

TRIBUNALE DI FOGGIA

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 305/2024 R.GES. promossa da YODA SPV SRL in danno di [REDACTED]

1 - PREMESSA

Il sottoscritto, ing. MARRA Angelo, regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 1271, in data 10.3.25 riceveva dal G.E. dott.ssa RIGNANESE Stefania, l'incarico di procedere alla stima degli immobili di cui all'esecuzione in epigrafe, rinviando all'udienza del 19.3.25 il prescritto giuramento.

Alla data del 10.3.25 il G.E. disponeva la modalità di giuramento per via telematica e dettagliava i quesiti appresso elencati, altresì stabiliva il termine per il deposito dell'elaborato peritale a decorrere dalla suddetta data del 19.3.25.

Intanto il 15.3.25 lo scrivente C.T.U. dichiarava, per via telematica, di accettare l'incarico e formulava il richiesto giuramento di rito.

1/A - QUESITI

Il G.E. pone all'esperto i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione del bene oggetto di esecuzione, proceda:

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



pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

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

1) – ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla nota di trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

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

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



- 2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
- 2) – bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;
- 3) alla analitica descrizione dei beni, anche mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
- 4) alla stima dei beni in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni alla stima, ivi



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

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

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

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

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare

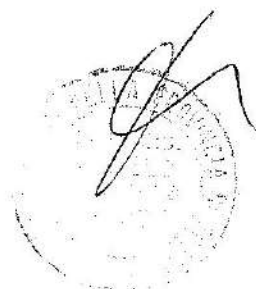


riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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

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

A handwritten signature in black ink is written over a circular, faded stamp. The stamp appears to be an official seal, but the text within it is illegible due to fading.

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 dell'1.9.1967, 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 opere 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 ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici,



parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali.

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

Inoltre:

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.

2 - OPERAZIONI SVOLTE



Al fine di assolvere compiutamente il mandato ricevuto, lo scrivente provvedeva dapprima ad un attento studio di tutta la documentazione in atti, successivamente effettuava tutti i necessari controlli sulla documentazione ventennale, dopodichè richiedeva all'Agenzia del Territorio di Foggia, la visura storica dell'appartamento (all.to n. 3), quella del box (all.to n. 4) e le planimetrie catastali degli stessi (all.to nn. 5-6), nonché la documentazione catastale dell'edificio, nello specifico: elaborato planimetrico (all.to n. 7), elenco sub (all.to n. 8) e fl. di mappa (all.to n. 9).

Inoltre si dettaglia che presso l'U.T.C. del Comune di Cerignola (Foggia) si accertavano i dati edilizi-urbanistici sulla costruzione, mentre, presso l'Ufficio di Stato Civile sempre del Comune di Cerignola, si acquisiva l'estratto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato (all.to n. 10).

Intanto il giorno 15.5.25 - previo accordo con il nominato Custode Giudiziario avv. Mafrolla Biase – si fissava l'inizio delle operazioni peritali di sopralluogo, delle quali si dava anche preventiva comunicazione a mezzo pec all'avvocato della parte procedente.

In tale data, però, non era possibile eseguire l'accesso per assenza del debitore così, sempre in accordo con il citato Custode, si fissava il nuovo ingresso per il giorno 29.5.25 dandone sempre comunicazione al debitore e al legale della parte procedente.

In tale occasione, presente il sig. [REDACTED] ed il citato avv. Mafrolla Biase, si procedeva ad un puntuale rilievo plano-altimetrico dell'appartamento e del box, nonché si eseguivano rilievi per l'elaborazione della pratica A.P.E. e rilievi di tipo fotografico (all.to n. 2).

A handwritten signature in dark ink is written over a circular, faded stamp. The signature is stylized and appears to be a single letter 'A' or similar. The stamp is mostly illegible but seems to contain some text around the perimeter.

Di tutto quanto svolto in relazione sia al primo che al secondo sopralluogo si redigeva regolare verbale (all.to n. 1).

Anche il Custode Giudiziario provvedeva, in tali occasioni e, per quanto di sua competenza, ad una ispezione dei luoghi e redigeva debiti verbali; alla presente si acclude quello del giorno 15.5.25 (all.to n. 1.1).

Per ultimo si annota che né la creditrice procedente, né il debitore esecutato nominavano un proprio C.T.P..

3 - RISPOSTE AI QUESITI

a) I QUESITO (Controllo documentazione)

Dal controllo preliminare della documentazione prodotta nella procedura - giusta art. 567, comma 2, c.p.c. - non è emerso alcun elemento degno di segnalazione.

a) I QUESITO - BIS (Ricostruzione vicende traslative)

Per quanto riguarda la ricostruzione della vicenda traslativa dei beni pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, si precisa che gli stessi sono pervenuti al sig. [REDACTED]

[REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà, attraverso:

atto di compravendita del 10.3.08 a rogito notar Simonetti Paolo di Cerignola, rep. n. 6618, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia l'11.3.08 ai nn. 5946/4270, da potere sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] coniuge in regime di separazione dei beni;

a sua volta l'intera proprietà era pervenuta alla citata sig.ra [REDACTED]

(nubile) attraverso:



atto di compravendita del 17.11.1989 a rogito notar Ruo Ada di Cerignola, rep. n. 162162, registrato a Cerignola il 5.12.1989 al n. 1667 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 24.11.1989 ai nn. 21282/269292, da potere società [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Per quanto riguarda i controlli catastali effettuati in ordine agli immobili in argomento si annota quanto segue:

a) appartamento

- catasto fabbricati di Cerignola (Foggia): fl. 203, part.IIa 992, sub 10, categ. A/3, cl. 5, consist. 6,5 vani, via Monte Amiata n. 8, int. 9, p. 3, superf. catast. tot. mq. 160, tot. escluse aree scoperte mq. 151, R.C. € 621,04;
- ditta: [REDACTED]
[REDACTED] per 1/1;
- dati derivanti da: variazione toponomastica del 27.8.20 in atti dal 27.8.20 (n. 15522.1/2020);
- dati derivanti da: superficie di impianto pubblicata il 28.8.13;
- dati derivanti da: costituzione del 3.10.1989 in atti dal 12.12.1989 (n. 307.1/1989);
- dati derivanti da: classamento del 3.10.1989 in atti dal 18.9.1990 (n. 307/NC/1989);

b) box

- catasto fabbricati di Cerignola (Foggia): fl. 203, part.IIa 992, sub 22, categ. C/6, cl. 6, consist. 24 mq., via Monte Amiata n. 8, int. 9, p. S1, superf. catast. tot. mq. 27, R.C. € 89,24;



- ditta: [REDACTED]
[REDACTED] per 1/1;
- dati derivanti da: variazione toponomastica del 27.8.20 in atti dal 27.8.20 (n. 15533.1/2020);
- dati derivanti da: superficie di impianto pubblicata il 28.8.13;
- dati derivanti da: costituzione del 3.10.1989 in atti dal 12.12.1989 (n. 307.1/1989);
- dati derivanti da: classamento del 3.10.1989 in atti dal 18.9.1990 (n. 307/NC/1989).

a) I QUESITO - TER (Corrispondenza dati catastali con atto di pignoramento)

In merito alla corrispondenza dei dati catastali attuali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento, si può affermare la loro perfetta coincidenza.

a) I QUESITO - QUATER (Sussistenza di altre procedure esecutive)

Dallo studio degli atti e dalle ricerche effettuate non paiono sussistere sui beni de quo altre procedure esecutive.

a) I QUESITO - QUINQUES (Regime patrimoniale del debitore)

A seguito della richiesta dell'estratto dell'atto di matrimonio del debitore è emerso che lo stesso ha [REDACTED]
[REDACTED]

I predetti sposi, con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

b) II QUESITO (Identificazione dei beni)



Immobili pignorati

Gli immobili pignorati e quindi da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento dell'avv. [REDACTED] del 28.6.24, sono i seguenti:

“proprietà 1/1 del sig. [REDACTED] beni siti in Cerignola, Località San Martino, costruiti sul lotto 11, via Monte Amiata n. 8, riportati al NCEU di detto Comune al:

- *fl. 203, mapp. 992, sub 10, categ. A/3, via Monte Amiata, int. 9, z.c. 1, P. 3, cl. 5, vani 6,5, € 621,04;*
- *fl. 203, mapp. 992, sub 22, categ. C/6, via Monte Amiata, int. 9, z.c. 1, P. S1, cl. 6, 24 mq., € 89,24;*

con le pertinenze accessioni e utilità che per legge o consuetudine o contratto devono intendersi di uso comune o condominiale”.

Coerenze

Le coerenze, elencate da nord e procedendo in senso orario, sono le seguenti:

a) appartamento

corpo scala - appartamento int. 8, cortile condominiale, distacco cortile condominiale via Monte Amiata, cortile condominiale, salvo altri;

b) box

corpo scala, corsia di manovra, box int. 8, terrapieno, salvo altri.

Dati catastali

I beni in questione risultano attualmente censiti al N.C.E.U. della Provincia di Foggia, Comune di Cerignola, così come segue:

a) appartamento



fl. 203, part.IIa 992, sub 10, categ. A/3, cl. 5, consist. 6,5 vani, via Monte Amiata n. 8, int. 9, p. 3, superf. catast. tot. mq. 160, tot. escluse aree scoperte mq. 151, R.C. € 621,04; in ditta [REDACTED] (proprietà per 1/1);

b) box

fl. 203, part.IIa 992, sub 22, categ. C/6, cl. 6, consist. 24 mq., via Monte Amiata n. 8, int. 9, p. S1, superf. catast. tot. mq. 27, R.C. € 89,24; in ditta [REDACTED] (proprietà per 1/1).

b) II QUESITO - BIS (Individuazione beni a mezzo sovrapposizione ortofoto e mappa catastale)

In merito all'esatta individuazione del fabbricato, di cui gli immobili pignorati sono parte, si acclude l'elaborato grafico redatto della sovrapposizione dell'ortofoto con la relativa mappa catastale (all.to n. 11).

c) III QUESITO (Descrizione dei beni)

Descrizione della zona

I beni pignorati, costituiti da un appartamento e da un box, sono parte di un edificio condominiale ubicato in una zona periferica (località San Martino), interamente urbanizzata, della cittadina di Cerignola (Foggia).

I predetti immobili sono situati attualmente alla via Monte Amiata n. 10 (catastalmente è riportato per gli stessi il civ. 8).

Caratteristiche riferite ai beni di cui si tratta

Il succitato edificio, dotato di ascensore, è parte di un più ampio complesso condominiale denominato "Residence Parco degli Ulivi 1°" interamente recintato.



Il fabbricato in questione si sviluppa su cinque livelli f.t., di cui il primo rialzato, tutti destinati a residenze e su un livello seminterrato destinato a boxes.

La costruzione, avente copertura piana (terrazzo praticabile), è realizzata con struttura portante in c.a., orizzontamenti in latero-cemento e compagnature rivestite con mattoni smaltati.

Il fabbricato, poi, è caratterizzato sui vari prospetti da una serie di balconi e finestre (foto n. 1).

L'appartamento pignorato, avente accesso al terzo piano dell'edificio (quarto f.t.), presenta un'altezza utile di mt. 2,80 ed è costituito da cinque vani (soggiorno-pranzo, tinello, tre camere da letto) ed accessori (cucina, due bagni, ripostiglio, ingresso e disimpegno), nonché tre balconi, come da pianta redatta dal sottoscritto (all.to n.12) non pienamente conforme a quella catastale, infatti si annotano rispetto a quest'ultima le seguenti diversità:

- difforme definizione spaziale della zona ingresso attraverso una diversa disposizione, rispetto all'originale, delle relative partizioni murarie;
- bagno padronale ad esclusivo servizio della camera da letto matrimoniale grazie alla chiusura dell'originario accesso dal disimpegno.

I vari ambienti sono intonacati a civile e tinteggiati, mentre i bagni e la cucina risultano rivestiti con piastrelle; la pavimentazione è in elementi in grès ed è uguale, per formato e colorazione, per tutti gli ambienti eccetto i due bagni dove la colorazione è diversa.



Le porte interne sono in legno, come quella d'ingresso del tipo blindata; gli infissi esterni presentano telai in alluminio rivestito legno e tapparelle oscuranti in plastica, in più si annota che tutti i predetti infissi sono dotati di zanzariere.

I balconi sono debitamente pavimentati e risultano delimitati da ringhiere metalliche e, in misura minore, da setti murari; in più due di essi presentano debite fioriere in muratura.

Per quanto riguarda il box, di altezza utile pari a mt. 2,70, si annota che lo stesso differisce dalla rappresentazione catastale per la presenza di un piccolo soppalco nella parte a confine con la parete ove è situata la finestra di aereazione, come da pianta redatta dal sottoscritto (all.to n. 13).

Tale locale è dotato di una porta d'ingresso di sicurezza del tipo a battente; risulta intonacato e tinteggiato, nonché pavimentato a mezzo rivestimento in grès.

Per una più chiara descrizione dell'appartamento e del box si rimanda alle accluse immagini (foto nn. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14).

Impianti

L'appartamento è dotato di:

acqua potabile, energia elettrica, fognatura raccordata alla rete pubblica, gas metano, impianto di riscaldamento autonomo, impianto autoclave, TV e telefono, impianto citofonico ed antifurto, nonché un climatizzatore.

Il box è dotato di:

acqua potabile, impianto di illuminazione ed impianto antifurto.

Per quanto è stato possibile accertare in sede di visita si precisa che:



- gli impianti tecnologici dell'appartamento risultano in buono stato, quello termico, all'atto del sopralluogo, è risultato scollegato alla rete di distribuzione del gas;
- i predetti impianti risultano rispondenti alle prescrizioni del D.M. 37/08 (si precisa, però, che non è stato possibile acquisire agli atti della presente relazione alcuna dichiarazione di conformità degli stessi).

Considerazioni generali

Dalle risultanze del sopralluogo si può affermare che la manutenzione generale dell'edificio è buona, infatti sono in buono stato di manutenzione la copertura, gli scarichi, le facciate, la scalinata comune e gli infissi.

Dall'ispezione operata in loco, si può affermare che lo stato di conservazione e di manutenzione riguardante l'interno dell'appartamento e del box può considerarsi globalmente buono.

d) IV QUESITO (Stima dei beni)

Consistenza

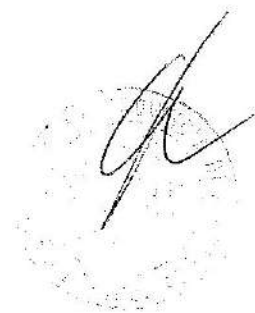
La superficie lorda dell'appartamento è:

mq. 162,45 – cinque vani (soggiorno-pranzo, tinello, tre camere da letto) ed accessori (cucina, due bagni, ripostiglio, ingresso e disimpegno), nonché tre balconi, avendo considerato la superficie di quest'ultimi ridotta di 1/3.

La superficie lorda del box è:

mq. 29,33 – unico spazio, nonché un piccolo soppalco, avendo considerato la superficie di quest'ultimo ridotta di 1/5.

Valutazione

A handwritten signature in black ink is written over a circular, faded stamp. The signature appears to be 'G. MARRA'. The stamp is mostly illegible but seems to contain some text around the perimeter.

Si sa dalla teoria estimativa che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione dei quesiti e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale gli immobili possono essere scambiati o compravenduti in un dato mercato: il valore cioè di cui il G.E. chiede la determinazione è il più probabile valore di mercato e ad esso solo ci si riferisce nel presente elaborato.

Pertanto la ricerca del suddetto valore, al fine di esprimere un giudizio che si avvicinasse il più possibile all'obiettività, è stata condotta mediante stima sintetica in base ai parametri tecnici.

Appare, quindi, opportuno operare le seguenti considerazioni generali per i beni in argomento:

a) appartamento

- la sua buona esposizione, nonché il fatto che la zona in cui è ubicato, pur essendo periferica, è completamente urbanizzata, rappresentano elementi certamente a favore che possono rendere piuttosto interessante ed incoraggiare l'acquisto del bene di cui si tratta;
- il particolare taglio costituisce un altro elemento positivo attualmente richiesto;
- la buona manutenzione interna è un altro fattore positivo;

b) box

- elemento positivo è l'ampio spazio che caratterizza detto locale e la dotazione accessoria data dal soppalco (anche se di contenute



dimensioni);

- elemento positivo è anche l'ampia corsia interna di manovra, nonché la facilità con la quale è possibile accedere nel locale dalla strada pubblica.

I prezzi correnti nella zona interessata per manufatti aventi caratteristiche morfologiche analoghe a quelle di cui si tratta, anche sulla scorta di indagini eseguite presso primarie agenzie immobiliari, si possono così sinteticamente stimare:

a) appartamento

intorno a valori compresi tra €/mq. 650,00 ed €/mq. 950,00, nel caso di specie, si ritiene ragionevole considerare il valore commerciale di €/mq. **850,00;**

b) box

intorno a valori compresi tra €/mq. 600,00 ed €/mq. 850,00, nel caso di specie, si ritiene ragionevole considerare il valore commerciale di €/mq. **700,00.**

Alla luce di tutto quanto sopra dettagliato, si stima il più probabile valore attuale dei beni, nel modo seguente:

a) appartamento

mq. 162,45 x €/mq. 850,00 = **€ 138.082,50, che si conviene arrotondare ad € 138.000,00** (tenuto conto delle condizioni di mercato nel mese di giugno 2025), **pari alla quota dell'intero;**

b) box

mq. 29,33 x €/mq. 700,00 = **€ 20.531,00, che si conviene arrotondare ad € 21.000,00** (tenuto conto delle condizioni di



mercato nel mese di giugno 2025), **pari alla quota dell'intero;**

Il tutto per una somma pari ad **€ 159.000,00.**

Alle predette somme stimate vanno, però, decurtate - alla luce di quanto riscontrato in loco nell'appartamento e nel locale box e già in precedenza annotato, ma che qui si ritiene opportuno richiamare e cioè:

a) appartamento

- difforme definizione spaziale della zona ingresso, attraverso la realizzazione di partizioni murarie diverse da quelle originali;
- chiusura dell'originario accesso al bagno padronale e nuova apertura diretta dalla camera matrimoniale;

b) box

- presenza di un piccolo soppalco lungo il confine del lato minore del locale;

quelle somme corrispondenti agli oneri necessari per avere la perfetta rispondenza delle piante catastali ai luoghi.

Al riguardo sarà necessario approntare due pratiche DOCFA al Catasto una per l'appartamento ed un'altra per il box.

Per tale attività, da svolgersi ad opera di tecnico abilitato, si stimano le seguenti cifre:

a) appartamento

€ 70,00 oneri catastali + € 430,00 oneri tecnici; per un totale di **€ 500,00;**

b) box

€ 70,00 oneri catastali + € 430,00 oneri tecnici; per un totale di **€ 500,00.**



Pertanto la su riportate somme di stima si modificano, sempre per la quota di 1/1 in capo al debitore esecutato, così come appresso:

a) appartamento

€ 138.000,00 - € 500,00 = € 137.500,00 (stima al netto degli oneri per la
regolarizzare catastale);

b) box

€ 21.000,00 - € 500,00 = € 20.500,00 (stima al netto degli oneri per la
regolarizzare catastale).

Iva

Il trasferimento degli immobili pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA, in quanto non risulta che il debitore esecutato svolga attività di impresa costruttrice e/o simile.

d) IV QUESITO - BIS (Stima del bene secondo dati O.M.I.)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), per il secondo semestre 2024 (unico dato più recente disponibile), per cespiti a vocazione residenziale aventi uno stato conservativo normale ubicati nella zona in oggetto, dettaglia quanto segue:

a) abitazione

- valore min : €/mq. 650,00;

- valore max: €/mq. 850,00;

b) box

- valore min : €/mq. 600,00;

- valore max: €/mq. 800,00.

e) V QUESITO (Verifica vendita per quote indivise)

A handwritten signature in black ink is written over a circular, faded stamp. The stamp appears to be an official seal, but the text within it is illegible due to fading.

Non si è in presenza di pignoramento di beni indivisi; il debitore esecutato è proprietario degli immobili pignorati per la loro interezza, nella quota di 1/1.

f) VI QUESITO (Individuazione e descrizione dei lotti)

In ordine alla formazione di eventuali lotti da porre in vendita si può asserire che tenuto conto delle caratteristiche organiche dei cespiti in precedenza descritti, nonché della loro attuale consistenza ed articolazione, si propone la vendita in due lotti, così individuati:

Lotto 1 (appartamento)

- ubicazione:

Cerignola (Foggia) via Monte Amiata n. 10;

-consistenza:

cinque vani (soggiorno-pranzo, tinello, tre camere da letto) ed accessori (cucina, due bagni, ripostiglio, ingresso e disimpegno), nonché tre balconi;

- confini:

corpo scala - appartamento int. 8, cortile condominiale, distacco cortile condominiale via Monte Amiata, cortile condominiale, salvo altri;

- dati catastali:

fl. 203, part.lla 992, sub 10, categ. A/3, cl. 5, consist. 6,5 vani, via Monte Amiata n. 8, int. 9, p. 3, superf. catast. tot. mq. 160, tot. escluse aree scoperte mq. 151, R.C. € 621,04; in ditta [REDACTED] (proprietà per 1/1);

- prezzo base:

€ 138.000,00 pari alla quota dell'intero, al lordo degli oneri necessari in caso di vendita per regolarizzare la situazione in essere e in precedenza debitamente quantificati nella somma di € 500,00;



Lotto 2 (box)

- ubicazione:

Cerignola (Foggia) via Monte Amiata n. 10;

-consistenza:

unico vano + piccolo soppalco;

- confini:

corpo scala, corsia di manovra, box int. 8, terrapieno, salvo altri;

- dati catastali:

fl. 203, part.IIa 992, sub 22, categ. C/6, cl. 6, consist. 24 mq., via Monte Amiata n. 8, int. 9, p. S1, superf. catast. tot. mq. 27, R.C. € 89,24; in ditta [REDACTED] (proprietà per 1/1);

- prezzo base:

€ 21.000,00 pari alla quota dell'intero, al lordo degli oneri necessari in caso di vendita per regolarizzare la situazione in essere e in precedenza debitamente quantificati nella somma di € 500,00.

g) VII QUESITO (Possesso dei beni)

Dagli accertamenti eseguiti gli immobili risultano in possesso del debitore esecutato [REDACTED].

h) VIII QUESITO (Formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni)

Dai documenti a mano del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco, non risultano sussistere formalità, vincoli od oneri, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente.

i) IX QUESITO (Formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati)



Si annota che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento in precedenza indicato, gli immobili innanzi descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria iscritta l'11.3.08** ai nn. 5947/941, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10.3.08 al rogito notar Simonetti Paolo di Cerignola rep. n. 6619, a favore di Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino – cod. fisc. 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Torino p.zza S. Carlo n. 156 e contro [REDACTED]; per un montante ipotecario di € 343.500,00 ed un capitale di € 229.000,00 oltre interessi. Durata 20 anni; sugli immobili, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in Cerignola alla via Monte Amiata, distinti al Catasto Fabbricati al fl. 203, part.lla 992, sub 10, natura A3 di 6,5 vani, int. 9 p. 3 e part.lla 992, sub 22, natura C6 di mq. 24, int. 9 p. S1;
- **verbale di pignoramento immobili trascritto il 27.11.17** ai nn. 24314/18089, nascente da atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 10.11.17 rep. n. 7917, a favore di Intesa Sanpaolo Group Services Società Consortile per Azioni con sede in Torino – cod. fisc. 07975420154 e contro [REDACTED]; sugli immobili, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in Cerignola alla via Monte Amiata, distinti al Catasto Fabbricati al fl. 203, part.lla 992, sub 10, natura A3 di 6,5 vani, int. 9 p. 3 e part.lla 992, sub 22, natura C6 di mq. 24, int. 9 p. S1;
- **verbale di pignoramento immobili trascritto il 5.8.24** ai nn. 19469/15749, nascente da atto Ufficiale Giudiziario UNEP presso Tribunale di Foggia del 5.7.24 rep. n. 4263, a favore di Yoda Spv Srl con



sede in Conegliano – cod. fisc. 05111630264 e contro [REDACTED]

[REDACTED]; sugli immobili, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in Cerignola alla via Monte Amiata, distinti al Catasto Fabbricati al fl. 203, part.IIIa 992, sub 10, natura A3 di 6,5 vani, int. 9 p. 3 e part.IIIa 992, sub 22, natura C6 di mq. 24, int. 9 p. S1.

l) X QUESITO (Regolarità edilizia-urbanistica dei beni)

Il fabbricato contenente i beni pignorati è stato costruito sulla base delle seguenti concessioni edilizie:

- conc. ed. n. 30/SOC/88 del 13.7.1988;
- conc. ed. n. 56/SOC/88 del 24.12.1988;
- conc. ed. n. 43/SOC/89 del 2.10.1989.

Dalle ricerche svolte non risulta essere stato rilasciato, per il suddetto fabbricato, alcun certificato di abitabilità/agibilità.

m) XI QUESITO (Certificazione energetica dell'appartamento)

Per il summenzionato appartamento è stata redatto, conformemente alla normativa vigente, il relativo attestato di prestazione energetica (A.P.E.), debitamente accluso alla presente ed al cui contenuto tecnico qui integralmente si rimanda (all.to n. 14).

In merito si annota che per la sua stesura si è provveduto, in primis, come già accennato in precedenza, ad effettuare il sopralluogo dell'u.i., successivamente si è elaborato il calcolo delle caratteristiche termiche delle strutture opache (pareti, pavimenti, solette, ecc.) e di quelle trasparenti (vetri, infissi, ecc.), poi si è redatto il calcolo della geometria del fabbricato e, per ultimo, si è effettuato il calcolo del fabbisogno di energia primaria, concludendo il tutto con la classificazione energetica dell'appartamento.



Successivamente copia dell'A.P.E. è stata trasmessa alla Regione Puglia – Catasto Energetico (cod. identif. n. 7102025000638154).

n) XII QUESITO (Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199)

L'abitazione sottoposta a procedura esecutiva immobiliare non presenta le caratteristiche di quelle facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, pertanto non sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199.

3 - SPECCHIO RIEPILOGATIVO

In risposta alla determinazione della stima, il sottoscritto può riferire che la stessa riguarda beni immobili (abitazione + box) oggetto di due lotti di vendita, così definiti:

Lotto 1 (appartamento)

- ubicazione:

Cerignola (Foggia) via Monte Amiata n. 10;

- sommaria descrizione:

L'appartamento pignorato, parte di un edificio condominiale, si presenta in un buono stato di conservazione interna. I vari ambienti sono intonacati a civile e tinteggiati, mentre i bagni e la cucina sono rivestiti con piastrelle; lo stesso è, altresì, corredato da varie balconate;

- consistenza:

cinque vani (soggiorno-pranzo, tinello, tre camere da letto) ed accessori (cucina, due bagni, ripostiglio, ingresso e disimpegno), nonché tre balconi;

- confini:



corpo scala - appartamento int. 8, cortile condominiale, distacco cortile condominiale via Monte Amiata, cortile condominiale, salvo altri;

- dati catastali:

fl. 203, part.lla 992, sub 10, categ. A/3, cl. 5, consist. 6,5 vani, via Monte Amiata n. 8, int. 9, p. 3, superf. catast. tot. mq. 160, tot. escluse aree scoperte mq. 151, R.C. € 621,04; in ditta [REDACTED] (proprietà per 1/1);

- attuale proprietario:

debitore esecutato [REDACTED] nella quota di 1/1 dell'intero;

- titolo di provenienza del bene:

il bene è pervenuto al sig. [REDACTED]
[REDACTED], per la quota dell'intero in piena proprietà, attraverso atto di compravendita del 10.3.08 a rogito notar Simonetti Paolo di Cerignola, rep. n. 6618, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia l'11.3.08 ai nn. 5946/4270, da potere sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] coniuge in regime di separazione dei beni;

- iscrizioni e trascrizioni:

ipoteca volontaria iscritta l'11.3.08 ai nn. 5947/941, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10.3.08 al rogito notar Simonetti Paolo di Cerignola rep. n. 6619, a favore di Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino - cod. fisc. 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Torino p.zza S. Carlo n. 156 e contro [REDACTED]

[REDACTED] per un montante ipotecario di € 343.500,00 ed un capitale di € 229.000,00 oltre interessi. Durata 20 anni; sugli immobili, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in Cerignola alla via Monte Amiata, distinti al



Catasto Fabbricati al fl. 203, part.lla 992, sub 10, natura A3 di 6,5 vani, int. 9 p. 3 e part.lla 992, sub 22, natura C6 di mq. 24, int. 9 p. S1;

verbale di pignoramento immobili trascritto il 27.11.17 ai nn. 24314/18089, nascente da atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 10.11.17 rep. n. 7917, a favore di Intesa Sanpaolo Group Services Società Consortile per Azioni con sede in Torino – cod. fisc. 07975420154 e contro [REDACTED]

[REDACTED] sugli immobili, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in Cerignola alla via Monte Amiata, distinti al Catasto Fabbricati al fl. 203, part.lla 992, sub 10, natura A3 di 6,5 vani, int. 9 p. 3 e part.lla 992, sub 22, natura C6 di mq. 24, int. 9 p. S1;

verbale di pignoramento immobili trascritto il 5.8.24 ai nn. 19469/15749, nascente da atto Ufficiale Giudiziario UNEP presso Tribunale di Foggia del 5.7.24 rep. n. 4263, a favore di Yoda Spv Srl con sede in Conegliano – cod. fisc. 05111630264 e contro [REDACTED]

[REDACTED] sugli immobili, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in Cerignola alla via Monte Amiata, distinti al Catasto Fabbricati al fl. 203, part.lla 992, sub 10, natura A3 di 6,5 vani, int. 9 p. 3 e part.lla 992, sub 22, natura C6 di mq. 24, int. 9 p. S1;

- stato di occupazione:

attualmente l'immobile è occupato dal debitore esecutato;

- regolarità edilizia ed urbanistica:

il fabbricato contenente il bene pignorato è stato costruito sulla base delle seguenti concessioni edilizie:

- conc. ed. n. 30/SOC/88 del 13.7.1988;
- conc. ed. n. 56/SOC/88 del 24.12.1988;



- conc. ed. n. 43/SOC/89 del 2.10.1989;

- conformità catastale:

lo stato dei luoghi non è pienamente conforme alla relativa pianta catastale, così come esposto nel corpo della perizia;

- abitabilità e agibilità:

per il fabbricato contenente il bene non risulta essere stato rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità;

- prezzo base d'asta:

€ 138.000,00 pari alla quota dell'intero, al lordo degli oneri necessari in caso di vendita per regolarizzare la situazione in essere e in precedenza debitamente quantificati nella somma di € 500,00;

Lotto 2 (box)

- ubicazione:

Cerignola (Foggia) via Monte Amiata n. 10;

- sommaria descrizione:

il box pignorato, parte di un edificio condominiale, si presenta nella sua globalità in un buono stato di conservazione interna;

- consistenza:

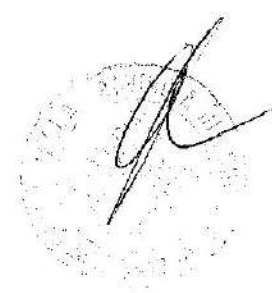
unico vano + piccolo soppalco;

- confini:

corpo scala, corsia di manovra, box int. 8, terrapieno, salvo altri;

- dati catastali:

fl. 203, part.lla 992, sub 22, categ. C/6, cl. 6, consist. 24 mq., via Monte Amiata n. 8, int. 9, p. S1, superf. catast. tot. mq. 27, R.C. € 89,24; in ditta [REDACTED] (proprietà per 1/1);

A handwritten signature in black ink is written over a circular, faded stamp. The stamp appears to be an official seal, but the text within it is illegible due to fading.

- attuale proprietario:

debitore esecutato [REDACTED] nella quota di 1/1 dell'intero;

- titolo di provenienza del bene:

il bene è pervenuto al sig. [REDACTED]
[REDACTED], per la quota dell'intero in
piena proprietà, attraverso atto di compravendita del 10.3.08 a rogito notar
Simonetti Paolo di Cerignola, rep. n. 6618, trascritto presso la
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia l'11.3.08 ai nn. 5946/4270,
da potere sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] coniuge in regime di separazione dei beni;

- iscrizioni e trascrizioni:

ipoteca volontaria iscritta l'11.3.08 ai nn. 5947/941, nascente da concessione
a garanzia di mutuo fondiario del 10.3.08 al rogito notar Simonetti Paolo di
Cerignola rep. n. 6619, a favore di Intesa Sanpaolo SpA con sede in Torino
– cod. fisc. 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Torino p.zza S.
Carlo n. 156 e contro [REDACTED]
[REDACTED]; per un montante ipotecario di € 343.500,00 ed un capitale di €
229.000,00 oltre interessi. Durata 20 anni; sugli immobili, per i diritti pari a
1/1 di piena proprietà, in Cerignola alla via Monte Amiata, distinti al
Catasto Fabbricati al fl. 203, part.lla 992, sub 10, natura A3 di 6,5 vani, int.
9 p. 3 e part.lla 992, sub 22, natura C6 di mq. 24, int. 9 p. S1;
verbale di pignoramento immobili trascritto il 27.11.17 ai nn. 24314/18089,
nascente da atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 10.11.17 rep. n.
7917, a favore di Intesa Sanpaolo Group Services Società Consortile per
Azioni con sede in Torino – cod. fisc. 07975420154 e contro [REDACTED]



[REDACTED] sugli immobili, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in Cerignola alla via Monte Amiata, distinti al Catasto Fabbricati al fl. 203, part.lla 992, sub 10, natura A3 di 6,5 vani, int. 9 p. 3 e part.lla 992, sub 22, natura C6 di mq. 24, int. 9 p. S1;

verbale di pignoramento immobili trascritto il 5.8.24 ai nn. 19469/15749, nascente da atto Ufficiale Giudiziario UNEP presso Tribunale di Foggia del 5.7.24 rep. n. 4263, a favore di Yoda Spv Srl con sede in Conegliano – cod. fisc. 05111630264 e contro [REDACTED]

[REDACTED] sugli immobili, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in Cerignola alla via Monte Amiata, distinti al Catasto Fabbricati al fl. 203, part.lla 992, sub 10, natura A3 di 6,5 vani, int. 9 p. 3 e part.lla 992, sub 22, natura C6 di mq. 24, int. 9 p. S1;

- stato di occupazione:

attualmente l'immobile è occupato dal debitore esecutato;

- regolarità edilizia ed urbanistica:

il fabbricato contenente il bene pignorato è stato costruito sulla base delle seguenti concessioni edilizie:

- conc. ed. n. 30/SOC/88 del 13.7.1988;
- conc. ed. n. 56/SOC/88 del 24.12.1988;
- conc. ed. n. 43/SOC/89 del 2.10.1989;

- conformità catastale:

lo stato dei luoghi non è pienamente conforme alla relativa pianta catastale, così come esposto nel corpo della perizia;

- abitabilità e agibilità:



per il fabbricato contenente il bene non risulta essere stato rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità;

- prezzo base d'asta:

€ 21.000,00 pari alla quota dell'intero, al lordo degli oneri necessari in caso di vendita per regolarizzare la situazione in essere e in precedenza debitamente quantificati nella somma di € 500,00.

5 - ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:

- verbale di sopralluogo (all.to n. 1);
- verbale sopralluogo Custode Giudiziario (all.to n. 1.1);
- n. 14 fotografie dei luoghi (all.to n. 2);
- visura storica catastale appartamento (all.to n. 3);
- visura storica catastale box (all.to n. 4);
- planimetria catastale appartamento (all.to n. 5);
- planimetria catastale box (all.to n. 6);
- elaborato planimetrico (all.to n. 7);
- elenco sub (all.to n. 8);
- fl. di mappa (all.to n. 9);
- certificazione di matrimonio del debitore esecutato (all.to n. 10);
- sovrapposizione ortofoto - mappa catastale (all.to n. 11);
- pianta stato di fatto appartamento redatta dallo scrivente (all.to n. 12);
- pianta stato di fatto box redatta dallo scrivente (all.to n. 13);
- certif. A.P.E. (cod. identif. n. 7102025000638154) (all.to n. 14).



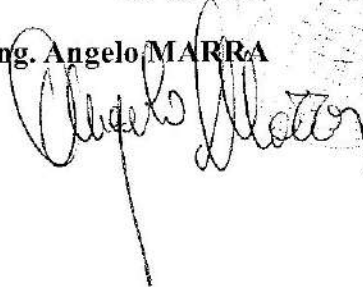
Si precisa che la presente relazione viene depositata in un originale e che viene inviata copia, a mezzo pec, all'avv. della creditrice procedente e al Custode Giudiziario ed, a mezzo raccomandata a.r., al debitore esecutato.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione del sig. Giudice dell'Esecuzione per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Foggia, li 16.6.2025

IL C.T.U.

Ing. Angelo MARRA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Angelo Marra', is written over a circular official stamp. The stamp contains text that is partially obscured but appears to be from a court or official office.