelleria - Esecuzioni Immobiliari

### 1. Premessa

Mi venne comunicato tramite pec il 13/12/2018 dalla cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Foggia, la citazione da parte dell'Ill. mo **Giudice Dott.sa Stefania RIGNANESE**, che con giusto decreto depositato in cancelleria il 13 dicembre 2018, nominava me sottoscritto **Dott.Ing. Michelangelo DE MEO**, nato a Manfredonia il 29/03/1970, residente a Manfredonia (FG) in via Mezzanelle n. 6, con studio tecnico in Manfredonia (FG) alla via Carso n. 26 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia con il n. 2287, C.F. DME MHL 70C29 E885B, P. Iva 03323120711, email: [ingmichelangelodemeo@libero.it](mailto:ingmichelangelodemeo@libero.it), PEC: [michelangelo.demeo@ingpec.eu](mailto:michelangelo.demeo@ingpec.eu), tel.-fax 0884 536875, Consulente Tecnico d'Ufficio nella **Espropriazione Immobiliare n. 385/2016 Reg. G. Es., promossa dalla AR.MA.GI. s.r.l. (creditrice procedente)**, con sede in Vicopisano in frazione S. Giovanni alla Vena (PI), in via Provinciale Vicarese n. 298, CAP 56016, C.F. 01161790504, in persona del suo legale rappresentante pro tempore sig.ra Pieri Simonetta, nata a Pisa il 04/02/1956 (C.F. PRA SNT 56B44 G702A), **rappresentata e difesa** unitamente e disgiuntamente **dagli avv.ti Enrico Colombaioni** del Foro di Pisa, C.F. CLM NRC 54P26 B647B e **Severino Triglione**, TRG SRN 70E20 C838X, rispettivamente con studio legale in Pontedera (PI) in via Palestro n.31, C.A.P. 56025, PEC: [enrico.colombaioni@pecordineavvocatipisa.it](mailto:enrico.colombaioni@pecordineavvocatipisa.it), tel-fax 0587/52050 e studio legale in Margherita di Savoia (BT) in via Giudice Regio n. 7, C.A.P. 76016, tel-fax 0883/651562, PEC: [avv.triglione@pec.it](mailto:avv.triglione@pec.it), **nei confronti del sig.** [REDACTED] Margherita di Savoia (BT) alla via Barletta n. 12, piano 2, interno 4, C.A.P. 76016, C.F. [REDACTED] (**debitore esecutato**), con i seguenti **creditori iscritti e non intervenuti**:

- **FIMAT. S.p.A.** in persona dell' Amministratore Unico geom. Di Biase Leonardo Antonio nato a Trinitapoli il 27/06/1959, con sede in Trinitapoli alla via Cairoli n. 19, P.Iva 01239890716, rappresentata e difesa **dall'avv. Laura Testa**, C.F. TST LRA 74C60 H926N, con studio in Trinitapoli alla via Verga n. 26, fax 0883/652833, PEC: [avvtesta@pec.it](mailto:avvtesta@pec.it);

- **RESTRUCTA s.r.l.** in persona del suo amministratore sig. Sellitri Francesco nato ad Andria il 06/04/1976 ( C.F. SLL FNC 76D06 A285V), con sede in Andria alla via Dante Alighieri n. 45, P.iva 07569020725, rappresentato e difeso **dall'avv. Gaetano Distaso** (C.F. DST GTN 66H22 B619Z), con studio in Margherita di Savoia (BT) alla via Gorizia n. 6, CAP 76016, tel. 0883651886, fax 0883652833, email: [avvdistaso@libero.it](mailto:avvdistaso@libero.it), PEC: [avvdistaso@pec.it](mailto:avvdistaso@pec.it);



- **AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE**, C.F. 13756881002, in persona del legale rappresentante pro tempore dott. Antonino Maggiore, con sede in Roma via Giuseppe Grezar n 14, CAP 00142, rappresentata per il compimento del presente atto dal dipendente delegato Minonne Michele, giusta procura speciale Rep. 44194 Raccolta 25280 del 04/12/2018, redatta a ministero del Notaio in Roma dott. Marco De Luca, elettivamente domiciliato ai fini della presente in Bari, con indirizzo di posta certificata: pug.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it;

invitandomi a comparire all'udienza del **26 marzo 2019** alle ore 12:00 per il giuramento di rito e il conferimento dei seguenti quesiti:

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

***1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;***

***1) - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto <sup>1)</sup>) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;***

***Nota 1. In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.***

***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;<sup>2)</sup>***

***Nota 2. In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.***

***1) - quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;***



**1) - quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio ( ovvero in 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 l'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<sup>3</sup> in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia 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, nonchè per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;**

**Nota 3. L'esperto, dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del territorio) ed anche formando- al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni- la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite,**



*per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.*

*4) - bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell' OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*

*5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguentemente al fatto che detta quota sia venduta da sola;*

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

*7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, ( ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza ( anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio.*

*Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*

*8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale<sup>4</sup>, 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 limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*

*Nota 4. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali ( precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem.*



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

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

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

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

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

**c) accertare se siano stati costruiti prima del 1-09-1967, 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 e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;**

**f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.**

**Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o**



***tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonchè 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 sovra ordinati e dai regolamenti locali;***

***12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all' Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.***

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

**Assegna all'esperto il termine sino al 20 giugno 2019** per il deposito telematico dell'elaborato peritale, rappresentandosi che non saranno 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 si dovrà dare atto nella relativa nota spese da inviare al G.E.

L'esperto non potrà 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 specificatamente indicati nel presente verbale e dovrà fornire con sollecitudine, per il caso di imprecisioni o carenze dell'elaborato, gli opportuni chiarimenti o integrazioni (in forma scritta) al

custode giudiziario od al professionista delegato, dietro semplice richiesta degli ausiliari, rappresentandosi che in tal caso non sarà riconosciuto il diritto ad ulteriore compenso.

L'esperto avrà cura di espletare almeno tre tentativi di accesso all'immobile staggito, all'esito dei quali e per il caso di mancata collaborazione dell'esecutato, dovrà relazionare al Magistrato per le determinazioni di competenza in ordine al prosieguo delle operazioni peritali.



Autorizzando il c.t.u. :

- X ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione;
- X ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico;
- X a fare uso del mezzo proprio;

Copia della relazione dovrà essere inviata ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza** (sabato 07/09/2019) 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 <sup>5</sup>.

Nota 5. All'esperto non sono opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.

Qualora le parti abbiano 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** (lunedì 07/10/2019) fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà intervenire alla detta udienza, per rendere chiarimenti.

Il Giudice dell'Esecuzione

*Dott. sa Stefania Rignanese*





## 2. Svolgimento delle operazioni peritali e oggetto della causa

**Inizio delle operazioni peritali** Dopo aver comunicato alle parti in causa il **05/06/2019**, mediante pec e raccomandata l con prova di consegna, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **13/06/2019** alle ore 9:00 (*vedi All.1 pag. 1-16*), mi recai presso gli immobili sottoposti alla procedura espropriativa per effettuare il sopralluogo e l'ispezione dei beni e precisamente:

- 1) appartamento ubicato in Margherita di Savoia (BT) in via Barletta n. 12, piano secondo, interno 4, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia al Foglio n. 16, particella 259, sub.15, categoria A/3 abitazione di tipo economico, classe 2, vani 6,5, superficie catastale totale 146 mq (totale escluse aree scoperte mq 139), rendita 604,25 euro, di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]
- 2) appartamento ubicato in Margherita di Savoia (BT) in via Barletta n. 12, piano terra, interno 4, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia al Foglio n. 16, particella 259, sub. 22 (ex 6), categoria A/4 abitazione di tipo popolare, classe 4, vani 2, superficie catastale totale 39 mq (totale escluse aree scoperte mq 39), rendita 180,76 euro, di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]

Come si evince dal verbale di sopralluogo e ispezione (*vedi All.1 pag. 17-18*), dopo aver letto alle parti presenti i quesiti posti dal sig. Giudice **ho proceduto ad effettuare i rilievi metrici e fotografici.**

**Erano presenti innanzi a me**, all'interno dell'abitazione ubicata in via Barletta n. 12, piano 2°, per il creditore procedente l'avv. Severino Triglione e il debitore sig. [REDACTED], mentre **nessuno era presente per i creditori iscritti e non intervenuti**, pur essendo stati invitati tramite pec.

Successivamente vennero anche i figli dell'esecutato [REDACTED]

In quella occasione si fece un tentativo di bonario componimento, che non portò dei risultati positivi. Feci richiesta al debitore esecutato, come già anticipato via A/R, di copie dell'atto di proprietà degli immobili e tutta la documentazione tecnica in suo possesso (*Concessione edilizia, eventuali varianti in corso d'opera, ultimazione lavori, certificato di collaudo, deposito dei calcoli statici, agibilità, documentazioni sugli tutti gli impianti, libretto della caldaia, ricevute di accatastamento, contratti e ultime bollette di luce, acqua e gas, eventuali contratti di locazione e cause pendenti sui beni oggetto di contenzioso, ecc*).

Il debitore esecutato consentì di effettuare delle foto al seguente documento (*vedi All. 7 pag. 1-7*):

- Contratto preliminare di vendita del box con l'avv. [REDACTED] del 30/05/2016.

Dichiarò di non possedere il suddetto immobile e le chiavi erano nella disponibilità dell'avv. [REDACTED] già da diversi anni.

Non consegnò e non concesse di visionare la documentazione da me richiesta, perché non era nella sua disponibilità.



**Oggetto della causa** Dallo studio del fascicolo processuale, si evince che l'oggetto della causa n. 385/2016 Reg. G. Es., promossa dalla AR.MA.GI. s.r.l. nei confronti del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] è relativo ad una procedura di Espropriazione forzata Immobiliare, dei seguenti beni:

➤ **intera proprietà di un appartamento ubicato in Margherita di Savoia (BT) in via Barletta n. 12, piano 2, interno 4, censito al Nuovo Catasto dei Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia (BT) al Foglio n. 16, particella 259, sub.15, categoria A/3 abitazione di tipo economico, classe 2, vani 6,5, superficie catastale totale 146 mq (totale escluse aree scoperte mq 139), rendita 604,25 euro, del sig. [REDACTED].**

➤ **intera proprietà di un appartamento ubicato in Margherita di Savoia (BT) in via Barletta n. 12, piano terra, censito al Nuovo Catasto dei Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia (BT) al Foglio n. 16, particella 259, sub.22 (ex 6), categoria A/4 abitazione di tipo popolare, classe 4, vani 2, superficie catastale totale 39 mq totale escluse aree scoperte mq 39), rendita 180,76 euro, del sig. [REDACTED].**

### 3. Risposte al quesito contenuto nel mandato

***3.1. Provveda al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c., (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;***

Dal controllo della documentazione allegata al fascicolo processuale, della causa in oggetto, si evince che nel certificato notarile manca l'estratto di mappa catastale e le planimetrie catastali delle due unità immobiliari. Le stesse sono state integrate dal C.T.U. per motivi di studio degli immobili. (vedi All. 2 pag. 3, 4, 5).



***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<sup>1</sup>) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;***

***Nota 1. In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.***

La nota di trascrizione del pignoramento della **AR.MA.GI. s.r.l.** n.13 è del **11/08/2016** Reg. gen. n. 16.204, Reg. part. n. 12.089, atto del 7/07/2016 num. rep. 5188/2016 del Tribunale di Foggia.

La vicenda traslativa degli immobili oggetti di causa è la seguente:

- con delibera di Consiglio Comunale di Margherita di Savoia n. 62 del 18/3/1977, resa esecutiva dal CO.RE.CO. nella seduta del 23/04/1977 al n. 14961 di prot., con la quale alla cooperativa edilizia "Eureka" veniva assegnata in diritto di superficie un 'area sita in P.Z. 167 - primo intervento per la costruzione di alloggi economici e popolari;

- **il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato** di cui fanno parte le unità immobiliari sotto descritte era di proprietà della **Società Cooperativa edilizia a r.l. EUREKA, con sede in Margherita di Savoia, codice fiscale: 00517070710 e di averlo acquistato a seguito di convenzione ai sensi dell'art. 35 Legge 22/10/1971 n. 865** per atto ai rogiti del Notaio Nicolò Rizzo di Trinitapoli **in data 26/04/1977 n. 123.995 rep.**, registrato a Cerignola il 16/05/1977 al n. 1.339, trascritto nei RR.II. di Foggia il 29/04/1977 al n. 5.958 reg. gen. d'ord. e n. 48.403 reg. part., resa esecutiva dalla Sezione Provinciale Decentrata di Controllo di Foggia nella seduta del 29/04/1977 al n. 15874.

La società Cooperativa edilizia a r.l. EUREKA edificò il fabbricato, di cui sono parti le unità immobiliari oggetto di causa, su un area destinata ad edilizia residenziale di tipo economico-popolare in Piano di Zona 167 - primo intervento, acquistando con la Convenzione sopra citata il diritto di superficie;

- detta **convenzione venne successivamente rettificata** (per errori materiali nell'indicazione delle superfici di alcuni terreni) con atto ai rogiti del Segretario Comunale di Margherita di Savoia Alfonso de Meo in data **27/09/1979 n. 321 rep.**, registrato a Cerignola il 1/10/1979 al n. 2.804 e trascritto nei RR.II. di Foggia il 2/10/1979 ai n. 13.693/87.324 reg. gen./part., assegnando alla detta cooperativa edilizia a r.l. Eureka un ulteriore porzione di terreno;



- nuovamente trascritto il **26/11/1983** al n.161.635 reg. part., con la quale il **Comune di Margherita di Savoia** concesse in diritto di superficie alla **Società Cooperativa edilizia a r.l. Eureka** un appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni del predetto Comune nel foglio 16 con i mappali 259 di mq 1.169, 312 di mq 38 e 321 di mq 123;

- in data 13/05/1986 prot.n. 7989 del 24/5/1986, la cooperativa edilizia Eureka chiede la concessione da diritto di superficie a diritto di proprietà.

- con delibera del **Consiglio Comunale** di Margherita di Savoia reg. n. **134 del 18/02/1987** con oggetto: *Delibera C.C. n. 62 del 18/03/1977: " Coop. edilizia EUREKA. Trasformazione di un area sita in P.Z. 167 da diritto di proprietà a diritto di superficie." Modifica assegnazione da diritto di superficie a diritto di proprietà ed approvazione schema di convenzione.*

**Veniva convertita l'area da diritto di superficie a diritto di proprietà** e si autorizzava il Sindaco, o chi per esso, a stipulare la convenzione alle condizioni in essa stabilite.

Dallo schema di convenzione si evince:

*Art. 5) La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno della presente convenzione fà parte di aree destinate ad edilizia residenziale, ai sensi della legge 22/10/1971 n. 865. La parte acquirente dà atto altresì di accettare le condizioni ed i vincoli di legge di seguito specificati, regolanti la vendita, la locazione e la costituzione di diritti reali di godimento relativamente agli edifici erigendi sul terreno in oggetto.*

**Art. 6) Alienabilità alloggi:**

*L'alloggio costruito su area ceduta in proprietà non potrà essere alienato a nessun titolo, nè su di esso potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di tempo di dieci anni dalla data del rilascio della licenza di abitabilità.*

*Decorso tale periodo di tempo, l'alienazione o la costituzione dei diritti reali di godimento potrà avvenire esclusivamente a favore di soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al prezzo fissato dall'Ufficio tecnico erariale, tenendo conto dello stato di conservazione della costruzione, del valore dell'area su cui essa insiste, determinato ai sensi dell'art. 16 della legge 22/10/1971 n. 865 e tenendo conto altresì della loro localizzazione nonché del costo delle opere di urbanizzazione poste a carico del proprietario.*

*Dopo venti anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio potrà trasferire la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento, con l'obbligo di pagamento a favore del Comune di Margherita di Savoia della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione stabilito col presente atto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso, calcolato dall'Istat.*

*Detta differenza sarà valutata dall'Ufficio tecnico erariale e sarà riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente Ufficio del Registro che provvederà a versarla al Comune di Margherita di Savoia.*

*La somma sarà destinata all'acquisto di aree per la costruzione di case economiche e popolari.*

**Il versamento della somma in questione potrà essere effettuato, decorso il termine di venti anni, direttamente dal proprietario al Comune, indipendentemente dal trasferimento della proprietà dell'alloggio.**



**Art. 7) Locazione alloggi:**

**Gli alloggi costruiti sul lotto ceduto, in proprietà col presente atto, potranno essere dati in locazione sino a che non sarà stata pagata a favore del Comune la somma di cui all'articolo precedente, esclusivamente a soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari, al canone fissato dall'Ufficio tecnico erariale tenendo conto dello stato di conservazione degli alloggi e del valore dell'area su essi insistono, determinato secondo l'articolo 16 della legge 865/1971, nonchè del costo delle opere di urbanizzazione poste a carico del proprietario.**

Articolo 8)

**Gli atti compiuti in violazione delle disposizioni contenute negli articolo 6) e 7) sono nulli, ai sensi del 19° comma dell'articolo 35 della citata legge 865/1971( vedi all. 3 parte 3 pag. 32-38).**

- convenzione modificativa di cui all'atto pubblico amministrativo ai rogiti del Vice Segretario Generale Vicario del Comune di Margherita di Savoia, dott. Riefoli Pietro, **in data 11/04/1992 n. 750 rep.**, registrato a Cerignola in data 23/04/1992 al n. 254 e trascritto nei RR.II. di Foggia il 30/04/1992 ai nn. 8.544/7.020 reg. gen./part., **con la quale l'assegnazione in diritto di superficie alla Cooperativa edilizia a r.l. EUREKA del terreno distinto con i citati mappali 259, 312 e 321 del foglio 16 viene modificata in assegnazione in diritto di proprietà.**

A carico della Società Cooperativa edilizia a r.l. EUREKA sono presenti i vincoli relativi alle sopra citate convenzioni ai sensi dell'art. 35 Legge n. 865/1971.

- detta Convenzione (e sue modificazioni) fu modificata, integrata ed adeguata alla legge 17/02/1992 n. 179 con atto di Convenzione ricevuto dallo stesso Segretario Generale vicario del medesimo Comune di Margherita di Savoia, Pietro Riefoli, in data 3/01/1995 n.932 di rep., registrato a Cerignola in data 17/01/1995 n.34.

In data 4/06/2019 inviai tramite pec una richiesta al dott. Mario Lamanna, Notaio in Barletta, del Collegio Notarile di Trani, **dell'atto di "cessione in diritto di proprietà di alloggi" stipulato in data 27/12/2004 Rep. n. 86.263 racc. n. 6.979**, trascritto a Foggia il 25/01/2005 al n. 1.469 reg. part., a me pervenuto in data 11/06/2019, relativo all'acquisto dei beni del sig. Piazzolla Mario (*Vedi All. 10 pag. 1-13, 14- 36*).

Dall'atto si evince:

**- In data 27/12/2004 con atto di "cessione in diritto di proprietà di alloggi ai soci da parte di società cooperativa edilizia in liquidazione " redatto dal dott. Mario Lamanna, notaio con sede in Barletta, iscritto presso il Collegio Notarile di Trani, Rep. n. 86.263 racc. n. 6.979, trascritto a Foggia il 25/01/2005 al n. 1.469 reg. part., la società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata " EUREKA" in liquidazione, con sede in Margherita di Savoia alla Via Locanda n. 31, iscritta alla C.C.I.A.A di Foggia al n. 239649 del R.E.A., Partita IVA e C.F. 00517070710, rappresentata dal liquidatore Amoruso Carmine, nato a Margherita di Savoia il 12/03/1934, domiciliato per Margherita di Savoia alla Via Locanda n. 31, il quale interviene nel presente atto in esecuzione dei poteri attribuitigli dall'Assemblea Straordinaria dei soci in virtù del verbale a**



*rogito del Notaio predetto in data 6/09/2004 Rep. n. 85.553 e Racc. n. 6.861, registrato all' Agenzia delle Entrate - Ufficio di Barletta - il 17/09/2004 al n. 100.484.*

***La Cooperativa edilizia a responsabilità limitata " EUREKA" fu costituita con atto per notar Nicolò Rizzo di Trinitapoli in data 24/02/1974 n. 120.474 di rep., registrato all'Ufficio del registro di Cerignola il 2/03/1974 al n. 639 - Atti pubblici - iscritta nel registro delle società del Tribunale di Foggia al n. 3067 Registro società, modificato con Verbale di assemblea straordinaria con atto a rogito del notaio Claudio Mariano di Margherita di Savoia in data 12/12/1992 rep. n. 7056 e racc. n. 2180, registrato all'Ufficio del registro di Cerignola il 15/12/1992 al n. 697;***

***Che la costituita cooperativa edilizia con atto di compravendita per notar Nicolò Rizzo di Trinitapoli del 17/05/1974, registrato all'Ufficio del Registro di Cerignola il 28/05/1974 al n. 7556, acquistava un appezzamento di terreno in agro di Margherita di Savoia alla contrada " Erba dei Cavallari" e distinto in catasto terreni al foglio 16, particelle 256 di are 14.71, 255 ( parte) di are 11.12 e 254 ( parte) di are 11.24; confinante con terreno assegnato alle Cooperative edilizie " La Salinara 2° Gruppo", "La Comunale" e strada Statale 159 delle Saline;***

***Che con atto di convenzione urbanistica stipulato tra la costituita società cooperativa edilizia e il Comune di Margherita di Savoia in data 26/04/1977, n. 123.995 di rep., a rogito del notaio Nicolò Rizzo di Trinitapoli, resa esecutiva dalla Sezione Provinciale Decentrata di Controllo di Foggia nella seduta del 29/04/1977 al n. 15874 e registrato all'Ufficio del registro di Cerignola il 16/05/1977 al n. 1339, e trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Foggia il 29/04/1977 al n. 5.958 del reg. Gen., la costituita cooperativa edilizia " EUREKA a rl" cedeva bonariamente e gratuitamente al Comune di Margherita di Savoia, tra l'altro, l'appezzamento di terreno in agro di Margherita di Savoia, alla contrada " Erba dei Cavallari", della superficie di are 14.71, confinante con terreno assegnato alle Cooperative edilizie " La Salinara 2° Gruppo", " La Comunale" e SS 159 delle Saline, distinto in catasto terreni al foglio 16, particella 256 di are 14.71;***

***che a sua volta il Comune di Margherita di Savoia con la citata convenzione assegnava alla costituita cooperativa edilizia " EUREKA a rl", l'appezzamento di terreno in agro di Margherita di Savoia alla contrada " Erba dei Cavallari" per la complessiva superficie di are 11.47, per la costituzione del diritto di superficie su un'area destinata all'edilizia residenziale del tipo economica-popolare in Piano di Zona 167- Primo intervento - confinante con terreno assegnato alle Cooperative edilizie " la Salinara 2° Gruppo", " La Comunale" e SS 159 delle saline, distinto in catasto terreni di detto Comune al foglio 16, particelle 259 ( ex 259/A) di are 11.69 e 312 ( ex 255/B) di are 0013 e 321 ( ex 258/C) di are 1.23;***

***Che con atto di convenzione urbanistica a rogito del Segretario comunale del Comune di Margherita di Savoia Alfonso de Meo, in data 27/09/1979, n. 321 di rep., registrata all'Ufficio del registro di Cerignola il 1/10/1979 al n. 2804 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 2/10/1979 ai n. 13693/87234, si rettificava la citata convenzione urbanistica a rogito del notaio Nicolò Rizzo di Trinitapoli in data 26/04/1977, n. 123.995 di rep.,***



sopra meglio specificata, nel senso che oltre alle richiamate particelle 259 ( ex 259/A) e 321 ( ex 258/B) indicate nella più volte richiamata convenzione a rogito del Notaio Nicolò Rizzo di Trinitapoli in data 26/04/1977. n. 123.995 di Rep., **veniva assegnato tra l'altro anche la particella 321 ( ex 258/C) di are 00.13, del foglio 16 del catasto terreni di Margherita di Savoia, e, quindi, in uno per la complessiva superficie di are 13.30 invece che di are 11.47;**

**Che con atto di convenzione urbanistica a rogito del segretario generale vicario del Comune di Margherita di Savoia, dr. Pietro Riefoli, in data 11/04/1992, n. 750 di rep., registrata all'Ufficio del registro di Cerignola il 23/04/1992 al n. 254 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 30/04/1992 ai nn.8544/7020, si modificava l'assegnazione già concessa con la citata convenzione per notar Nicolò Rizzo di Trinitapoli del 26/04/1977, n. 123.995 di rep., sopra meglio specificata, da " diritto di superficie" a " diritto di proprietà"; e successivamente modificata e integrata con atto di convenzione urbanistica a rogito dello stesso Segretario generale vicario, dr. Pietro Riefoli, del Comune di Margherita di Savoia in data 3/01/1995, n. 932 di rep., registrata all'Ufficio del Registro di Cerignola il 17/01/1995 al n. 34, con la quale la citata convenzione a rogito del Segretario generale vicario del Comune di Margherita di Savoia, dr. Pietro Riefoli, in data 11/04/1992, n. 750 di rep., sopra meglio specificata, veniva adeguata alla legge 11/02/1992, n. 179;**

**Che in virtù della concessione ad edificare n. 20 in data 30/04/1977, n. 5175/1976 di protocollo, rilasciata dal Comune di Margherita di Savoia, la predetta società cooperativa ha costruito una palazzina composta di n. 9 alloggi e n. 9 box, destinate a civili abitazioni;**

**Che il Comune di Margherita di Savoia in data 30/06/1983, prot.n. 6159, ha rilasciato il permesso di abitabilità e d'uso per i 9 alloggi e i 9 box.**

All'articolo 5 del atto di cessione dice:

**" La Società Cooperativa Edilizia a r.l. " EUREKA" in liquidazione, come sopra costituita, dichiara di assegnare, come assegna, in diritto di proprietà, al socio sig. [REDACTED] il quale in buona fede accetta ed acquista, le seguenti unità immobiliari, facente parte della palazzina costruita dalla Cooperativa assegnante, sita in Comune di Margherita di Savoia e come accesso dalla Via Barletta n. 12 e precisamente:**

**A) Appartamento posto al secondo piano, interno 4, con accesso di fronte per chi sale le scale, composto da 6,5 vani catastali, confinante con ballatoio scale, con proprietà di [REDACTED] e con area condominiale per due lati; distinto in catasto urbano al foglio 16, particella 259, sub. 15, via Barletta piano 2, interno 4, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani con R.C. di euro 604,25;**

**B) box auto, composto da unico vano, posto al piano terra dello stesso edificio, distinto con il numero interno 4, confinante con proprietà [REDACTED] con proprietà assegnata a [REDACTED] e con area condominiale per due lati; distinto in catasto urbano al foglio 16,**



**particella 259, sub. 6 (ora 22), via Barletta, piano terra, interno 4, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 34 e con R.C. di euro 147,50.**

All' art. 10 dice:

*" L'assegnazione viene fatta ed accettata ai singoli soci assegnatari ai seguenti patti:*

*a) gli alloggi e i box in parola vengono assegnati e trasferiti a ciascun assegnatario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ben noti a ciascuno assegnatario che, ognuno, per proprio conto, dichiara di averli trovati di proprio gradimento, senza riserva alcuna;*

*b) con ogni accessorio, accessione, dipendenze e pertinenze, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, con la comproprietà:*

*del terrazzo terminale del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari, ingresso alla scalinata di accesso, corridoio, locali condominiali e vano autoclave, individuati in catasto urbano al foglio 16, particella 259, sub. 9, senza rendita catastale, con i cortili e spazi condominiali antistanti e retrostanti agli immobili assegnati e individuati in catasto urbano al foglio 16, particella 259, sub. 1, senza rendita catastale;*

*Ciascun assegnatario dichiara di essere stato soddisfatto di tutti i suoi diritti con la presente assegnazione verso la Cooperativa.*

*c) le parti cessionarie dichiarano di accettare tutti i vincoli e le limitazioni nascenti dalla citata convenzione a rogito del segretario generale vicario del Comune di Margherita di Savoia, dr. Pietro Riefoli, in data 11/04/1992, n. 750 di rep., registrata all'Ufficio del Registro di Cerignola il 23/04/1992 al n. 254 e trascritta alla Conservatoria del Registri Immobiliari di Foggia il 30/04/1992 ai n. 8544/7020 e successivamente modificata e integrata con atto a rogito dello stesso Segretario generale vicario, dr. Pietro Riefoli, del Comune di Margherita di Savoia in data 3/01/1995, n. 932 di rep., registrata all'Ufficio del registro di Cerignola il 17/01/1995 al n. 34, il cui contenuto è ben noto ad ogni assegnatario e che ognuno dichiara di accettare incondizionatamente, per sé o suoi aventi causa, senza eccezioni o riserve;*

*d) mentre la proprietà degli immobili assegnati resta trasferita in data odierna a ciascuna parte assegnataria, le stesse dichiarano e riconoscono di essere state già immesse nel possesso di fatto e godimento degli enti suddetti sin dalla data di consegna, così come risulta dai registri della cooperativa assegnante, e da tale data conseguono tutti gli effetti utili ed onerosi.*

All'articolo 12 dice:

*" La cooperativa assegnante, tramite il suo costituito legale rappresentante, dichiara e garantisce che le unità immobiliari assegnate sono di sua esclusiva proprietà e che le stesse sono libere da qualsiasi iscrizione ipotecaria e da vincoli di ogni genere, volendone rispondere con la garanzia di evizione, ad eccezione delle ipoteche iscritte sul terreno su cui insiste il fabbricato, in favore del Banco di Napoli spa ( ora Sanpaolo IMI Banco di Napoli Spa), alla Conservatoria dei registri Immobiliari di foggia in data 31/05/1980 ai numeri 9184/5908 successivamente rinnovata, in data 27/05/2000 ai nn. 9776/1498, in data 1/03/1983 ai nn. 3460/9201 successivamente rinnovata in data 11/03/2003 ai nn. 5646/741, in data 28/08/1985 ai nn. 12903/12884, in corso di cancellazione*





*così come risulta dall'Atto di cancellazione totale a mio rogito in data 15/12/2004, n. 86154 di rep. e n. 6955 di racc., in corso di regime perché pendenti i giusti termini."*

***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<sup>2</sup> ;***

***Nota 2. In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.***

Nell'atto di pignoramento della **AR.MA.GI. s.r.l.** e nella nota di trascrizione n.13 del **11/08/2016** Reg. gen. n. 16.204, Reg. part. n. 12.089, sono riportati i seguenti dati catastali sugli immobili di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED] ubicati nel Comune di Margherita di Savoia in via Barletta n. 12:

A) abitazione di tipo economico N.C.E.U. al foglio 16, particella 259, sub.15, categoria A/3, classe 2, vani 6,5, superficie catastale totale 146 mq, piano secondo.

Come da variazione per inserimento identificativi catastali dell'Agenzia del Territorio di Foggia in data 21/10/1983 n. 734.1/1983, prot.n. 193.370, in atti dal 21/06/2001 con la quale sono stati soppressi i precedenti identificativi (Tipo P, Protocollo 0734, anno 1983) e sono stati generati i dati sopra riportati.

B) autorimessa N.C.E.U. al foglio 16, particella 259, sub. 6, categoria C6, piano terra, classe 3, consistenza mq 34, superficie catastale mq 41, rendita euro 147,50.

Come da variazione per inserimento identificativi catastali dell'Agenzia del Territorio di Foggia in data 21/10/1983 n. 725.1/1983, prot.n. 159.930, in atti dal 21/05/2001 con la quale sono stati soppressi i precedenti identificativi (Tipo P, Protocollo 0725, Anno 1983) e sono stati generati i dati sopra riportati.

Successivamente all'immobile al punto B) in data **7/10/2016** al n. 61383.1/2016, prot.n. FG0186943, in atti dal 10/10/2016 è stata presentata all'Agenzia del Territorio di Foggia una denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, cambio di destinazione ad abitazione con ristrutturazione e variazione toponomastica, con la quale sono stati soppressi gli originali identificativi catastali e sostituiti con i seguenti:

2) abitazione di tipo popolare N.C.E.U. al foglio 16, particella 259, sub.22, categoria A/4, classe 4, vani 2, piano terra, interno 4, superficie catastale totale 39 mq, totale escluse aree scoperte mq 39), rendita 180,76 euro.



Si nota che c'è stata una lieve riduzione della superficie catastale.

***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;***

Non mi risultano al momento altre procedure esecutive gravanti sugli stessi immobili.

***1)- quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero in certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;***

Gli immobili oggetto di esecuzione sono di proprietà esclusiva dell'esecutato. In data 5/06/2019 prot.n. 9.940 è stata richiesta all'ufficio anagrafe del Comune di Margherita di Savoia lo stato di famiglia dell'esecutato, **il certificato di morte della propria coniuge** e i residenti presenti nelle unità immobiliari oggetto di studio.

Rispondeva con posta ordinaria pervenuta il 12/06/2019 e tramite pec il 13/06/2019 l'Ufficiale di Stato Civile la sig.ra [REDACTED] che produceva il certificato di monte:

*" L'Ufficiale di Stato Civile in conformità alle risultanze degli Atti certifica che [REDACTED] [REDACTED], Atto n. 230 P.1 S. A, anno 1945 San Ferdinando di Puglia, Stato civile coniugata con [REDACTED] cittadinanza italiana, è morta il [REDACTED] Atto n. 58 P. 1 anno 1992 Margherita di Savoia come risulta dal registro di Stato Civile di questo Comune. " (vedi All. 3 parte 1 pag. 1-14).*

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

#### **Situazione catastale degli immobili:**

**1) L'appartamento** oggetto di studio è **sito in Margherita di Savoia (BT) in via Barletta n. 12**, piano secondo, interno 4, è censito al N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al Foglio n. 16, particella 259, sub.15, categoria A/3 abitazione di tipo economico, classe 2, vani 6,5, superficie catastale totale 146 mq (totale escluse aree scoperte mq 139), rendita 604,25 euro, di **proprietà 1000/1000 del sig. [REDACTED]** Esso presenta un unico accesso tramite la scala condominiale dell'intero fabbricato.



Le coerenze. In senso orario esso confina a ovest con fabbricato di altra ditta particella 258 del foglio 16, a nord con cortile condominiale e con via Barletta, a est con il cortile condominiale, a sud-est con scala condominiale, a sud con l'appartamento di proprietà esclusiva della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] particella 259, sub. 16, interno 5, a sud-ovest con cortile condominiale particella 259 sub. 1 (*vedi All. 2 pag 2-9,34-35*).

**2) L'appartamento** oggetto di studio è **sito in Margherita di Savoia (BT) in via Barletta n. 12**, piano terra, interno 4, è censito al N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al Foglio n. 16, particella 259, sub. 22, categoria A/4 abitazione di tipo popolare, classe 4, vani 2, superficie catastale totale 39 mq (totale escluse aree scoperte mq 39), rendita 180,76 euro, di **proprietà 1000/1000 del sig. [REDACTED]**. Esso presenta un doppio accesso dal cortile condominiale.

Le coerenze. In senso orario esso confina a ovest con fabbricato di altra ditta particella 258 del foglio 16, a nord con cortile condominiale e via Barletta, a est con il box n. 1 di proprietà esclusiva della sig.ra [REDACTED] foglio 16, particella 259, sub. 3, piano terra, interno 1, a sud-ovest con cortile condominiale particella 259 sub. 1 (*vedi All. 2 pag 2-6,10-13, 36-38*).

Parti comuni. L' art. 10 b) dell'atto di cessione delle unità immobiliari dice:

*" con ogni accessorio, accessione, dipendenze e pertinenze, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, con la comproprietà:*

***del terrazzo terminale del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari, ingresso alla scalinata di accesso, corridoio, locali condominiali e vano autoclave, individuati in catasto urbano al foglio 16, particella 259, sub. 9, senza rendita catastale, con i cortili e spazi condominiali antistanti e retrostanti agli immobili assegnati e individuati in catasto urbano al foglio 16, particella 259, sub. 1, senza rendita catastale;"** (*vedi All. 2 pag 28-29*).*

Dalle visure storiche risulta che il **cortile condominiale di mq 1.086** è censito al N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al **Foglio 16, particella 259, sub. 1** e il **locale condominiale di 44 mq ubicato al piano terra è censito** al N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al **Foglio 16, particella 259, sub 2**. Entrambi risultano censiti ma non accatastati.

Dalle visure catastali risulta che [REDACTED] ha 2 quote di proprietà pari a 1/18 per ogni bene comune (*vedi All. 2 pag. 16-24 e 25-33*).

La regolarizzazione catastale dei beni condominiali potrebbe costare 500 euro per la pratica docfa.

Chiesi in occasione delle operazioni peritali al sig. C. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED], residente in Margherita di Savoia in via Barletta n. 12, piano terzo, interno 9, attuale amministratore del Condominio Eureka in Margherita di Savoia alla via Barletta n. 12, di esplicitare per iscritto alcune situazioni relative alle parti comuni dell'immobile e dell'ascensore. Rispose tramite email il 15/06/2019, alla quale si rimanda:



" 6. il condominio dispone di un cortile recintato che costituisce corpo unico con cortile di altri condomini. Allo stato attuale non esistono tabelle millesimali, il passaggio è condiviso con altre palazzine come da accordi verbali presi al momento della costruzione dell'immobile, pertanto non ci sono atti ufficiali.

7. non sono mai stati assegnati posti auto riservati ai condomini, pertanto tutte le auto che hanno accesso al cortile, trovano liberamente posto all'interno del recinto condominiale;

8. nell'androne principale situato al piano terra del portone condominiale, è situato un locale adibito a sala riunioni. (vedi All. 11 pag. 15, 16-17)."

In data **30/11/2009** venne redatto un verbale di assemblea condominiale "**Consenso dei condomini per la costruzione dell'impianto di ascensore**" dal quale si evince:

" ... I suddetti sig.ri sono soci della Coop. Eureka, sita in Margherita di Savoia, in via Barletta n. 12. I presenti sono d'accordo e prestano il consenso per la costruzione dell'impianto di ascensore al fabbricato facente parte della suddetta cooperativa " Eureka". L'impianto sarà costruito a spese dei sig.ri [REDACTED] i quali ne avranno l'uso e la proprietà esclusiva. E' data facoltà ai sig.ri non partecipanti alle spese di costruzione del suddetto ascensore di parteciparvi successivamente ed, in tal caso, acquisteranno il diritto di uso e proprietà dell'ascensore. La costruzione dell'impianto di ascensore suddetto alle condizioni innanzi indicate avverrà dopo la presentazione e illustrazione del relativo progetto di costruzione, che dovrà essere approvato dai suddetti soci della cooperativa Eureka.

I soci innanzi indicati, pertanto, aggiornano l'assemblea odierna per la presentazione, illustrazione e approvazione del progetto di costruzione dell'ascensore." ( Vedi all. 11 pag. 33)

In data **12/03/2010** venne redatta una **convenzione tra i vari condomini**, alla quale si rimanda, da essa si evince:

2) con la sottoscrizione della presente convenzione, **tutti i condomini della Palazzina** facente parte della Coop. "Eureka", ubicata in Margherita di Savoia, in via Barletta n. 12, **all'unanimità, approvano e prestano il loro consenso alla costruzione dell'impianto di ascensore nell'edificio su indicato;**

3) omissis

4) con la sottoscrizione del presente atto, **tutti i condomini, all'unanimità, accettano che le parti di proprietà ed uso comune del suddetto immobile dove sarà installato l'ascensore, così come da progetto indicato al punto 3) della presente convenzione, siano destinate ad ospitare il detto impianto;**

5) con la sottoscrizione del presente atto, **tutti i condomini della suddetta cooperativa convengono che sia le spese per la costruzione del suddetto impianto di ascensore, sia quelle successive per la relativa manutenzione, graveranno sui condomini** [REDACTED]

[REDACTED] che accettano;



6) con la sottoscrizione del presente atto, **tutti i condomini, conseguentemente, accettano che la proprietà e l'uso del suddetto ascensore sarà esclusivamente dei condomini partecipanti alle spese, ossia dei sig.ri A**

7) con la sottoscrizione del presente atto, **si conviene che i condomini i quali inizialmente non hanno contribuito alle spese di costruzione del suddetto ascensore hanno la facoltà di chiedere in qualunque momento l'uso e la proprietà del relativo impianto previo versamento del loro contributo sia alle spese di costruzione anticipate dai condomini indicati al punto n. 5) della presente convenzione, sia alle successive spese di manutenzione.**

*La somma inerente la spesa di installazione dovrà essere rivalutata al momento della richiesta.*

8) **I condomini approvano ed accettano all'unanimità, in deroga a quanto previsto dagli art. li 1123 e 1124 c.c., che la quota del contributo per le spese d'installazione e manutenzione del suddetto impianto sarà determinato dividendo i relativi costi di costruzione e manutenzione per il numero degli appartamenti partecipanti all'uso e proprietà dell'ascensore.**

*( Ad esempio, se il numero degli appartamenti partecipanti all'uso e proprietà dell'ascensore sono 4, la quota per ogni unità immobiliare per i relativi costi di costruzione e manutenzione sarà pari a 1/4 del totale; se il numero degli appartamenti successivamente partecipanti diventano 5, la quota per unità immobiliare sarà pari ad 1/5 del totale e così via).*

9) con la sottoscrizione del presente atto, **tutti i condomini, approvando nei termini innanzi detti la costruzione dell'ascensore in oggetto, acconsentono all'unanimità le eventuali innovazioni che detto impianto possa costituire, ivi comprese quelle che rendano talune parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento di uno o più condomini o che, eventualmente, potrebbero alterare il decoro architettonico. ( Vedi all. 11 pag. 29-32)**

**3.2) - 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;**

Vedi ortofoto e stralci di mappa catastali con evidenziata la particella 259 del foglio 16 censita al N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia sulla quale è stato costruito il fabbricato contenente le due unità immobiliari oggetto di causa *(allegato 4 pag. 1-11).*



**3.3) alla analitica descrizione dei beni, mediante l'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;**

**Descrizione dei beni** *Il Comune* Margherita di Savoia (BT) :

I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono ubicati in un fabbricato sito in Margherita di Savoia in via Barletta n. 12, in zona C1a, R5 (insula 13) di Espansione - Edilizia residenziale e attrezzature di interesse collettivo del P.R.G. vigente, nel Piano di Zona 167 per l'edilizia economica e popolare, località Erba dei cavallari, caratterizzata per la presenza di un tessuto urbano prevalentemente residenziale formatosi probabilmente negli anni 80, dista circa 1,4 km dalla sede municipale.

Il fabbricato si affaccia a nord con cortile condominiale e con via Barletta, ad est e sud con il cortile condominiale e a ovest con fabbricato di altra ditta "Cooperativa Comunale" (*vedi All. 4 pag. 1-11 e All. 5 pag. 1-26, 23-25*).

*Elementi dell'immobile.* Trattasi di un fabbricato di edilizia residenziale economica e popolare costituito da un corpo di fabbrica, di tre volumi a pianta quadrata, avente quattro livelli fuori terra, composto da nove appartamenti distribuiti in tre per ogni piano (*vedi All. 5 pag. 2-26, 61-62*), mentre al pian terreno sono presenti dei due piccoli appartamenti, sette box (*vedi All. 5 pag. 7-10, 15-23, 26-27*), un locale condominiale per riunioni e un vano tecnico per l'autoclave (*vedi All. 5 pag. 53, 57-60, 10-12*), con una copertura a terrazzo piano.

La composizione architettonica dei prospetti è semplice, presenta degli aggetti sul prospetto principale e su quello posteriore - laterale. Il pian terreno è rivestito con lastre rettangolari in pietra chiara, mentre i piani superiori si presentano in parte con intonaco bianco e in parte con intonaco di colore blu (*vedi All. 5 pag. 5, 22*).

Si accede al cortile perimetrale tramite un cancelletto pedonale e un cancello carraio. Dal cortile si accede mediante un unico ingresso all'androne condominiale, dalla quale tramite una scalinata o un ascensore si raggiungono gli appartamenti ubicati ai piani superiori. Sempre dall'androne è possibile accedere al locale condominiale delle riunioni (*vedi All. 5 pag. 2-5, 51-60*).

I box e i piccoli appartamenti ubicati al piano terra hanno degli ingressi indipendenti ai quali si accede direttamente dal cortile (*vedi All. 5 pag. 9-10, 13-27*).

L'alloggio oggetto di stima è sito al secondo piano superiore, con porta di ingresso di fronte salendo sul corrispondente ripiano, che ha tre porte. E' distinto come interno 4, catastalmente riportato in categoria A/3 "abitazioni di tipo economico" (*vedi All. 5 pag. 61-63 e All. 2 pag. 4*).



Il secondo alloggio oggetto di stima è sito al piano terra, terza porta dopo il portone principale di ingresso. Esso ha due accessi direttamente dal cortile, di cui quello posteriore è il più grande. E' distinto come interno 4, catastalmente riportato in categoria A/4 "abitazione di tipo popolare", in precedenza era un box (vedi All. 5 pag. 7, 16, 18, 19-22 e All. 2 pag. 5).

Data della costruzione Dalla documentazione messa a disposizione dall' Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia si evince **che i lavori del fabbricato** oggetto di causa **ebbero inizio il 3/08/1980 e ultimati il 17/06/1982** (vedi All. 3 parte 4 pag. 69-70, 80, 89).

**In data 30/06/1983** prot. n. 6159/1983 **il Sindaco del Comune di Margherita di Savoia rilasciò il permesso di abitabilità e uso sul permesso di costruzione n. 20 del 30/4/1977, di cui si dirà meglio in seguito.** Esso ha circa **37 anni** (vedi All. 3 parte 4 pag. 87).

Caratteristiche costruttive dell'immobile L'immobile di cui si tratta dispone di una struttura in elevazione di quattro piani fuori terra con una struttura portante composta da pilastri e travi in cemento armato che poggiano su fondazioni a platea con travi rovesce in cemento armato. I solai hanno un'altezza di cm 20+5 e sono del tipo in laterizio - c.a. con travetti precompressi. (vedi All. 3 parte 4 pag. 72-77).

I muri divisorii interni alle abitazioni sono in laterizi forati da 10 cm intonacati al civile; la copertura è a terrazza piana.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato elettrocolorato bianco, con persiane di colore bianco, alcuni alloggi hanno il doppio infisso. I balconi sono completati con ringhiere in ferro di colore bianco (vedi All. 5 pag. 2-10, 19-22).

Per quanto riguarda i soffitti e le pareti interne della scala di accesso ai piani superiori, sono intonacati al civile di colore chiaro mentre i pavimenti sono in pietra (vedi All. 5 pag. 52-57, 61-63).

Lo stato di conservazione dell'immobile. Lo stato di conservazione generale può ritenersi buono, i prospetti esterni sono stati totalmente rifatti nel 2015, mentre gli interni sono in buone condizioni. Dagli atti di causa risulta che è stata eseguita una manutenzione straordinaria del condominio e precisamente il trattamento di recupero delle strutture in c.a. nonché la protezione ed impermeabilizzazione del terrazzo, delle solette-balcone e copertura del porticato al piano terra.

**1) Descrizione dell'appartamento al 2° piano.** L'appartamento è composto da quattro vani più accessori ed esattamente da una zona pranzo (vedi All.5 pag. 70-74), una cucina (vedi All.5 pag. 75-83), una camera da letto (vedi All.5 pag. 87-89), una camera matrimoniale (vedi All.5 pag. 90-91), un bagno patronale (vedi All.5 pag. 84-85), un bagno di servizio (vedi All.5 pag. 86), un ripostiglio (vedi All.5 pag. 64-65) e un ingresso disimpegno (vedi All.5 pag. 63-69).

Esso ha una **superficie netta di circa 122 mq con un'altezza di circa 2,84 m**, munito di due balconi coperti di cui uno si affaccia su via Barletta della superficie lorda di 12 mq circa al quale si accede dalla zona pranzo e dalla camera da letto (vedi All.5 pag. 73-74) e l'altro sul cortile condominiale della superficie lorda di 9 mq circa, al quale si accede dalla cucina e dalla camera matrimoniale (vedi All.5 pag. 77-83).



Esso ha una media distribuzione degli spazi interni ed è sufficientemente illuminato, come da planimetria allegata alla quale si rimanda (*vedi All.6*).

Quest' ultima è difforme dalla Concessione di Edificare n. 22 rilasciata dal Sindaco del Comune di Margherita di Savoia in data 26/02/1979 prot.n. 1886/1979, Pratica edilizia n. 4, Anno 1979, ai sensi dell' art. 1 della Legge 28/1/1977, n. 10, di cui si dirà meglio in seguito (*vedi All.3 parte 4 pag. 44-62, 57*).

Per quanto riguarda le finiture interne, i soffitti e le pareti sono intonacati al civile con tinteggiatura di colore chiaro (*vedi All.5 pag. 64-76, 87-91*).

I servizi igienici sono rivestiti in ceramica e dispongono di apparecchiature igieniche e rubinetteria di tipo normale; i pavimenti sono in ceramica di colore marroncino (*vedi All.5 pag.84-86*).

I serramenti interni sono in legno tamburato, solo nella zona pranzo dispongono di vetrate (*vedi All.5 pag.65,69-70,72*), mentre i serramenti esterni sono in legno con un solo vetro (*vedi All.5 pag. 71,73,75,76,84,86,91*), tutte con persiane in sono in plastica di colore bianco (*vedi All.5 pag.6,80,82*).

La porta di ingresso blindata è non funzionante (*vedi All.5 pag. 63-65, 66-67*).

Il pavimento unico in tutto l'appartamento è in ceramica di color marroncino a forma ottagonale, molto diffusi nelle abitazioni di tipo economico, per il modesto costo abbinato ad un aspetto decoroso (*vedi All.5 pag.67-72*).

I pavimenti sui due balconi sono di color marroncino e rifatti nel 2015 (*vedi All.5 pag.73, 80-83*).

Impianti L'appartamento dispone di un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale, per il riscaldamento degli ambienti e la produzione istantanea di acqua calda sanitaria, posta a sud internamente all'alloggio, alimentata a gas dalla rete cittadina, con corpi scaldanti in ghisa, delle quali non è stato possibile vedere le caratteristiche tecniche (*vedi All. 5 pag.64,71,75,84,86,87,88,91 e All.6*).

Dispone di corrente elettrica, gas per fornelli della cucina, acqua potabile collegata alla rete cittadina e impianto di televisione. Esso dispone di un impianto citofonico.

### **In conclusione l'appartamento merita di essere totalmente ristrutturato.**

Per le superfici, le dimensioni e la distribuzione planimetrica dei beni immobili si rimanda all'elaborato tecnico dello stato di fatto, realizzato dopo aver effettuato il rilievo metrico e fotografico (*vedi All. 6*).

**2) Descrizione dell'appartamento al piano terra.** Il piccolo appartamento è composto da due vani più un accessorio ed esattamente da un angolo cottura (*vedi All.5 pag. 28-30,42*), una camera matrimoniale (*vedi All.5 pag. 30,44,47*), un bagno di servizio (*vedi All.5 pag. 35-38, 42*) e un ingresso disimpegno (*vedi All.5 pag.42*).





Esso ha una **superficie netta di circa 32 mq con un'altezza di circa 2,77 m**, munito di due accessi di cui uno si affaccia sul cortile prospiciente via Barletta e l'altro più grande sul cortile condominiale sulla parte opposta (*vedi All.5 pag. 16-22, 28, 47-48, 50*).

Esso ha una media distribuzione degli spazi interni ed è sufficientemente illuminato, come da planimetria allegata alla quale si rimanda (*vedi All.6*). Il muro divisorio che separa l'angolo cottura dalla camera matrimoniale ha altezza di circa 2,50 m e lascia passare aria e luce tra i vani (*vedi All.5 pag. 30-44*). Esso è rivestito in cartongesso come tutte le pareti della camera matrimoniale a causa della risalita capillare presente in tutto l'alloggio (*vedi All.5 pag. 29,31,33,43,45,46,47*).

Quest'ultima è difforme dalla Concessione di Edificare n. 22 rilasciata dal Sindaco del Comune di Margherita di Savoia in data 26/02/1979 prot.n. 1886/1979, Pratica edilizia n. 4, Anno 1979, ai sensi dell'art. 1 della Legge 28/1/1977, n. 10, di cui si dirà meglio in seguito (*vedi All.3 parte 4 pag. 44-62, 57*). In data 18/5/2016 prot.n. 8230 viene presentata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività con cambio destinazione d'uso senza opere da box auto ad abitazione, di cui si dirà meglio in seguito (*vedi All.3 parte 5*).

Per quanto riguarda le finiture interne, i soffitti e le pareti sono intonacati al civile con tinteggiatura di colore chiaro (*vedi All.5 pag. 42-44*). Solo nell'angolo cottura è presente un rivestimento in ceramica sulla parete (*vedi All.5 pag. 40,42*).

I servizi igienici in pessimo stato sono rivestiti in ceramica e tinteggiati, dispongono di apparecchiature igieniche e rubinetteria di tipo normale; i pavimenti sono in ceramica di colore grigio (*vedi All.5 pag. 35-38*).

E' presente un unico serramento interno in legno tamburato bianco nel bagno (*vedi All.5 pag. 34, 42*), mentre i serramenti esterni sono in anticorodal bianchi con unico vetro e persiana esterna anch'essa dello stesso colore e materiale (*vedi All.5 pag. 28, 31, 32, 42, 47, 48*).

La porta di ingresso non presenta la serratura (*vedi All.5 pag. 63-65, 66-67*).

Il pavimento unico in tutto l'alloggio è in ceramica di colore grigio, molto diffusi nelle abitazioni di tipo economico, per il modesto costo abbinato ad un aspetto decoroso (*vedi All.5 pag. 31,42,45*).

La trave presenta delle lesioni sia nel bagno che sopra l'angolo cottura, dovuto probabilmente alla corrosione delle armature interne (*vedi All.5 pag. 37, 40, 41*).

**Impianti** L'alloggio dispone di un impianto di riscaldamento e raffrescamento autonomo con condizionatore a pompa di calore Zephir posta sul cortile interno, del quale non è stato possibile vedere le caratteristiche tecniche, l'acqua calda sanitaria viene prodotta con un boiler in pessime condizioni, non è collegato alla rete cittadina del gas (*vedi All. 5 pag. 30, 37,39,47-49*).

Dispone di corrente elettrica e acqua potabile collegata alla rete cittadina.

### **In conclusione il piccolo alloggio merita di essere totalmente ristrutturato.**

Per le superfici, le dimensioni e la distribuzione planimetrica del bene immobile si rimanda all'elaborato tecnico dello stato di fatto, realizzato dopo aver effettuato il rilievo metrico e fotografico (*vedi All. 6*).



**3.4. alla stima dei beni<sup>3</sup> in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia 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;**

*Nota 3. L'esperto, dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del territorio) ed anche formando- al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni- la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.*

**3.4) - 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;**

Il criterio di stima che verrà adottato. Molto importante è **la scelta del criterio di stima**, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stessa e dalle caratteristiche dei beni da valutare.

Nel caso in specie lo scopo è quello di stabilire il giusto prezzo (valore venale) che assumerebbe l'immobile qualora fosse posto in vendita e ciò mi induce a ritenere idoneo il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto *“esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato”*. Definito il criterio, bisogna considerare che la **formulazione del giudizio di stima** può fondarsi su diversi procedimenti, che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del **metodo comparativo** per giungere alla determinazione del valore del bene in esame.



Nel caso in questione ritengo sia opportuno seguire nell'ambito del metodo comparativo **il procedimento di stima per confronto diretto**, che è oggi il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione.

Esso si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie, essendo oramai in disuso il riferimento al numero dei vani.

Procederò, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di causa col metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento **la superficie** cioè il (*mq*).

Osservazioni sul mercato immobiliare. Occorre premettere alcune considerazioni:

Personalmente ho effettuato delle ricerche di mercato presso le sedi di varie agenzie immobiliari presenti in zona, consultando i vari siti internet del settore, telefonando ai vari venditori e valutando i valori degli Osservatori Immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate, della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP) e Tecnocasa.

Dallo studio dei valori dell'**Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate** riferiti al **secondo semestre del 2018** si legge che in **zona D1, microzona catastale 1**, con destinazione

residenziale e con una tipologia prevalente "*abitazioni civili*", il valore di mercato calcolato al lordo, per le "**abitazioni civili**" con uno stato conservativo normale varia da **900-1.250 €/mq**.

**Mentre i " box" con uno stato conservativo normale varia da 700-1.000 €/mq.**

*Questa zona ingloba gli appartamenti ubicati in via Barletta n. 12 (vedi All. 2 pag. 38).*

Questi valori sono solo di ausilio alla stima, essi sono riferiti all'**ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea, quindi sono solo dei valori di larga massima.**

I precedenti valori devono essere aumentati di una piccola percentuale, per tener conto dell'aggiornamento dei prezzi verificatesi negli ultimi 4 mesi.

Quindi si moltiplicano i dati prima citati per un coefficiente Istat pari a 1,005 ottenendo che:

**- Il valore di mercato delle abitazioni civili in zona D1 sarà 904,5 - 1.256,3 €/mq.**

**- Il valore di mercato dei box in zona D1 sarà 703,5 - 1.005 €/mq.**



L'intervallo delle quotazioni indicate fanno generalmente riferimento alla **superficie commerciale** che, secondo la pratica estimativa del mercato immobiliare, viene utilizzata nella determinazione del valore di mercato degli immobili (e quindi anche nella compravendita).

Essa si calcola omogeneizzando con opportuni coefficienti di ragguaglio le superfici accessorie a quella principale, infatti è pari alla somma:

1. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
2. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardini, ecc) e di servizio ( cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc).

Il principio di calcolo adottato nella presente relazione è il D.P.R. n. 138 del 23/3/1998 (G.U. 12/5/1998, n. 108) per il calcolo delle pertinenze esclusive a servizio, mentre è stata utilizzata la Norma UNI (Ente Nazionale Italiano Unificazione) 10750, pubblicata il 24 novembre 2005, sostituita dal 1° gennaio 2011 dalla UNI EN 15.733/2011 per il computo delle superfici scoperte.

Ritornando al discorso precedente, le quotazioni esprimono un *intervallo di valori medi di mercato, rientranti nell'ordinarietà degli apprezzamenti degli immobili ubicati nella macrozona omogenea*, ancorché collocabili al punto inferiore o superiore della scala dei valori espressi.

In realtà i valori minimi e massimi, non sono quelli assoluti, ma rappresentano anch'essi valori medi ordinari e pertanto vengono esclusi quei valori particolari che esulano da questo concetto, riferiti ad immobili di particolare pregio, ovvero di particolare degrado, ovvero che rappresentano anomalie per la tipologia edilizia rappresentativa della zona di appartenenza.

Vengono esclusi, in altri termini, quei casi con quotazioni riferite ad immobili che, per specie tipologica, non costituiscono apprezzabile mercato delle compravendite della zona nella quale sono state effettuate le rilevazioni. Le informazioni contenute nel listino fanno generalmente riferimento alla tipologia residenziale prevalente, quella cioè che consente di caratterizzare, per ciascuna zona indagata, la specie immobiliare *più diffusa* tra quelle presenti, pur se nel comparto possono essere rappresentate anche altre tipologie del mercato.

*Come si leggono i dati.* Nell'ambito dell'intervallo espresso, i valori quotati sono soggetti ad oscillazioni rispetto ai valori medi zonal, in relazione alla specifica posizione che l'immobile può occupare nell'intorno della macrozona.

Si hanno pertanto valori in rialzo, rispetto a quelli medi se l'unità immobiliare, ad esempio di tipo abitativo, è situata in prossimità a verde, a parcheggi, a mezzi pubblici o a servizi commerciali ecc, ovvero quotazioni in ribasso se posizionata nell'ambito della stessa zona, ma in un intorno di caratteristiche estrinseche inferiori a quelle medie zonal.

Oscillazioni ulteriori sul valore medio sono da imputarsi alle caratteristiche dell'edificio (in cui l'unità medesima è ubicata) con riferimento a quelle tipologiche strutturali, allo stato conservativo,



alla qualità funzionale degli elementi comuni, alle dotazioni accessorie, alla impiantistica posseduta dallo stesso edificio, rispetto a quello presente prevalentemente nella zona.

Questi dati devono essere confrontati con il mercato reale per vedere se sono giusti e attendibili.


L'unico modo, per pervenire al valore puntuale del bene oggetto di stima è l'osservazione del mercato reale, in modo da potersi dire che valore e mercato costituiscono termini correlativi inseparabili.

Detto questo, i beni oggetto di stima sono i seguenti:

1) appartamento per civile abitazione ubicato in Margherita di Savoia (BT) in via Barletta n. 12, piano 2, interno 4, censito al Nuovo Catasto dei Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia (BT) al Foglio n. 16, particella 259, sub.15, categoria A/3 abitazione di tipo economico, classe 2, vani 6,5, superficie catastale totale 146 mq (totale escluse aree scoperte mq 139), rendita 604,25 euro, ubicato in zona C1a, R5 (insula 13) di Espansione - Edilizia residenziale e attrezzature di interesse collettivo del P.R.G. vigente, nel Piano di Zona 167 per l'edilizia economica e popolare, località Erba dei cavallari, con 2 balconi di superficie lorda totale di 21 mq circa.

2) appartamento per civile abitazione ubicato in Margherita di Savoia (BT) in via Barletta n. 12, piano terra, censito al Nuovo Catasto dei Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia (BT) al Foglio n. 16, particella 259, sub.22 (ex 6), categoria A/4 abitazione di tipo popolare, classe 4, vani 2, superficie catastale totale 39 mq totale escluse aree scoperte mq 39), rendita 180,76 euro, ubicato in zona C1a, R5 (insula 13) di Espansione - Edilizia residenziale e attrezzature di interesse collettivo del P.R.G. vigente, nel Piano di Zona 167 per l'edilizia economica e popolare, località Erba dei cavallari.

### **Compravendita di appartamenti e box nello stesso fabbricato:**

• In data 7/06/2019 inviai tramite pec una richiesta al dott. Marco Fiorentino, Notaio in Barletta, **dell'atto di compravendita** Rep. n. 3.049, Racc. 2.134 **del 24/04/2018**, registrato a Barletta il 26/04/2018 al n. 3.755/1T e trascritto a Foggia il 26/04/2018 ai nn. 9.354/7.089, a me pervenuto in data 7/06/2019, **relativo all'acquisto della sig.ra  degli immobili ubicati nello stesso fabbricato contenente i beni oggetto di esecuzione, ed esattamente:**

- **appartamento ad uso abitativo**, avente accesso comune dal civico 12 di via Barletta, **posto al piano primo**, di vani catastali 6,5 e della superficie catastale complessiva di 147 mq, foglio 16, particella 259, sub. 12, interno 1, categoria A/3, classe 2, rendita euro 604,25, **sottostante l'appartamento dell'esecutato posto al secondo piano** (vedi All. 2 pag. 36,37).

- **box auto, posto al piano terra**, che la parte acquirente destina a **pertinenza dell'appartamento** sopra descritto, foglio 16, particella 259, sub. 3, interno 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 34 mq, della superficie catastale di 40 mq rendita euro 147,50, **confinante a ovest con l'appartamento dell'esecutato posto al piano terra** (vedi All. 2 pag. 36,38).



All'art. 3 - precisazioni - dice: " *Quanto in oggetto viene trasferito a corpo, nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui si trova, ben conosciuti ed accettati dalla parte acquirente, e comprende tutti i diritti accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui i cespiti in oggetto sono parti, come per legge e/o regolamento di condominio, nulla escluso, il tutto così come alla parte venditrice spettante per legge, per effetto del legittimo possesso e del titolo di provenienza che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare.*"

Le parti contraenti dichiararono che **il corrispettivo tra loro pattuito, a corpo e non a misura**, per la compravendita era pari a complessivi **euro 142.200,00** (vedi All. 10 pag. 47 -61 ).

- In data 7/06/2019 inviai tramite pec una richiesta al dott. Mario Lamanna, Notaio in Barletta, del Collegio Notarile di Trani, **dell'atto di compravendita stipulato in data 19/06/2018 Rep. n. 93.472, racc. 12.167**, a me pervenuto in data 11/06/2019, relativo all'acquisto della sig.ra [REDACTED] **degli immobili ubicati nello stesso fabbricato contenente i beni oggetto di esecuzione, ed esattamente:**

- **appartamento per civile abitazione** ubicato in Margherita di Savoia (BT) in via Barletta n. 12, **piano secondo, interno 5**, con accesso a destra per chi sale le scale sul pianerottolo, censito al Catasto dei Fabbricati del **Comune di Margherita di Savoia al Foglio n. 16, particella 259, sub.16**, categoria A/3 abitazione di tipo economico, classe 2, vani 6, superficie catastale totale 132 mq (totale escluse aree scoperte mq 126), rendita 557,77 euro, di proprietà esclusiva della sig.ra [REDACTED], confinante con ballatoio scale, con restante proprietà di [REDACTED] e con proprietà di [REDACTED] o (vedi All. 2 pag.34- 35 ).

- **box auto**, composto da un vano tramezzato, wc e ripostiglio, posto al piano terra dello stesso edificio, **distinto con il numero interno 5**, confinante con box assegnato a [REDACTED] con proprietà di [REDACTED] e con aerea condominiale per due lati, distinto in catasto urbano **al foglio 16, particella 259, sub. 7, via Barletta, piano terra**, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 35 e con R.C. di euro 151,84.

La parte venditrice dichiarava che era stata sottoscritta una Convenzione Condominiale in data 12/03/2010 avente ad oggetto l'istallazione, l'uso e le relative spese di un ascensore condominiale.

Le parti contraenti dichiararono che **il corrispettivo tra loro pattuito, a corpo e non a misura**, per la compravendita era pari a complessivi **euro 150.000,00**.

L'immobile veniva trasferito a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con ogni ragione, azione, dipendenza, pertinenza, accessioni e annessioni, servitù attive e passive, apparenti e non, se vi sono e come sono, nulla escluso od accettato,



compreso la proporzionale quota di comproprietà sulle parti, impianti e servizi comuni del fabbricato ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del codice civile.

In data 11/05/2018 venne presentata una CILA afferente opere di diversa distribuzione di spazi interni del locale ad uso autorimessa, con fine lavori del 16/05/2018 (*vedi All. 10 pag. 6-13,37-47* ).

• In data 10/06/2019 inviai tramite pec due richieste al dott. Roberto Lanza, Notaio in Benevento, dei seguenti atti:

➤ l' atto di compravendita da Lei stipulato in data 22/01/2018 Rep.n. 684, relativo al seguenti beni:

1) appartamento ubicato in Margherita di Savoia (BT) in via Barletta n. 12, piano terzo, interno 7, censito al Catasto dei Fabbricati del **Comune di Margherita di Savoia al Foglio n. 16, particella 259, sub.18**, categoria A/3 abitazione di tipo economico, classe 2, vani 6,5 di proprietà dei sig.ri

2) Box ubicato in Margherita di Savoia (BT) in via Barletta n. 12, piano terra, interno 7, censito al Catasto dei Fabbricati del **Comune di Margherita di Savoia al Foglio n. 16, particella 259, sub.9**, categoria C/6, classe 3, di proprietà dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]

➤ l' atto di compravendita da Lei stipulato in data 17/01/2019 Rep.n. 1310, relativo al seguenti beni:

1) appartamento ubicato in Margherita di Savoia (BT) in via Barletta n. 12, piano primo, interno 2, censito al Catasto dei Fabbricati del **Comune di Margherita di Savoia al Foglio n. 16, particella 259, sub.13**, categoria A/3 abitazione di tipo economico, classe 2, vani 6, di proprietà esclusiva della sig.ra [REDACTED]

2) Box ubicato in Margherita di Savoia (BT) in via Barletta n. 12, piano terra, interno 2, censito al Catasto dei Fabbricati del **Comune di Margherita di Savoia al Foglio n. 16, particella 259, sub.4**, categoria C/6, classe 3, di proprietà esclusiva della sig.ra A [REDACTED]

Purtroppo al momento non è pervenuto nessun atto (*vedi All. 10 pag.63-84* ).

***3.5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguentemente al fatto che detta quota sia venduta da sola;***

Gli immobili sono di proprietà esclusiva di [REDACTED] e non sono comodamente divisibili.  
C.T.U. Dott.Ing. Michelangelo De Meo Ingegnere Civile Edile      Sito: [www.michelangelodemio.ingegnere.it](http://www.michelangelodemio.ingegnere.it) 31  
Studio Tecnico in via Carso n. 26 Manfredonia (FG) tel. /fax 0884 536875      PEC: [michelangelo.demeo@ingpec.eu](mailto:michelangelo.demeo@ingpec.eu)



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

Si risponderà a questo punto dopo ulteriori approfondimenti tecnici e dopo la risposta dell'Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia.

**3.7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio.**

**Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;**

Come già scritto in precedenza, non è stato possibile verificare le intestazioni dei contratti di luce, acqua e gas perché l'esecutato non ha prodotto questa documentazione.

Su richiesta da me fatta tramite pec il 4/06/2019 prot. n. 9.940 del 5/06/2019 all'Ufficio Anagrafe del Comune di Margherita di Savoia (vedi All. 3 parte 1 pag. 1-13), di conoscere lo stato di famiglia dell'esecutato e i residenti presenti negli immobili di proprietà del sig. [REDACTED], rispondeva con posta ordinaria pervenuta il 12/06/2019 e tramite pec il 13/06/2019 l'ufficiale di anagrafe il sig. [REDACTED]

" Certifica che nell'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente all'indirizzo via Barletta n. 12 del Comune di Margherita di Savoia, risulta iscritta la seguente famiglia:

- 1) P [REDACTED]  
[REDACTED], vedovo della sig.ra [REDACTED]  
(padre);
- 2) P [REDACTED] 4, atto n. 89 parte 1 serie A  
- anno 1964 -, C.F. [REDACTED] (figlia);
- 3) P [REDACTED] atto n. 775 parte 1 serie  
A - anno 1982 -, C.F. [REDACTED] (figlio); (vedi All. 3 parte 1 pag. 13)

Tutti residenti a Margherita di Savoia (BT) alla via Barletta n. 12, piano 2, interno 4.





## **Contratto preliminare di vendita sul box del 30/05/2016**

In data 13/06/2019 in occasione delle operazioni peritali il sig. P. [REDACTED] mostrò al sottoscritto un **contratto preliminare di vendita del 30/05/2016** tra [REDACTED] [REDACTED] ordine di Trani, nato a [REDACTED] [REDACTED] pec: a [REDACTED] relativo alla vendita del locale box, sito al piano terra nel Comune di Margherita di Savoia in via Barletta n. 12, consistenza catastale 34 mq, censita al Catasto dei Fabbricati del predetto comune al **Foglio 16, particella 259, sub. 6** (ora 22) , piano terra, categoria C/6, classe 3, rendita euro 147,50, alla quale si rimanda per la lettura integrale della scrittura privata.

Da esso si evince:

- " - che è intendimento del sig. [REDACTED] cedere e trasferire detta unità immobiliare;*
- che è intendimento dell'avv. [REDACTED] acquistare, per se e/o per conto del proprio coniuge, sig.ra [REDACTED] e/o per persona che si riserva comunque di nominare al momento della stipula dell'atto definitivo di vendita, l'unità immobiliare innanzi descritta, a condizione che, prima della stipula dell'atto definitivo di vendita, se ne muti la destinazione d'uso, da locale garage in porzione immobiliare ad uso abitazione, essendo intenzionato a chiedere, in sede di stipula dell'atto di vendita, le agevolazioni fiscali per acquisto della prima casa di abitazione, nonchè quelle previste dalla legge n. 448/1998 ( cosiddetto " credito di imposta");*
- il sig. [REDACTED] si obbliga, sin da ora, ad intraprendere tutte le iniziative per la modifica, a sue esclusive cura e spese, della destinazione di uso del cespite sopra descritto da " garage" in " abitazione", facendosi carico di eseguire tutte le pratiche catastali occorrenti e di conseguire tutte le autorizzazioni amministrative ed urbanistiche dal Comune di Margherita di Savoia, ivi compreso il rilascio del nulla osta da parte dello stesso Comune per poter alienare il predetto cespite senza vincoli ( anche di prezzo) e limiti alcuni, variazioni catastali e autorizzazioni e nulla osta al rilascio dei quali deve ritenersi subordinata l'efficacia del presente contratto preliminare;*
- il sig. [REDACTED] dichiara, all'uopo, di aver già conferito incarico professionale al geom. Pasquale Capurso, con studio in Margherita di Savoia, per la predisposizione delle relative pratiche amministrative catastali ( compresa la redazione della nuova planimetria);*
- l'avv. [REDACTED] dichiara, ove occorra, di ben conoscere e accettare il contenuto del sopra citato atto rogato dal notaio Mario Lamanna di Barletta in data 27/12/2004 rep. n.86263, e tutti gli altri, vincoli e limitazioni, per quanto ancora validi, ivi richiamati.*

Tutto ciò premesso tra i sottoscritti [REDACTED] si conviene quanto appresso, e precisamente:

1. omissis

2. Il sig. [REDACTED] si obbliga di vendere e trasferire all'avv. [REDACTED] che si obbliga di acquistare, per se o e/o per conto del proprio coniuge, sig.ra [REDACTED] e/o per persona che si riserva comunque di nominare al momento della stipula dell'atto definitivo di



*vendita, e alla condizione riportata nella premessa che precede, la seguente unità immobiliare sita nel Comune di Margherita di Savoia, e precisamente:*

*omissis*

*3. L'unità immobiliare innanzi descritta si intende promessa in vendita con tutti i relativi diritti inerenti, azioni e ragioni, adiacenze, dipendenze, pertinenze, servitù, attive e passive, se vi sono e come sono, comunioni, proprietà, anche condominiali come per legge, utilità comuni, proporzionali diritti sui beni comuni censibili e non censibili del fabbricato di appartenenza, nulla escluso e riservato, così come è stata posseduta finora dalla parte promittente venditrice.*

*4. Il prezzo della compromessa vendita viene determinato, a corpo, nella misura di euro 33.000,00.*

*Del prezzo convenuto, 23.500 euro vengono versati contestualmente alla sottoscrizione della presente scrittura privata, parte in contanti e parte a mezzo assegno circolare, che, in fotocopia controfirmata dalle parti, si allega alla presente scrittura privata.*

*omissis*

*Il saldo prezzo, di euro 9.500,00, verrà versato al promittente venditore al momento della stipula dell'atto definitivo di vendita, che avrà luogo, verificata la condizione menzionata nella premessa che precede, entro e non oltre il giorno 31/12/2016 presso lo studio del notaio Nunzio Di Martino del distretto notarile di Trani.*

*5. La consegna delle chiavi dell'immobile sopra descritto, con immissione nel possesso materiale, con tutte le conseguenze di legge, ben comprese le spese di ogni genere, avrà luogo contestualmente alla sottoscrizione del presente atto.*

*6. omissis*

*7. Il compenso dovuto al geom. Pasquale Capurso per le pratiche urbanistiche e catastali di mutamento di destinazione del cespite promesso in vendita, si intende a carico esclusivo del promittente venditore.*

*8. In caso di inadempimento di una parte, quella adempiente potrà chiedere, ove ne ricorrano i presupposti, l'adempimento in forma specifica ai sensi dell'art. 2932 del codice civile; la parte inadempiente sarà tenuta, inoltre, a versare nei confronti di quella adempiente una penale di euro 11.000,00, oltre eventuali maggiori danni, di cui occorre fornire prova.*

*9. Quanto innanzi descritto verrà venduto libero da persone e cose, libero da pendenze di ogni genere, anche di natura condominiale, nonché libero da gravami di ogni genere, la cui legale dimostrazione, per patto espresso, resta a carico esclusivo della parte promittente venditrice, che accetta.*

*La parte promittente venditrice dichiara, al riguardo, che ha sempre regolarmente denunciato i redditi della consistenza immobiliare innanzi descritta nella propria dichiarazione e pagato le relative imposte, nonché quelle attinenti l'I.C.I. e/o I.M.U. al Comune di Margherita di Savoia.*

*10. omissis*

*11. omissis" (vedi All. 7 pag. 1-7)*



## Intestatari ICI/IMU e TARSU


Su richiesta da me fatta tramite pec il 4/06/2019 prot. n. 9.941 del 5/06/2019 all'Ufficio Tributi del Comune di Margherita di Savoia, **di conoscere gli intestatari degli ultimi anni dei tributi ICI/IMU e TARSU sugli immobili di proprietà dell'esecutato** e se esistevano delle pendenze o cause in corso, rispondeva con pec il 10/06/2019, prot. n. 10156 del 7/6/2019, il responsabile del servizio dott. Maurizio Lacalamita:

*"In riferimento all'istanza in oggetto, assunta al protocollo di questo ente in data 5/6/2019 al n. 0009941, si comunica che, da controlli effettuati nella banca dati di questo ufficio, **risulta che i tributi locali sono intestati al contribuente in oggetto il quale non ha mai provveduto al pagamento di quanto dovuto e pertanto si è proceduto al recupero crediti, a mezzo del nostro concessionario Soc. Andreani Tributi con sede in Macerata, come segue:***

- *Tassa Rifiuti anni 2012-2013 con emissione di ruolo coattivo in fase di fermo amministrativo;*
- *Tassa rifiuti anni 2014-2015-2016 in fase di accertamento;*
- *IMU anni 2012-2013 con emissione di ruolo coattivo in fase di ingiunzione fiscale;*
- *TASI anni 2014-2015 in fase di accertamento.*

In data 10/06/2019 prot. n. 10.284 chiesi tramite pec all'Ufficio Tributi del Comune di Margherita di Savoia di dettagliare gli importi dei tributi ICI/IMU e TARSU a loro dovuti e lo stato dell'iter, rispondeva con pec il 17/06/2019, prot. n. 10635, il responsabile del servizio dott. Maurizio Lacalamita:

*" In riferimento alla richiesta in oggetto, assunta al protocollo di questo ente in data 10/06/2019 al n. 10284, si trasmettono, in allegato, prospetti dettagliati di quanto richiesto.  
Si precisa che fino all'anno di imposta 2011 l'emissione del ruolo coattivo era affidata a EQS ( ora Agenzia delle Entrate Riscossioni) e successivamente, a partire dall'anno di imposta 2012 in concessione alla Soc. Andreani Tributi. Margherita di Savoia 14/6/2019"*

Dalle tabelle allegate alla quale si riporta la lettura integrale, si evince che la situazione debitoria del sig.  è la seguente:


- IMU dal 2012-2019 pari a 1.846,85 euro;
- TASI dal 2014-2019 pari a 775,00 euro;
- TARI dal 2012-2019 pari a 27.798,31 euro;

I suindicati importi possono subire variazioni in aumento in fase di accertamento e successiva iscrizione a ruolo coattivo (vedi All. 3 parte 1 pag. 15-33).



**3.8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale<sup>4</sup>, 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 limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;**

**Nota 4. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem.**


Su richiesta da me fatta tramite pec il 5/06/2019 alla **dott.sa Francesca Santobuono**, amministratrice pro tempore fino al marzo 2019 del Condominio Eureka in Margherita di Savoia alla via Barletta n. 12 ( c.f. 90094870723), di sapere se il sig.  proprietario beni presenti all'interno del condominio prima citato era in regola con i pagamenti condominiali, se esistevano cause in corso e delle pendenze.

In particolare si chiedeva di esplicitare per iscritto, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato) (vedi All. 11 pag. 1-7).

Le stesse richieste vennero fatte tramite pec il 10/06/2019 al sig. **Coluccelli Salvatore** nato a Margherita di Savoia (BT) il 23/02/1967, C.F. CLCSV67B23E946N, residente in Margherita di Savoia in via Barletta n. 12, piano terzo, interno 9, attuale amministratore del Condominio Eureka in Margherita di Savoia alla via Barletta n. 12 (vedi All. 11 pag. 10 - 14).

La dott.sa Francesca Santobuono rispose tramite pec in data 14/06/2019:

*"si comunica che dal 22/03/2019 non sono più amministratore pro tempore del suddetto condominio, il quale ha nominato all'unanimità come nuovo rappresentante legale il Sig. Coluccelli Salvatore residente in Via Barletta 12, Margherita di Savoia (BT).*

*Per quanto di mia competenza descrivo di seguito la situazione del Signor  rispetto al Condominio Eureka:*

- *Spese condominiali ordinarie risultanti da tabelle millesimali approvate con Verbale del 30/10/2018: € 32,72 mensile;*



- *Saldo da versare a chiusura Bilancio 2018 approvato con Verbale del 22/03/2019: €1.373,82, oltre € 1.000,00 quale debito pregresso anni senza amministrazione riconosciuto nel rendiconto nell'attivo alla voce crediti morosi;*
- *Spese straordinarie di manutenzione dell'immobile approvate con Verbale del 26/02/2015: €17.930,43." (vedi All. 11 pag. 8 - 9).*

Il sig. **Coluccelli Salvatore** rispose tramite email in data 15/06/2019, alla quale si rimanda:

*" In riscontro alla Sua nota in oggetto, il sottoscritto Coluccelli Salvatore ( C.F. CLC SVT 67B23 E946N), nato il 23/02/1967 a Margherita di Savoia ed ivi residente alla via Barletta n. 12, in qualità di amministratore pro tempore del condominio Eureka sito in margherita di Savoia alla via Barletta n. 12, .....dichiara quanto segue:*

*1. a far data dal 30/04/2019 a tutt'oggi, il sottoscritto ricopre la carica di amministratore pro tempore del predetto condominio subentrando alla dott.sa Francesca Santobuono con studio in Margherita di Savoia alla via Africa Orientale n. 4 a cui possono essere richieste informazioni dettagliate della debitoria del sig. [REDACTED] relativa ai periodi antecedenti l'anno 2019, anche in riferimento ad azioni giudiziali eventualmente intraprese ed ancora in corso nei confronti del soggetto esecutato;*

*2. omissis*

*3. l'assemblea ordinaria, in data 2/5/2019, ha stabilito che per l'anno 2019 la quota condominiale da versare mensilmente dai condomini detentori di appartamento + pertinenza, ammonta a euro 25,00. Al riguardo, relativamente all'anno 2019, il condomino [REDACTED] - ad oggi - risulta essere debitore nei confronti del Condominio Eureka di 3 quote condominiali ( da aprile a giugno 2019) per un totale di euro 75,00. Nel corrente anno non sono state avviate cause o azioni giudiziarie di recupero del credito nei confronti del condomino moroso;*

*4. omissis*

*5. omissis*

*6. il condominio dispone di un cortile recintato che costituisce corpo unico con cortile di altri condomini. Allo stato attuale non esistono tabelle millesimali, il passaggio è condiviso con altre palazzine come da accordi verbali presi al momento della costruzione dell'immobile, pertanto non ci sono atti ufficiali.*

*7. non sono mai stati assegnati posti auto riservati ai condomini, pertanto tutte le auto che hanno accesso al cortile, trovano liberamente posto all'interno del recinto condominiale;*

*8. nell'androne principale situato al piano terra del portone condominiale, è situato un locale adibito a sala riunioni. (vedi All. 11 pag. 15, 16-17)."*

Vedi anche risposta al punto 3.2 parti comuni.



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

Dalla documentazione agli atti presentati dalla parte creditrice e dall' ispezione ipotecaria n. T26511 del 9/06/2019, alla quale si rimanda, si evince che i beni oggetto di studio hanno formato le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi All. 2 pag. 40-43):

**Iscrizione contro**

1) **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione**, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, capitale 30.231,99 euro, iscritta presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia presentazione n. 30 del 18/05/2016, Reg. Gen. n. 9.770, Reg. Part. n. 1.159, atto del 17/05/2016 rep. n. 1.614/4.316, a carico di [REDACTED] ed a favore di **Equitalia Sud S.p.A.**, C.F. 11210661002, Agente della Riscossione per la Provincia di Foggia, Direzione e coordinamento di Equitalia S.p.A., – Socio Unico, con sede legale in Roma in lungotevere Flaminio n. 18, domiciliata ai fini della presente presso lo sportello di riscossione in via Gramsci n. 43 a Foggia, che grava unicamente **sull' appartamento per civile abitazione sito in Margherita di Savoia (BT) in via Barletta n. 12, piano secondo, interno 4**, censito al N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al Foglio n. 16, particella 259, sub.15, categoria A/3 abitazione di tipo economico;

**Trascrizione contro**

2) **Pignoramento trascritto presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate**, servizio di pubblicità immobiliare di Foggia presentazione n. 13 del 11/08/2016 al n. 16.204 reg. gen. e n. 12.089 reg. part., a carico del [REDACTED] ed a favore della società " **AR.MA.GI. srl**", con sede in Vicopisano in frazione S. Giovanni alla Vena (PI), in via Provinciale Vicarese n. 298, CAP 56016, C.F. 01161790504, in persona del suo legale rappresentante pro tempore sig.ra Pieri Simonetta, nata a Pisa il 04/02/1956 (C.F. PRA SNT 56B44 G702A), rappresentata e difesa unitamente e disgiuntamente dagli avv.ti Enrico Colombaioni del Foro di Pisa, e Severino Triglione, **a seguito di verbale di pignoramento** notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia in data **07/07/2016 rep. n. 5188/2016, gravante sulle due unità immobiliari distinte al foglio 16, particella 259, sub 15 e 6 (ora 22) oggetto di esecuzione.**

**Trascrizione a favore**

1) **Trascrizione a favore** presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 25/01/2005, Reg. Part. 1.469, Reg. Gen. 1.943 del dott. Mario Lamanna, Notaio di Barletta, dell'atto di compravendita del 27/12/2004, Repertorio 86.263/6.979, dove la società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata Eureka vende la piena proprietà al sig. [REDACTED] le seguenti unità immobiliari:



- appartamento ubicato in Margherita di Savoia (BT) in via Barletta n. 12, piano secondo, interno 4, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia al Foglio n. 16, particella 259, sub.15, categoria A/3 abitazione di tipo economico, classe 2, vani 6,5, superficie catastale totale 146 mq (totale escluse aree scoperte mq 139), rendita 604,25 euro.
- box ubicato in Margherita di Savoia (BT) in via Barletta n. 12, piano terra, interno 4, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia al Foglio n. 16, particella 259, sub. 22 (ex 6), categoria A/4 abitazione di tipo popolare, classe 4, vani 2, superficie catastale totale 39 mq (totale escluse aree scoperte mq 39), rendita 180,76 euro. Ora appartamento per civile abitazione.

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

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

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;***
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;***
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1-09-1967, 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 e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;***

Si risponderà a questi punti dopo ulteriori approfondimenti tecnici e dopo la risposta del Comune di Margherita di Savoia

***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.***

Con delibera del **Consiglio Comunale** di Margherita di Savoia **reg. n. 134 del 18/02/1987** con oggetto:

Delibera C.C. n. 62 del 18/03/1977: " Coop. edilizia EUREKA. Trasformazione di un area sita in P.Z. 167 da diritto di proprietà a diritto di superficie." Modifica assegnazione da diritto di superficie a diritto di proprietà ed approvazione schema di convenzione.

Il Consiglio Comunale deliberava:

***1) alla cooperativa edilizia " EUREKA" l'assegnazione dell'area in P.Z. 167 primo intervento di cui alla delibera di C.C. n. 62 del 18/03/1977, sopra richiamata, sia convertita da "diritto di superficie" a "diritto di proprietà";***

***2) di dare atto che i convenuti delle convenzioni già stipulate, come sopra indicate, saranno modificate in quelli contenuti nello schema di convenzione allegato alla presente per formarne parte integrale e sostanziale, regolando la concessione del diritto di proprietà ed approvato con delibera di C.C. n. 78 del 31/05/1976, sopra richiamata;***

***3) di autorizzare il Sindaco, o chi per esso, a stipulare la convenzione alle condizioni in essa stabilite.***

***4) di dare atto che, sulla base della convenzione in premessa menzionata, il terreno in questione è pervenuto al Comune a titolo di proprietà con concessione gratuita da parte della cooperativa in questione, a cui il Comune ha contestualmente assegnato il diritto di superficie a titolo gratuito sul suolo edificabile.***


La Sezione provinciale decentrata di controllo nella seduta del 19/3/1987 prot.n. 15527 ha pronunciato dichiarazione di presa d'atto per mancanza di vizi (vedi All. 3 parte 3 pag. 19-21, 23-25, 32-38). Vedi anche risposta al punto 1-bis.





**3.12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all' Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.**

L'immobile è di proprietà esclusiva dell'esecutato.

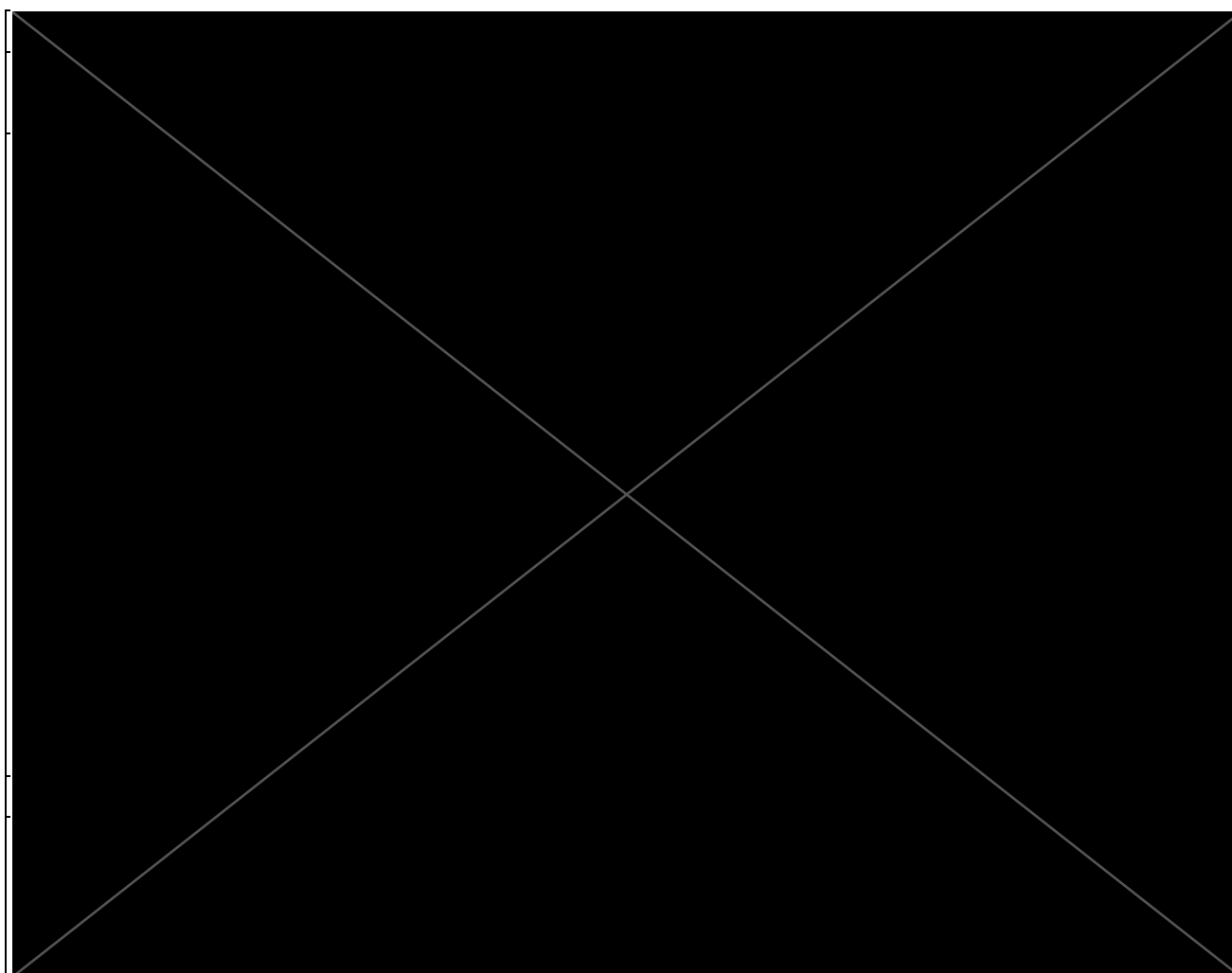
SPECCHIO RIEPILOGATIVO LOTTO 1	
la tipologia del bene	Appartamento per civile abitazione - A/3 di tipo economico
la sommaria descrizione	<p>L'appartamento è composto da quattro vani più accessori ed esattamente da una zona pranzo, una cucina, una camera da letto, una camera matrimoniale, un bagno patronale, un bagno di servizio, un ripostiglio e un ingresso disimpegno. Esso ha una superficie netta di circa 122 mq con un'altezza di circa 2,84 m, munito di due balconi coperti.</p> <p><u>Impianti</u> L'appartamento dispone di un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale, per il riscaldamento degli ambienti e la produzione istantanea di acqua calda sanitaria, alimentata a gas dalla rete cittadina, con corpi scaldanti in ghisa.</p> <p>Dispone di corrente elettrica, gas per fornelli della cucina, acqua potabile collegata alla rete cittadina e impianto di televisione. Esso dispone di un impianto citofonico.</p> <p><b><u>L' appartamento merita di essere totalmente ristrutturato.</u></b></p>
comune di ubicazione, via o località	Margherita di Savoia, via Barletta n.12
confini	In senso orario esso confina a ovest con fabbricato di altra ditta particella 258 del foglio 16, a nord con cortile condominiale e con via Barletta, a est con il cortile condominiale, a sud-est con scala condominiale, a sud con l'appartamento di proprietà esclusiva della sig.ra  particella 259, sub.

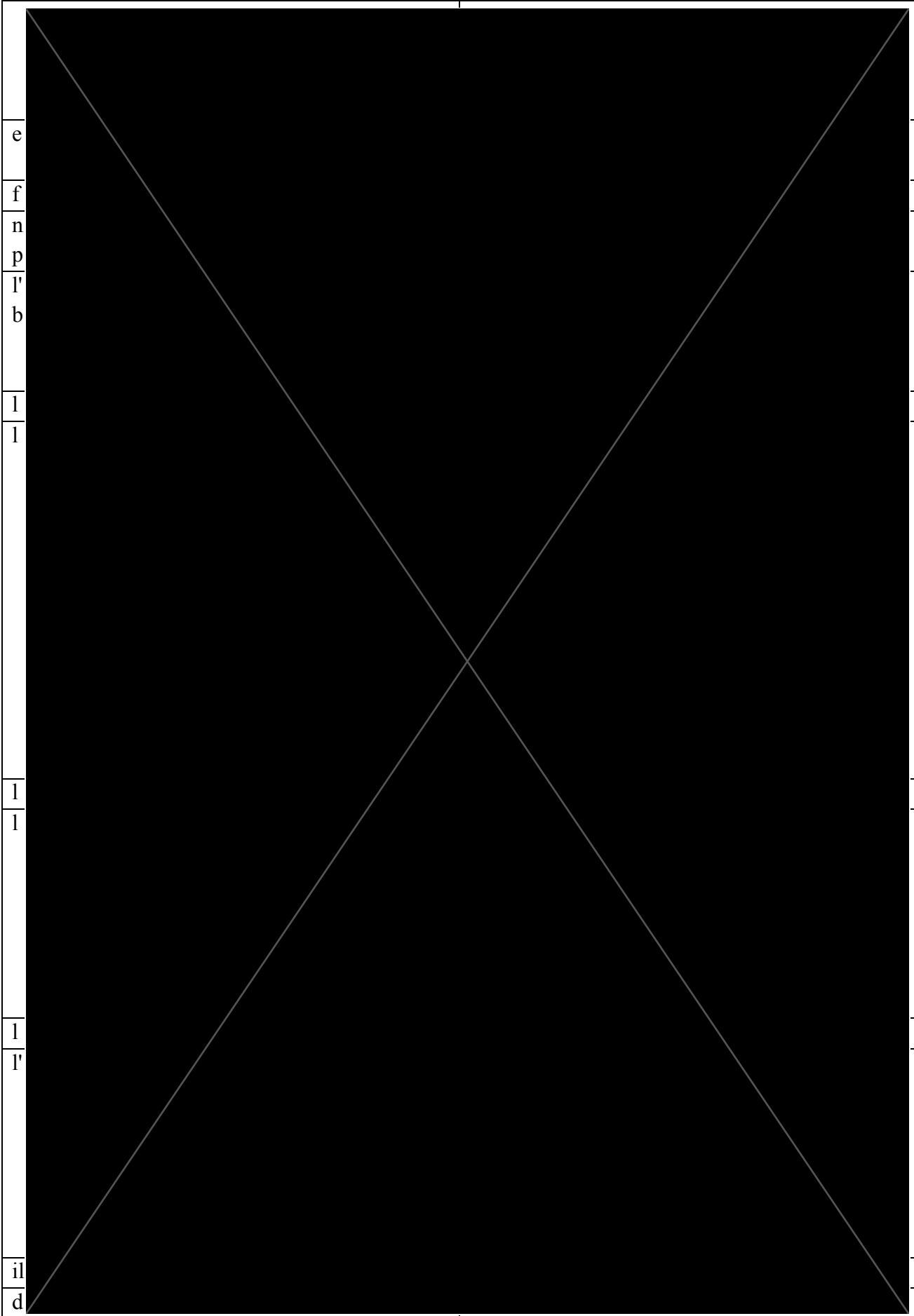


	16, interno 5, a sud-ovest con cortile condominiale particella 259 sub. 1
estensione e dati catastali	superficie catastale totale 146 mq (totale escluse aree scoperte mq 139), rendita 604,25 euro
foglio, particella, subalterno,	Foglio n. 16, particella 259, sub.15
numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno	vani 6,5, n. 12, piano secondo, interno 4
l'attuale proprietario il titolo di provenienza del bene	██████████ - Compravendita con atto del Notaio Mario Lamanna di Barletta del 27/12/2004 Rep. n. 86.263/6.979, trascritto a Foggia il 25/01/2005 al n. 1.469 reg. part.
le iscrizioni sul medesimo gravanti	Ipoteca conc. amministrativa/riscossione, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, capitale 30.231,99 euro, iscritta presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia presentazione n. 30 del 18/05/2016, Reg. Gen. n. 9.770, Reg. Part. n. 1.159, atto del 17/05/2016 rep. n. 1.614/4.316, a carico di ██████████ ed a favore di Equitalia Sud S.p.A., C.F. 11210661002, che grava unicamente sull' appartamento per civile abitazione sito in Margherita di Savoia (BT) in via Barletta n. 12, piano secondo, interno 4, censito al N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al Foglio n. 16, particella 259, sub.15, categoria A/3 abitazione di tipo economico;
le trascrizioni sul medesimo gravanti	Pignoramento trascritto presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, servizio di pubblicità immobiliare di Foggia presentazione n. 13 del 11/08/2016 al n. 16.204 reg. gen. e n. 12.089 reg. part., a carico del ██████████ ed a favore della società " AR.MA.GI. srl", a seguito di verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia in data 07/07/2016 rep. n. 5188/2016, gravante sulle due unità immobiliari distinte al foglio 16, particella 259, sub 15 e 6 (ora 22) oggetto di esecuzione.
lo stato di occupazione	Sono residenti: 1) l'esecutato ██████████ (padre) 2) ██████████ (figlia) 3) ██████████ o (figlio)



la regolarità edilizio - urbanistiche	- Concessione Edilizia n. 20 rilasciata dal Sindaco del Comune di Margherita di Savoia in data 30 aprile 1977, prot. n. 5.175/1976 - Concessione Edilizia n. 22 rilasciata dal Sindaco del Comune di Margherita di Savoia in data 26 febbraio 1979, prot. n. 1886/1979. <i>( vedi relazione urbanistica descrittiva)</i>
la conformità catastale	conforme
l'abitabilità e l'agibilità	Certificato di abitabilità e uso del fabbricato rilasciato dal Comune in data 30 giugno 1983 prot.n. 6.159/1983. Pratica Edilizia n. 20 Anno 1977, per 9 appartamenti e n. 9 box a piano terra Si dichiarano usabili i n.9 box a piano terra della palazzina sociale. <i>( vedi relazione urbanistica descrittiva)</i>
il valore del bene da porre a base d'asta	Euro
diritto e quota	1000/1000





e  
f  
n  
p  
l'  
b  
  
l  
l  
  
l  
l  
  
l  
l'  
  
il  
d

Firmato Da: DE MEO MICHELANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4b98849aa5a25a9ac02b08bbcb9287bd



**Si allegano i presenti allegati:**

- 1) ALL. 1 Inizio operazioni peritali e verbale di sopralluogo;
- 2) ALL. 2 Documentazione catastale, ipotecaria e quotazioni immobiliari;
- 3) ALL. 3 Parte 1 - Richieste e risposte del Comune di Margherita di Savoia, Ufficio Anagrafe e Ufficio Tributi;
- 4) ALL. 3 parte 2 - Richieste e risposte dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- 5) ALL. 3 parte 3 - Convenzioni, delibere comunali e verbali dei soci;
- 6) ALL. 3 parte 4 - Concessioni edilizie e abitabilità;
- 7) ALL. 3 parte 5 - S.C.I.A. n. 8230 del 18/5/2016 del box;
- 8) ALL. 4 Ortofoto e foto aeree;
- 9) ALL. 5 Documentazione fotografica;
- 10) ALL. 6 Rilievo dello stato di fatto dei due appartamenti;
- 11) ALL. 7 Foto della documentazione esibita dal debitore;
- 12) ALL. 8 Attestati di Prestazione Energetica (APE);
- 13) ALL. 9 Stralcio P.R.G. e N.T.A. del Comune di Margherita di Savoia;
- 14) ALL. 10 Richieste ai notai;
- 15) ALL. 11 Richieste al capo condomino.

Manfredonia 20 giugno 2019

il C.T.U. Dott.Ing. Michelangelo De Meo

