

STUDIO TECNICO AGRARIO Dott. Agr. NATALE COLOPI
Viale S. Antonio n. 61 - 71042 Cerignola (FG)
e-mail: natalecolopi@libero.it pec: n.colopi@epap.conafpec.it
Tel / Fax 0885/425864 – Cellulare 339/3047026

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
Terza Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Espropriazione Immobiliare N. 320/2024 R. G. Esec.

promossa

da TICINO SPV s.r.l. con sede in Roma, Via Piemonte n. 38, e per essa Nexus s.r.l. con sede legale in Milano, Via Pontaccio n. 10, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Benedetto Gargani e Guido Gargani, elettivamente domiciliata presso il loro studio in Roma (RM), Viale di Villa Grazioli, n. 15.

contro

la sig.ra	nata a	(FG) il	e il sig.
Via	nato a	(FG) il	,entrambi residenti in
n.	.		(FG) in

Giudice dell’Esecuzione: Dott. Michele Palagano

Udienza del 21.10.2025

RELAZIONE TECNICA D’UFFICIO

ESPERTO DESIGNATO
Dott. Agr. NATALE COLOPI



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Terza Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

Relazione del Consulente Tecnico d’Ufficio Dott. Agr. Natale Colopi nel procedimento esecutivo iscritto al N. 320/2024 del ruolo generale esecuzioni, ad istanza di TICINO SPV con sede in Roma, Via Piemonte n. 38 e per essa Nexus s.r.l. con sede legale in Milano, Via Pontaccio n. 10, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Benedetto Gargani e Guido Gargani, elettivamente domiciliata presso il loro studio in Roma (RM), Viale di Villa Grazioli, n. 15, nei confronti della sig.ra nata a

(FG) il e il sig. nato a (FG) il
, entrambi residenti in (FG) in Via n. .

Giudice dell’Esecuzione Dott. Michele Palagano - Udienza 21.10.2025-

PREMESSA

Il Giudice dell’Esecuzione competente Dott. Michele Palagano esaminati gli atti; vista l’istanza di vendita depositata dal creditore procedente; letti gli artt. 559 e 569 c.p.c., con ordinanza del 10.03.2025 ricevuta a mezzo pecmail in pari data dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- nominava il sottoscritto Dott. Agr. Natale COLOPI iscritto all’Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Foggia al n. 299 quale Esperto d’Ufficio al fine del compimento delle indagini di cui all’art. 173 *bis*, disp. att. c.p.c. nell’esecuzione immobiliare in epigrafe, convocandolo davanti a sé per il giorno 3.06.2025 onde riceverne il giuramento di cui all’art. 161, comma 1 disp. atti c.p.c. (*All. N. 01*) data anche di prima udienza di comparizione delle parti fissata con decreto emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione in data 10.03.2025 ricevuto dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- a



mezzo pecmail in pari data (*All. N. 02*), nominando con ordinanza del 10.03.2025 il Dott. Luigi Maida quale Custode Giudiziario del bene pignorato in sostituzione del debitore, anche al fine di collaborare con il sottoscritto Esperto al controllo della completezza della documentazione di cui all’art. 567 (*All. N. 01*), fissando per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti l’udienza del 21.10.2025 (*All. N. 02*). A mezzo pecmail del 5.05.2025 la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- trasmetteva il decreto emesso in pari data dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione, con il quale il Magistrato rilevato che l’Esperto designato d’ufficio fosse stato convocato per il giorno 3.06.2025 per rendere giuramento di rito relativamente all’incarico avente ad oggetto i quesiti allegati allo stesso decreto; ritenuto che potesse procedersi all’affidamento di detto incarico con modalità digitali, con onere dell’Esperto designato di provvedere a prestare giuramento di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidate (ex art. 193 c.p.c.) con dichiarazione sottoscritta con firma digitale da depositare nel fascicolo telematico; per questi motivi disponeva che il nominato Esperto entro il giorno precedente alla data della convocazione del 3.06.2025, ove intendesse accettare l’incarico, avrebbe dovuto depositare atto telematico firmato digitalmente contenente la dichiarazione di accettazione dell’incarico ed il giuramento di rito (secondo la seguente formula “ *giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi*”) rappresentandosi che ove non fosse risultato il deposito di tale atto si sarebbe proceduto alla sua sostituzione; comunicando che, a decorrere dal giorno 3.06.2025 e per il caso in cui l’Esperto avesse depositato l’atto di cui in precedenza, erano concessi 90 (*novanta*) giorni per il deposito dell’elaborato peritale (*All. N. 03*). Nel decreto di cui in precedenza erano allegati i quesiti e le ulteriori istruzioni per il sottoscritto Ausiliario designato (*All. N. 03*). Pertanto, il sottoscritto Esperto designato, in ottemperanza al decreto emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione in data



5.05.2025 (*All. N. 03*) ricevuto dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni immobiliari- a mezzo pecmail in pari data, depositava in data 26.05.2025 nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva in epigrafe la dichiarazione sottoscritta con firma digitale del 23.05.2025 afferente l’accettazione dell’incarico ed il giuramento di rito (*All. N. 04*). A mezzo pecmail del 5.06.2025 la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- trasmetteva il provvedimento emesso in data 3.06.2025 dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione Dott. Michele Palagano, con il quale il Magistrato preso atto della regolarità della dichiarazione con la quale il sottoscritto Esperto giurava in modalità telematica ai sensi dell’art. 569, co. I c.p.c., confermava l’incarico concedendo giorni 90 (*novanta*) per il deposito dell’elaborato tecnico, nel rispetto delle istruzioni indicate con il relativo provvedimento di conferimento (*All. N. 05*), rinviando alla già fissata udienza di comparizione delle parti del 21.10.2025 (*All. N. 01*).

Effettuato il giuramento, al sottoscritto Esperto stimatore erano posti i 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 del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell’esecuzione quelli mancanti o inadeguati, senza proseguire nelle operazioni di stima;

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



tempo;

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

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

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

4) alla stima dei beni in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo



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

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

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

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

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per



questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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

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

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

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

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

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

c) accertare se siano stati costruiti prima del 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 spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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

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

Per i **terreni**, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

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

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene, la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le



iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione assegnava all'Esperto il termine sino all'1.09.2025 (90 gg) per il deposito telematico dell'elaborato peritale, rappresentandosi che non sarebbero state concesse proroghe, se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell'indicato termine e di cui si sarebbe dovuto dare atto nella relativa nota spese da inviare al G.E. L'Esperto non avrebbe potuto sospendere per alcun motivo (tantomeno su richiesta delle parti) le operazioni di stima se non a seguito di apposito provvedimento del G.E. ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c. o negli altri casi specificamente indicati nello stesso verbale fornendo con sollecitudine, per il caso di imprecisione o carenze dell'elaborato, gli opportuni chiarimenti o integrazioni (in forma scritta) al custode giudiziario od al professionista delegato, dietro semplice richiesta degli ausiliari, rappresentandosi che in tal caso non sarebbe stato riconosciuto il diritto ad un ulteriore compenso. L'Esperto avrebbe avuto cura di espletare almeno due tentativi di accesso, anche di concerto con il Custode giudiziario, all'immobile staggito, all'esito dei quali e per il caso di mancata collaborazione dell'esecutato, avrebbe relazionato al Magistrato per le determinazioni di competenza in ordine al prosieguo delle operazioni peritali. Il Magistrato autorizzava l'Esperto ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione; ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico; a fare uso del mezzo proprio. Terminata la relazione, l'Esperto avrebbe inviato copia ai creditori precedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Qualora le parti avessero provveduto a inviare note all'Esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., l'Esperto sarebbe intervenuto alla detta udienza, per rendere chiarimenti. L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione fissava l'udienza alla data del 21.10.2025.



OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza all’atto di disposizioni per giuramento telematico del sottoscritto Esperto stimatore emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione in data 5.05.2025 ed ai quesiti allegati (*All. N. 03*), alla dichiarazione sottoscritta con firma digitale del 23.05.2025 afferente l’accettazione dell’incarico ed il giuramento di rito (*All. N. 04*), all’ordinanza di conferma della nomina del sottoscritto Esperto stimatore del 3.06.2025 (*All. N. 05*), all’ordinanza di nomina del Dott. Luigi Maida in qualità di Custode Giudiziario dei beni pignorati in luogo del debitore del 10.03.2025 (*All. N. 01*), alla Relazione del Custode Giudiziario Dott. Luigi Maida del 14.04.2025 rilevata dal fascicolo telematico storico della procedura esecutiva in data 5.06.2025 (*All. N. 06*), il sottoscritto Esperto stimatore dopo accurato esame in ordine alla completezza della documentazione versata dal creditore procedente nel fascicolo storico d’ufficio della procedura esecutiva e dopo attento esame e studio della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale Ventennale ai sensi della Legge N. 302/1998 redatta dal Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia (PG), emessa in data 21.08.2025, verificata che la stessa fosse conforme, fermo restando quanto riportato a pagina 3 della stessa, all’accapo “ *Le Accettazioni tacita di eredità sono in corso di trascrizione*” - *Quanto ereditato e ceduto si apparteneva ai coniugi* *e*

(anzichè *)*, per il diritto indiviso di proprietà per la quota di

1/2 (un/mezzo) ciascuno, giusta atto di Compravendita a rogito Notaio Buonasorte Vincenzo Repertorio n. 50190 del 31.10.1968, trascritto in data 09.11.1968 ai nn. Registro Particolare 193430 e Registro Generale 26390”, induceva il sottoscritto Esperto stimatore a trasmettere ai legali costituiti del creditore procedente pecmail del 18.06.2025 con la quale riferiva che a seguito dell’esame della Certificazione Notarile del 21.08.2024 a firma del Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia (PG) verificava che



nella ricostruzione della continuità storica delle trascrizioni era da ultimo precisato che l’immobile pignorato si appartenesse ai coniugi _____ e _____

per il diritto indiviso di proprietà per la quota di 1/2 (*un/mezzo*) ciascuno, giusta atto di compravendita a rogito del Notaio Buonasorte Vincenzo Repertorio N. 50190 del 31.10.1968 trascritto in data 9.11.1968 ai nn. Registro Particolare 193430 e Registro Generale 26390, supponendo lo scrivente che dove fosse scritto

dovesse intendersi _____ secondo quanto ricostruito nella Certificazione Notarile, richiedendo pertanto la conferma della circostanza ed eventualmente la trasmissione della relativa nota di trascrizione del 9.11.1968 nn. Registro Particolare 193430 e Registro Generale 26390 (*All. N. 07*). Inoltre a completamento della continuità storica delle trascrizioni e conformità della documentazione agli atti depositata nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva, riscontrava il deposito da parte del creditore procedente della Ispezione Ipotecaria n. T1 195807 del 28.08.2024 afferente la trascrizione dell’accettazione dell’eredità del cespite staggito, a favore del sig. _____ figlio del *de cuius* sig. _____

; la dichiarazione di successione del *de cuius* era stata trascritta in data 3.10.1981 ai nn. di Registro Particolare 123654 e Registro Generale 15011 e l’atto dispositivo e la trascrizione del 4.03.2008 – Registro Particolare 3957, Registro Generale 5496, Pubblico Ufficiale Notaio Nicola Signore Repertorio 133075/32934 del 20.02.2008 Atto tra vivi – Compravendita e della Ispezione Ipotecaria n. T1 195807 del 28.08.2024 afferente la trascrizione dell’accettazione dell’eredità relativa al cespite staggito a favore della sig.ra _____ figlia del *de cuius* sig. _____

e sig.ra _____ coniuge del *de cuius* sig. _____ ; la dichiarazione di successione del *de cuius* era stata trascritta in data 3.10.1981 ai nn. di Registro Particolare 123654 e Registro Generale 15011 e l’atto dispositivo e la



trascrizione del 19.11.1981 – Registro Particolare 126039, Registro Generale 17642, Pubblico Ufficiale Notaio Marino Stelio Romagnoli Repertorio 7196/1981 del 28.10.1981 Atto tra vivi – Cessione di diritti reali a titolo oneroso. Prima dell’espletamento delle operazioni peritali di rito il sottoscritto Esperto stimatore eseguiva indagini presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale- Territorio Servizi Catastali al fine di verificare i dati catastali e richiedere in data 17.06.2025 la visura catastale storica per immobile afferente il cespite pignorato (*All. N. 08*), rilevando altresì la planimetria catastale del bene staggito censito al foglio 6, particella 1012, subalterno 1 (*All. N. 09*) al fine della esatta individuazione dello stesso. In data 19.06.2025 eseguiva la consultazione cartografica a mezzo del Portale Telematico della Provincia di Foggia - Settore Assetto del Territorio della Provincia di Foggia – Catasto Ortofoto -, al fine di rilevare l’ortofoto inerente il corpo di fabbrica cui è parte integrante il cespite staggito e l’elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra la vigente mappa catastale e l’ortofoto per l’esatta individuazione dello stesso (*All. N. 10*). A mezzo pecmail del 19.06.2025 inoltrata all’Ufficio Protocollo del Comune di Carapelle (FG) chiedeva il rilascio da parte dell’Ufficio Tecnico ed Urbanistico dello stesso comune dei titoli abilitativi edilizi (concessione edilizie, licenze edilizie, eventuali concessioni per varianti e/o proroghe, certificato di agibilità e abitabilità, DIA, certificato di ultimazione lavori ove esistenti e condoni edilizi) afferenti il cespite staggito al fine di verificare la regolarità urbanistica dello stesso (*All. N. 11*); a mezzo pecmail del 19.06.2025 inoltrata all’Ufficio Protocollo del Comune di Carapelle (FG) chiedeva la trasmissione da parte dell’Ufficio di Stato Civile dello stesso comune dell’estratto dell’atto di matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) degli esecutati al fine della verifica del regime patrimoniale (*All. N. 12*); a mezzo pecmail del 19.06.2025 inoltrata all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di



Foggia- chiedeva informazioni in merito all'esistenza di contratti di affitto gravanti sul cespite staggito al fine di verificare lo stato di possesso (*All. N. 13*). A mezzo pecmail del 20.06.2025 riscuoteva dal Protocollo Generale del Comune di Carapelle (FG) la notifica di avvenuta registrazione protocollo N. 5924/2025 afferente la richiesta del rilascio da parte dell'Ufficio Tecnico ed Urbanistico dello stesso comune dei titoli abilitativi relativi al cespite staggito (*All. N. 15*); a mezzo pecmail del 20.06.2025 riscuoteva dal Protocollo Generale del Comune di Carapelle (FG) la notifica di avvenuta registrazione protocollo N. 5932 del 25.06.2025 afferente la richiesta del rilascio da parte dell'Ufficio di Stato Civile dello stesso comune dell'atto di matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) degli esecutati (*All. N. 16*). In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 18.06.2025 ai legali costituiti del creditore procedente, con la quale il sottoscritto Esperto chiedeva che fosse trasmessa la nota di trascrizione del 9.11.1968 nn. Registro Particolare 193430 e Registro Generale 26390 (*All. N. 07*), a mezzo pecmail del 20.06.2025 percepiva quanto richiesto, confermando che l'immobile pignorato si appartenesse ai coniugi _____ e _____ e non a _____.

per il diritto indiviso di proprietà per la quota di 1/2 (*un/mezzo*) ciascuno, giusta atto di compravendita a rogito del Notaio Buonasorte Vincenzo Repertorio N. 50190 del 31.10.1968 trascritto in data 9.11.1968 ai nn. Registro Particolare 193430 e Registro Generale 26390 (*All. N. 17*). A mezzo pecmail del 23.06.2025 l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- trasmetteva la notifica avente ad oggetto la richiesta dell’attestazione in merito all’esistenza di contratti di affitto gravanti sull’unità immobiliare oggetto di esecuzione, al fine di verificare lo stato di possesso, protocollata sul Registro Ufficiale in data 23.06.2025 con il numero 110034 (*All. N. 18*). Il sottoscritto Esperto espletava, altresì, un’indagine di mercato presso le agenzie ed operatori del settore immobiliare, rilevando i borsini immobiliari e pubblicazioni, presso studi notarili



rilevando atti pubblici di vendita dei beni immobili con analoghe caratteristiche a quello oggetto di esecuzione, ricavando dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) le quotazioni dell'unità immobiliare quale abitazione di tipo economico censita al foglio 6, particella 1012, subalterno 1 inerente l'anno 2024 – Semestre 2 (*All. N. 14*), traendo notizie presso imprese edili insistenti nel comune in cui è censita l'unità immobiliare pignorata, finalizzate al reperimento di tutti gli elementi tecnici ed economici per un'esauriente analisi del giudizio di stima. A mezzo pecmail del 24.06.2025 l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Carapelle (FG) comunicava che il matrimonio tra i sig.ri

e fosse stato celebrato a Foggia (FG), pertanto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio andava richiesto presso quest'ultimo comune (*All. N. 19*); alla luce di tanto il sottoscritto Esperto stimatore a mezzo pecmail del 24.06.2025 inoltrava all'Ufficio Protocollo del Comune di Foggia (FG) la richiesta avente ad oggetto la trasmissione da parte dell'Ufficio di Stato Civile dello stesso comune dell'estratto dell'atto di matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) degli esecutati al fine della verifica del regime patrimoniale (*All. N. 20*) ed a mezzo pecmail del 25.06.2025 riscuoteva dal Protocollo Generale del Comune di Foggia (FG) la notifica di avvenuta registrazione protocollo N.110374 del 25.06.2025, afferente la richiesta del rilascio da parte dell'Ufficio di Stato Civile dello stesso comune dell'atto di matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) degli esecutati (*All. N. 21*). A seguito della disponibilità da parte della debitrice esecutata palesata al Custode Giudiziario Dott. Luigi Maida di poter svolgere in data 25.06.2025 l'ispezione peritale del cespite staggito in quanto presente la stessa debitrice presso l'immobile pignorato ed alla stessa data, quest'ultimo a mezzo pecmail del 25.06.2025 comunicava all'Avv. Benedetto Gargani legale difensore del creditore procedente che si sarebbe proceduto ad espletare l'ispezione del cespite staggito alle ore 17:00 del 25.06.2025, trasmettendo la stessa comunicazione a



mezzo pecmail in pari data al sottoscritto Esperto stimatore (*All. N. 22*). Pertanto in data 25.06.2025 il sottoscritto Esperto stimatore accompagnato dal Custode Giudiziario si recavano presso il cespite staggito censito in N.C.E.U. del Comune di Carapelle (FG) al foglio 6, particella 1012, subalterno 1, categoria A/3, piano primo al fine di espletare l’ispezione peritale. All’ora stabilita era ad attendere l’esecutata riconosciuta dal Custode Giudiziario nel precedente sopralluogo del 10.03.2025, assente il coniuge dell’esecutata sig. .

Data lettura degli atti di causa, l’esecutata consentiva l’accesso al cespite staggito ed assistito dalla visura catastale e planimetria catastale portata al seguito, appurato preliminarmente che il cespite staggito di cui in precedenza fosse quello oggetto del pignoramento, dava inizio all’ispezione rilevando l’ubicazione, le coerenze, lo stato d’uso e di manutenzione dell’immobile e del corpo di fabbrica cui è parte integrante, le caratteristiche strutturali, le finiture interne del cespite staggito ed esterne del fabbricato, gli ingressi quali portone d’ingresso del corpo di fabbrica ospitante il cespite staggito e porta capo scala dell’abitazione, la scala di accesso all’abitazione di tipo economico, la distribuzione interna dei vani, la qualità dei materiali, rilevando gli impianti elettrico, di riscaldamento ed idrico integrato, oltre alle pertinenze, difformità rispetto alle risultanze catastali e lo stato di conservazione e manutenzione, effettuando un rilievo fotografico (*All. N. 30*). Giova precisare che il cespite staggito parte integrante di un corpo di fabbrica composto da piano terra, piano primo pignorato e lastrico solare in passato comunicanti fra loro a mezzo di un infisso al piano terra dal quale si accedeva al vano scala prima ed a mezzo del quale si aveva accesso al piano primo e da qui a mezzo di scala interna si accedeva al lastrico solare; nel corso delle ispezioni peritali è risultato isolato dal piano terra in quanto l’infisso di cui in precedenza al piano terra dal quale si accedeva al vano scala è risultato murato. Erano eseguite misurazioni dirette (*celerimetriche*) delle superfici e dell’altezza interna al fine di



potere redigere la planimetria grafica in adeguato rapporto in scala quindi rispondere al quesito 3) posto dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione (*All. N. 32, 33*). Non era rilevato il lastrico solare, il torrino e la tettoia in sopraelevazione occupante parte della superficie del lastrico solare in quanto momentaneamente non accessibili per la presenza di oggetti ingombranti che ostruivano il passaggio lungo la scala di accesso ai manufatti e che l’esecutata si impegnava nel breve tempo a rimuovere per consentire l’ispezione del torrino, lastrico solare e tettoia in sopraelevazione. Essendo il cespite staggito quale abitazione di tipo economico provvisto della caldaia a gas metano ed impianto termico, ma sprovvisto del libretto d’impianto contenente l’ultimo rapporto di efficienza energetica e dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE), riscuoteva dall’esecutata l’impegno a verbale a fare redigere il libretto d’impianto e l’Attestato di Prestazione Energetica (APE) da un tecnico specializzato e consegnarlo nel breve tempo. Al fine di rispondere al quesito 7) del verbale di comparizione dell’Esperto erano richiesti all’esecutata i contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni avesse provveduto al pagamento dell’IMU, se dovuta; a tale proposito l’esecutata riferiva che fosse esente dal pagamento dell’IMU trattandosi il cespite staggito abitazione principale in possesso della stessa esecutata oltre che dimora abituale e residenza anagrafica, incedendo alla consegna della fattura emessa da SEV GRUPPO IREN N. 39502501121469 dell’8.05.2025 afferente la fornitura energia elettrica, il bollettino di conto corrente postale emesso da GRUPPO HERAN S.P.A. Codice Bolletta 420251215005362909 del 26.05.2025 afferente la fornitura di gas intestate entrambe alla debitrice esecutata, mentre per quanto concerne la fornitura idrica l’esecutata consegnava la fattura N 0000125000783498 del 18.03.2025 emessa dall’Acquedotto Pugliese intestata al sig. _____ padre dell’esecutato sig. _____ (*All. N. 24*). Al termine dell’ispezione peritale il Custode Giudiziario riferiva allo scrivente che



avrebbe provveduto a comunicare la data per il proseguo dell’ispezione peritale al fine di rilevare il lastrico solare, il torrino e la tettoia in sopraelevazione. terminate le operazioni di ispezione peritale alle ore 18:00 il sottoscritto Esperto redigeva il verbale di ispezione peritale N. 01, il quale letto, confermato era sottoscritto dai presenti e pure allegato alla presente relata (*All. N. 23*). A mezzo pecmail del 27.06.2025 riscuoteva dall’Ufficio di Stato Civile del Comune di Foggia (FG) l’Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio degli esecutati (*All. N. 25*). In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 19.06.2025 all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- Ufficio Territoriale di Cerignola (FG) avente ad oggetto il rilascio della certificazione attestante lo stato di possesso del cespite pignorato (*All. N. 13*), l’Ufficio a mezzo pecmail dell’11.07.2025 trasmetteva l’attestazione con la quale comunicava che a seguito dai dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultavano, alla data della stessa attestazione, contratti di locazione, comodato, ecc., riguardanti il cespite staggito come indicato nella richiesta alla seguente Ditta : “

C.F. e C.F.

” (*All. N. 26*). Sollecitata a più riprese l’esecutata, sia dal Custode Giudiziario che dallo scrivente, al fine di poter espletare l’ispezione peritale del lastrico solare, del torrino e della tettoia in sopraelevazione sita sullo stesso lastrico solare, non accessibili in sede di ispezione peritale del 24.06.2025 a seguito della presenza di oggetti ingombranti che impedivano il passaggio lungo la scala che consente l’accesso al torrino, atteso che l’esecutata si era impegnata a rimuovere nel breve tempo, in data 25.07.2025 l’esecutata comunicava che l’ispezione peritale del lastrico solare poteva essere espletata in quanto libero il passaggio della scala di accesso; pertanto lo scrivente fissava concordemente con l’esecutata la data del 28.07.2025 per il proseguo delle operazioni di ispezione peritale. Il giorno stabilito alle ore 10:00 il sottoscritto Esperto



incontrava l’esecutata presso il cespite staggito e quest’ultima consentiva l’accesso al torrino, al lastrico solare con accesso dalla stessa abitazione pignorata a mezzo di scala interna ed alla tettoia in sopraelevazione al fine di ispezionarli, consentendo di rilevare le superfici del torrino, della tettoia in sopraelevazione e della restante superficie del lastrico solare, effettuando rilievi celerimetrici e fotografici utili e necessari al fine di redigere gli elaborati grafici in scala da allegare alla presente relata (*All. N. 33*), acquisendo gli atti quale impegno assunto dall’esecutata in sede di ispezione peritale del 25.06.2025 quale libretto di impianto contenente l’ultimo rapporto di efficienza energetica e consegnando l’Attestato di Prestazione Energetica (APE) in data 30.07.2025 (*All. N. 29*). Terminate le operazioni di ispezione peritale alle ore 11:30 il sottoscritto Esperto redigeva il verbale di ispezione peritale N. 02, il quale letto, confermato era sottoscritto dai presenti e pure allegato alla presente relata (*All. N. 27*). Di seguito il sottoscritto Esperto si recava presso l’Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Carapelle (FG) rilevando i titoli abilitativi richiesti a mezzo pecmail del 19.06.2025 afferenti il cespite staggito (*All. N. 28*), non rilevando presso lo stesso Ufficio Tecnico i titoli abilitativi afferenti la tettoia in sopraelevazione sul lastrico solare, in quanto non essenti. Al fine di verificare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità dell’unità abitativa oggetto di esecuzione censita al foglio 6, particella 1012, subalterno 1, eseguiva un’ispezione ipotecaria per aggiornamento ipotecario presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, a partire dal 29.10.1990 e fino al 2.08.2025, comprendente anche il periodo dalla data successiva della trascrizione del pignoramento del 9.08.2024 alla data dell’aggiornamento richiesto del 2.08.2025 (*All. N. 31*).

BENE IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI CARAPELLE (FG) QUALE, ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICA ALLIBRATA IN N.C.E.U. DELLO



STESSO COMUNE AL FOGLIO 6, PARTICELLA 1012, SUBALTERNO 1, CATEGORIA A/3, CLASSE 1, POSTA AL PIANO PRIMO DI VIA LAZIO N, 15, IN QUOTA DI 1/2 (UN/MEZZO) CIASCUNO DI PROPRIETÀ DEGLI ESECUTATI.

LOTTO UNICO

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

In ottemperanza a quanto prescritto all'art. 567 comma 2, c.p.c., il sottoscritto Esperto stimatore dopo accurato esame in ordine alla completezza della documentazione versata dal creditore procedente nel fascicolo storico d'ufficio della procedura esecutiva e dopo attento esame e studio della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale Ventennale ai sensi della Legge N. 302/1998 redatta dal Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia (PG), emessa in data 21.08.2024, verificata che la stessa fosse conforme, fermo restando quanto riportato a pagina 3 della stessa all'accapo "*Le Accettazioni tacite di eredità sono in corso di trascrizione*" - *Quanto ereditato e ceduto si apparteneva ai coniugi* e (anziché), per il diritto indiviso di proprietà per la quota di 1/2 (un/mezzo) ciascuno, giusta atto di Compravendita a rogito Notaio Buonasorte Vincenzo Repertorio n. 50190 del 31.10.1968, trascritto in data 09.11.1968 ai nn. Registro Particolare 193430 e Registro Generale 26390", induceva il sottoscritto Esperto stimatore a trasmettere ai legali costituiti del creditore procedente pecmail del 18.06.2025 con la quale riferiva che a seguito dell'esame della certificazione notarile del 21.08.2024 a firma del Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia (PG) verificava che nella ricostruzione della continuità storica delle trascrizioni era da ultimo precisato che l'immobile pignorato si appartenesse ai coniugi e



per il diritto indiviso di proprietà per la quota di 1/2 (*un/mezzo*) ciascuno, giusta atto di compravendita a rogito del Notaio Buonasorte Vincenzo Repertorio N. 50190 del 31.10.1968 trascritto in data 9.11.1968 ai nn. Registro Particolare 193430 e Registro Generale 26390, supponendo lo scrivente che dove fosse scritto

dovesse intendersi secondo quanto ricostruito nella certificazione notarile, richiedendo pertanto la conferma della circostanza ed eventualmente la trasmissione della relativa nota di trascrizione del 9.11.1968 nn. Registro Particolare 193430 e Registro Generale 26390 (*All. N. 07*). In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 18.06.2025 ai legali costituiti del creditore procedente con la quale il sottoscritto Esperto chiedeva fosse trasmessa la nota di trascrizione del 9.11.1968 nn. Registro Particolare 193430 e Registro Generale 26390 (*All. N. 07*), a mezzo pecmail del 20.06.2025 percepiva quanto richiesto, confermando che l'immobile pignorato si appartenesse ai coniugi e e non a per il diritto indiviso di proprietà per la quota di 1/2 (*un/mezzo*) ciascuno, giusta atto di compravendita a rogito del Notaio Buonasorte Vincenzo Repertorio N. 50190 del 31.10.1968 trascritto in data 9.11.1968 ai nn. Registro Particolare 193430 e Registro Generale 26390 (*All. N. 17*). Inoltre a completamento della continuità storica delle trascrizioni e conformità della documentazione agli atti depositata nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva, riscontrava il deposito da parte del creditore procedente della Ispezione Ipotecaria n. T1 195807 del 28.08.2024 afferente la trascrizione dell'accettazione dell'eredità afferente il cespite staggito, a favore del sig. figlio del *de*

cuis sig. ; la dichiarazione di successione del *de cuius* era stata trascritta in data 3.10.1981 ai nn. di Registro Particolare 123654 e Registro Generale 15011 e l'atto dispositivo e la trascrizione del 4.03.2008 – Registro Particolare 3957, Registro



Generale 5496, Pubblico Ufficiale Notaio Nicola Signore Repertorio 133075/32934 del 20.02.2008 Atto tra vivi – Compravendita e della Ispezione Ipotecaria n. T1 195807 del 28.08.2024 afferente la trascrizione dell’accettazione dell’eredità afferente il cespite staggito a favore della sig.ra _____ figlia del *de cuis* sig.

_____ e sig.ra _____ coniuge del *de cuis* sig. _____ ; la dichiarazione di successione del *de cuius* era stata trascritta in data 3.10.1981 ai nn. di Registro Particolare 123654 e Registro Generale 15011 e l’atto dispositivo e la trascrizione del 19.11.1981 – Registro Particolare 126039, Registro Generale 17642, Pubblico Ufficiale Notaio Marino Stelio Romagnoli Repertorio 7196/1981 del 28.10.1981 Atto tra vivi – Cessione di diritti reali a titolo oneroso. Inoltre, il sottoscritto Esperto stimatore provvedeva ad effettuare ulteriori accertamenti presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali, al fine di verificare i dati catastali e richiedere la visura catastale storica per immobile (*All. N. 08*) e presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, a partire dal 29.10.1990 e fino al 2.08.2025 al fine di aggiornare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità del cespite staggito censito al foglio 6, particella 1012, subalterno 1 (*All. N. 31*).

1.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETA’

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

Cronistoria al ventennio

Per quanto concerne la ricostruzione delle vicende traslative del cespite staggito di cui al lotto unico nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 9.08.2024 sulla base delle indagini ipocatastali, oltre la documentazione in atti nel fascicolo è possibile affermare che lo stesso trattasi di una **abitazione di tipo**



economica sita nel Comune di Carapelle (FG) posta al piano primo, parte integrante di un corpo di fabbrica sito in Via n. , allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 6, particella 1012, subalterno 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 84 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita € 136,34 (*Euro centotrentasei/34*) in quota di 1/2 (*un/mezzo*) di proprietà ciascuno degli esecutati. In ordine al possessore nell'ultimo ventennio, il cespite staggito risulta intestato alla sig.ra

, nata il a (FG) in quota di 1/2 (*un/mezzo*) di proprietà ed al sig. nato il a (FG) in quota di 1/2 (*un/mezzo*) di proprietà in regime di comunione legale dei beni, ai quali è pervenuto :

- giusta atto di compravendita a rogito Notaio Signore Nicola sede Foggia (FG) del 20.02.2008, Numero 133075/32934 di Repertorio, trascritto in data 4.03.2008 al Numero 5496 di Registro Generale e Numero 3957 di Registro Particolare, dal sig. , nato il a () proprietario per la quota di 7/12 (*sette/dodicesimi*) e la coniuge sig.ra , nata il a () proprietaria per la quota di 5/12 (*cinque/dodicesimi*).

Ai fini della continuità storica delle trascrizioni, si precisa che quanto alienato, si apparteneva ai coniugi sig.ri e , in forza di giusti e legittimi titoli antecedenti al ventennio, precisamente si fa riferimento:

- **per il diritto di proprietà indiviso per la quota di 10/12** (5/12 ciascuno) pervenuto ad entrambi i coniugi, in regime di comunione legale dei beni, sig.ri e , giusta atto di Cessione di diritti reali a titolo oneroso da parte della rispettiva madre e suocera sig.ra nata a () il C.F. , la quale si riservava il diritto d'usufrutto consolidato alla nuda proprietà per avvenuta morte della stessa in data , nonchè dalla rispettiva sorella e cognata sig.ra



nata a () il C.F. , per la proprietà spettante, giusta atto a rogito Notaio Romagnoli Marino Stelio Repertorio n. 7196 del 28.10.1981, trascritto in data 19.11.1981 al Numero di Registro Particolare 126039 e Numero di Registro Generale 17642;

- per il diritto di proprietà indiviso per la quota di 2/12 bene personale, pervenuto al solo sig. (unitamente alla madre e alla germana , entrambe per i propri diritti), in forza della successione, devoluta per legge, in morte del padre sig. che era nato a () l’ C.F. , apertasi il 14.05.1981; giusta den. n. 92 vol. 37, presentata presso l’Ufficio del Registro di Cerignola (FG) l’1.07.1981, trascritta in data 3.10.1981 al Numero 123654 di Registro Particolare e Numero 15011 di Registro Generale.

Le Accettazioni tacite di eredità sono in corso di trascrizione, come riportato nella Certificazione Notarile redatta dal Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia (PG), emessa in data 21.08.2024.

Quanto ereditato e ceduto si apparteneva ai coniugi sig.ri e

per il diritto indiviso di proprietà per la quota di 1/2 (*un/mezzo*) ciascuno, giusta atto di Compravendita a rogito Notaio Buonasorte Vincenzo Repertorio n. 50190 del 31.10.1968, trascritto in data 09.11.1968 al Numero 193430 di Registro Particolare e Numero 26390 di Registro Generale.

A completamento della continuità storica delle trascrizioni e conformità della documentazione agli atti depositata nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva, il sottoscritto Esperto riscontrava agli atti del fascicolo telematico storico della procedura esecutiva il deposito da parte del creditore procedente della Ispezione Ipotecaria n. T1 195807 del 28.08.2024 afferente la trascrizione dell’accettazione



dell'eredità afferente il cespite staggito, a favore del sig. figlio del *de cuius* sig. ; la dichiarazione di successione del *de cuius* era stata trascritta in data 3.10.1981 al Numero di Registro Particolare 123654 e Numero di Registro Generale 15011 e l'atto dispositivo e la trascrizione del 4.03.2008 – Registro Particolare 3957, Registro Generale 5496, Pubblico Ufficiale Notaio Nicola Signore Repertorio 133075/32934 del 20.02.2008 Atto tra vivi – Compravendita e della Ispezione Ipotecaria n. T1 195807 del 28.08.2024 afferente la trascrizione dell'accettazione dell'eredità afferente il cespite staggito a favore della sig.ra

figlia del *de cuius* sig. e sig.ra coniuge del *de cuius* sig.

; la dichiarazione di successione del *de cuius* era stata trascritta in data 3.10.1981 al Numero di Registro Particolare 123654 e Numero di Registro Generale 15011 e l'atto dispositivo e la trascrizione del 19.11.1981 – Registro Particolare 126039, Registro Generale 17642, Pubblico Ufficiale Notaio Marino Stelio Romagnoli Repertorio 7196/1981 del 28.10.1981 Atto tra vivi – Cessione di diritti reali a titolo oneroso.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Registro Particolare: 839 Registro Generale: 5497 del 4.03.2008 ATTO NOTARILE PUBBLICO - Repertorio 133076/32935 Data 20.02.2008 - Notaio SIGNORE NICOLA sede MANFREDONIA (FG) Codice fiscale SGNNCL34H21A854A - IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Capitale € 56.581,25 - Durata 20 anni - Totale € 113.162,50, SOGGETTI A FAVORE: UNICREDIT BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZIONI - Sede ROMA (RM) Codice Fiscale 06978161005, SOGGETTI CONTRO: sig. nato a () il



- Codice Fiscale _____ - per il diritto di proprietà per la
quota di 1/2 (*un/mezzo*) e _____ nata a _____ () il _____ -
Codice Fiscale _____ - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
(*un/mezzo*).

**- Registro Particolare: 16173 Registro Generale: 19995 del 9.08.2024 ATTO
GIUDIZIARIO - Repertorio 4653/2024 Data 30.07.2024 - ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, SOGGETTI A
FAVORE: TICINO SPV S.R.L. - Sede ROMA (RM) Codice Fiscale 16030641001,
SOGGETTI CONTRO: _____ nato a _____ () il _____ - Codice
Fiscale _____ - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 (*un/mezzo*) e
_____ nata a _____ () il _____ - Codice Fiscale
_____ - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 (*un/mezzo*).**

Inoltre, il sottoscritto Esperto stimatore provvedeva ad effettuare ulteriori accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali, al fine di verificare i dati catastali e richiedere la visura catastale storica per immobile (*All. N. 08*) a seguito dei quali l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta essere censito 1 UNITA' IMMOBILIARE sita nel Comune di Carapelle (FG) Catasto di FOGGIA in N.C.E.U. al foglio 6, particella 1012, subalterno 1 (ex scheda N.O.N. 0523051 del 1966 e reg. al n. 6015/66 Mod. 97) categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale: 84 mq totale: escluse aree scoperte: 82 mq, Rendita € 136,34 - Via Lazio n. 15 - Piano 1.

L' INTESTAZIONE CATASTALE ALL'ATTUALITA

sig.ra _____ nata a _____ () il _____ - C.F. _____
- Proprietà 1/2 (*un/mezzo*) in regime di comunione dei beni con il
sig. _____ ;



sig. _____ nato a _____ () il _____ - C.F. _____ -

Proprietà 1/2 (*un/mezzo*) in regime di comunione dei beni con la sig.ra _____

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

A seguito di produzione della **visura catastale storica per immobile** e dell’indagine espletata in data 17.06.2025 (*All. N. 08*) relativamente al cespite staggito è emerso che l’**abitazione di tipo economico** è allibrata in N.C.E.U. del Comune di Carapelle (FG) al foglio 6, particella 1012, sub. 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 84 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita € 136,34 (*Euro centotrentasei/34*), sita al piano primo di Via _____ n. _____ ; in ditta ai sig.ri _____ nata il _____ a _____ (FG) in quota di 1/2 (*un/mezzo*) di proprietà ed al sig. _____ nato il _____ a _____ (FG) in quota di 1/2 (*un/mezzo*) di proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Nella nota di trascrizione del pignoramento depositata presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Foggia Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare- in data 9.08.2024, al Numero 19995 di Registro Generale ed al Numero 16173 di Registro Particolare, l’unità immobiliare oggetto di esecuzione facente parte dell’Unità negoziale n. 1, quale, immobile N. 1 **abitazione di tipo economico** è allibrata in N.C.E.U. del Comune di Carapelle (FG) al foglio 6, particella 1012, sub. 1, categoria A/3, piano primo di Via _____ N. _____ in quota di 1/2 (*un/mezzo*) ciascuno di proprietà dei sig.ri _____ , nata il 2 _____ a _____ () e sig _____ nato il _____ a _____ ().

Nell’atto di pignoramento immobiliare del 10.07.2024 è restituito che l’unità



immobiliare oggetto di esecuzione, quale abitazione di tipo economico sita nel Comune di Carapelle (FG) è allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 6, particella 1012, sub. 1, piano primo sita Via n. .

Alla luce di quanto ridato, sussiste corrispondenza fra i dati catastali aggiornati con quelli riportati nella nota di trascrizione del pignoramento e nell’atto di pignoramento.

1. QUATER. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

A seguito della lettura della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale Ventennale ai sensi della Legge N. 302/1998 redatta dal Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia (PG), emessa in data 21.08.2024 esaminati gli atti e documenti, estesi fino all’ultimo trasferimento anteriore al ventennio, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia, non è emersa la presenza di ulteriore verbale di pignoramento immobiliare gravante sul cespite staggito oltre quello precedentemente menzionato all’accapo **1. BIS.**, accapo **1 TER.** e accapo **9.2.**.

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

In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 24.06.2025 all’Ufficio Protocollo del Comune di Foggia (FG) volta all’acquisizione da parte dell’Ufficio di Stato Civile dello stesso comune dell’estratto dell’atto di matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) a nome degli esecutati (*All. N. 20*), acquisita al protocollo dello stesso comune al n. 110374 in data 25.06.2025 (*All. N. 21*), a mezzo pecmail del 27.06.2025 l’Ufficio di Stato Civile del Comune di Foggia (FG) trasmetteva l’Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio emesso in pari data (*All. N. 25*), il quale certifica che il



sig. _____ nato a _____ () il _____ e la sig.ra _____
nata a _____ () il _____, contraevano matrimonio nel Comune
di _____ (FG) il _____, visto il registro degli atti di matrimonio dello stesso
comune, Anno 1999, Atto n. 21, Parte II, Serie A. Nessuna annotazione è restituita
nell'estratto.

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

Il cespite staggito quale **abitazione di tipo economico** è allibrato in N.C.E.U.
del Comune di Carapelle (FG) al foglio 6, particella 1012, sub 1, categoria A/3, classe
1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 84 mq, totale escluse aree scoperte 82
mq, rendita € 136,34 (*Euro centotrentasei/34*), sito al piano primo di Via _____ n. _____ in quota
di 1/2 (*un/mezzo*) ciascuno di piena proprietà in regime di comunione dei beni degli
esecutati sig.ri _____ e _____. Il cespite staggito è parte
integrante di un corpo di fabbrica da cielo a terra destinato a civile abitazione con
accesso dal civico n. _____ di Via _____, posto in zona centrale del Comune di Carapelle
(FG), in aderenza su due lati a strutture limitrofe, sprovvisto di ascensore, con portone
d'ingresso prospiciente alla stessa Via _____, vano scala, piano primo e lastrico solare al
piano secondo. L'edificazione del cespite staggito sito al piano primo, realizzata in
sopraelevazione del piano terra è stata ultimata il 20.06.1975, come rilevato dai titoli
abilitativi allegati alla presente relata (*All. N. 28*). In sede di ispezione peritale del
25.06.2025 l'esecutata dichiarava che il cespite staggito al piano primo, costruito in
sopraelevazione su unità immobiliare al piano terra, non fosse sottoposto a costituzione
condominiale e che le utenze del cespite pignorato fossero pagate dagli esecutati



proprietari dello stesso. Pertanto considerata la non costituzione del condominio, il sottoscritto Esperto non è in grado di ridare il nome dell’amministratore condominiale in quanto non essente, quindi di riferire in merito ai millesimi di parti comuni. Al corpo di fabbrica ospitante il cespite staggito, insistente in un quartiere caratterizzato da traffico adeguato, provvisto di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, di collegamenti pubblici non adeguati, con insufficienti spazi verdi, strade regolari ed allineate con sufficienti parcheggi e sufficienti aree ricreative ed esercizi commerciali al servizio degli immobili abitativi, si accede a partire dalla S.S 16 Bis percorrendo per mt 700 circa Via della Repubblica per poi imboccare a destra Via Delle Rose, la quale percorsa per mt 200 circa ed a seguire voltando a destra si incede in Via (All. N. 30, Foto N. 01). Circa le coerenze il corpo di fabbrica in cui insiste il cespite staggito confina a sud con Via alla quale è prospiciente, a nord con ragioni di , a ovest con ragioni di .

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

A seguito di consultazione cartografica dal Portale Telematico della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio della Provincia di Foggia – Catasto Ortofoto – è stata acquisita l’ortofoto sovrapposta con la mappa catastale avente ad oggetto il corpo di fabbrica cui è parte integrante il cespite staggito, al fine dell’esatta individuazione dello stesso (All. N. 10). In ottemperanza al presente quesito, a seguito dei rilievi celerimetrici eseguiti nel corso delle ispezioni peritali del 25.06.2025 e 28.07.2025 al cespite staggito sono stati redatti gli elaborati grafici in scala (All. N. 32, 33), pure allegati alla presente relata.



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

Il cespite staggito quale **abitazione di tipo economico** in quota di 1/2 (*un/mezzo*) ciascuno di piena proprietà degli esecutati in regime di comunione dei beni è posto al piano primo di un corpo di fabbrica da cielo a terra, edificato in sopraelevazione su piano terra già esistente. Giova precisare che il lastrico solare al piano secondo in sede di ispezione peritale è risultato parzialmente coperto con una tettoia realizzata in sopraelevazione rimovibile e non assentita, in quanto alcun titolo abilitativo è stato reperito presso l’Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Carapelle (FG). In sede di ispezione peritale il cespite staggito sito si è presentato in sufficiente stato conservativo, con finiture interne ed esterne sufficienti, come sufficienti sono risultate le condizioni di mantenimento (*All. N. 30, Foto N. 01, 07*), provvisto di impianti idrico integrato, impianto elettrico a norma e di contatore ENEL ed interruttore magnetotermia salvavita e di approvvigionamento energetico a gas metano con allaccio alla rete pubblica cittadina. La struttura portante del cespite staggito è stata realizzata in muratura di tufi di arenaria dura (*All. N. 30, Foto N. 09*), la copertura dei vani realizzata con solaio in latero cemento armato, la tramezzatura interna eseguita in mattoni forati dello spessore di cm 10,00 e malta cementizia, l’intonaco interno realizzato con malta bastarda.

3.1. Descrizione dell’abitazione di tipo economico

L’abitazione di tipo economico oggetto di esecuzione è sita al piano primo di un corpo di fabbrica da cielo a terra, alla quale si accede a mezzo di scala interna ricevente accesso a mezzo di portone d’ingresso prospiciente Via n. (*All. N. 30, Foto N. 01*). L’unità immobiliare è composta da quattro vani (4) compresi accessori diretti, quali



tinello (*All. N. 30, Foto N. 02*) provvisto di infissi esterni realizzati in legno e vetro senza vetrocamera quali finestra a porta finestra con accesso al balcone (*All. N. 30, Foto N. 02*). Alla sinistra del tinello a mezzo di infisso interno realizzato in legno di mogano e vetro si accede ad un cucinino (*All. N. 30, Foto N. 03*) provvisto di infisso esterno quale finestra realizzata in legno e vetro senza vetrocamera (*All. N. 30, Foto N. 03*) ed un infisso interno realizzato in anticorodal (*All. N. 30, Foto N. 08*) oltrepassato il quale a mezzo di scala interna si accede al torrino (*All. N. 30, Foto N. 09*) ed al lastrico solare al piano secondo (*All. N. 30, Foto N. 10*) sul quale insiste la tettoia in sopraelevazione non assentita (*All. N. 30, Foto N. 10*). Sulla destra del tinello al piano primo a mezzo di infisso interno realizzato in legno di mogano e vetro si accede ad una cameretta da letto provvista di infissi esterni quali finestra e porta finestra pure realizzati in legno e vetro senza vetrocamera con accesso al balcone di cui in precedenza (*All. N. 30, Foto N. 04*) ed in prosecuzione della quale cameretta insiste il servizio igienico al quale si accede a mezzo di infisso interno realizzato in legno di mogano e vetro provvisto infisso esterno quale finestra realizzata in legno e vetro senza vetrocamera con affaccio a Via (*All. N. 30, Foto N. 05*). Sulla destra della cameretta da letto a mezzo di infisso interno realizzato in legno di mogano e vetro si accede alla camera da letto padronale cieca (*All. N. 30, Foto N. 06*) provvista di un lucernario con affaccio sul lastrico solare e di un lucernario interno comunicante con la cameretta da letto di cui in precedenza. I muri del servizio igienico, della camera da letto padronale e del cucinino hanno palesato presenza di muffa nera da condensa. L'altezza media interna dell'unità abitativa è di mt 3,00 circa conforme al catastale, mentre l'altezza interna del torrino è risultata di mt 2,00 circa sulla zona sporgente la scala e mt 1,80 circa verso l'esterno del torrino; infine l'altezza della tettoia in sopraelevazione non assentita sita sul lastrico solare è risultata di mt 1,85 circa. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 80,10 circa (*superficie netta di mq 67,62 circa*) (*per*



superficie lorda si intende quella comprensiva delle murature perimetrali), mentre la superficie lorda del balcone è di mq 7,50 circa, pari ad una superficie lorda complessiva di mq 87,60 circa. Applicando gli opportuni coefficienti di differenziazione per le aree coperte e di omogeneizzazione per le aree scoperte e considerato che la superficie lorda della stessa è stata calcolata comprendendo muri divisorii interni, tenuto conto dell’intera superficie dei muri perimetrali, ne scaturisce che la superficie commerciale complessiva dell’abitazione di tipo economico è di mq 82,35 circa, di cui la superficie commerciale dell’unità abitativa è di mq 80,10 circa, mentre la superficie commerciale del balcone è di mq 2,25 circa, come da seguente prospetto :

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u> <u>mq</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u> <u>mq</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
- Abitazione di tipo economico sita al piano primo	80,10	1,00	80,10	Nord-Sud	Sufficienti
-Numero un balcone	7,50	0,30	2,25	Nord-Sud	Sufficienti
Totale	87,60		82,35		

Per la determinazione della superficie commerciale dell’abitazione di tipo economico sono stati adottati i seguenti criteri di ponderazione: - il 100% della effettiva superficie occupata dall’unità immobiliare comprensiva dei muri interni; - il 100% dello spessore dei muri perimetrali non in comunione; - il 50% dello spessore dei muri perimetrali in comunione.

Caratteristiche Descrittive

Relativamente alla componente edilizia dell’abitazione di tipo economico oggetto di esecuzione, - il portone capo scala è realizzato in legno a due ante (All. N. 30, Foto N. 01); - la porta capo scala non blindata è realizzata in legno; - i pavimenti dei vani che la compongono sono in parte in ceramica monocottura (All. N. 30, Foto N. 02) ed in parte



realizzati in marmette effetto graniglia; - le pareti dei vani sono realizzate in stucco spatolato (*All. N. 30, Foto N. 02, 04, 06*); - il soffitto dei vani è rivesto con pannelli realizzati in polistirolo tinteggiato a tempera;- i rivestimenti del servizio igienico sono realizzati con piastrelle in ceramica smaltata, con elementi sanitari e rubinetteria di discreta qualità (*All. N. 30, Foto N. 05*); - il rivestimento del cucinino è realizzato in parte con pitturazione alla calce e tinteggiatura delle pareti ed in parte realizzato con piastrelle in ceramica smaltata (*All. N. 30 Foto N. 03*); - gli infissi interni con bussola a battente sono realizzati in legno di mogano e vetro (*All. N. 30, Foto N. 04*); - gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetro senza vetrocamera (*All. N. 30, Foto N. 02*), gli avvolgibili sono in plastica a movimento manuale; - l’impianto di riscaldamento di tipo autonomo consta di una caldaia a gas metano della marca Ferroli posta nel vano tinello e radiatori in acciaio (*All. N. 30, Foto N. 02*); - l’impianto elettrico dispone di interruttore magnetotermica con differenziale 0,03 Ampere, i punti luce e le prese di corrente sono di mediocre qualità; - l’abitazione è dotata di impianto citofonico e di numero due split posti rispettivamente nel vano tinello (*All. N. 30, Foto N. 02*) e nel vano camera da letto padronale. Gli impianti elettrico ed idrico integrato sono regolarmente collegati ai collettori cittadini. In sede di ispezione peritale il cespite è apparso in stato d’uso, conservativo e di manutenzione generale sufficiente.

3.2. Descrizione del Torrino, del Lastrico solare e della Tettoia realizzata in sopraelevazione occupante parte della superficie del lastrico solare

Il torrino sito al piano secondo al quale si accede esclusivamente a mezzo di scala interna a partire dal cucinino del cespite staggito sito al piano primo, consta di un unico vano provvisto di tre infissi esterni, di cui una finestra con affaccio su Via , la seconda finestra con affaccio sul lastrico solare e una porta finestra che consente l’accesso al lastrico solare (*All. N. 30, Foto N. 09*). Parte della superficie del lastrico solare



(All. N. 30, Foto N. 10) è occupata da una tettoia in sopraelevazione rimovibile non assentita (All. N. 30, Foto N. 10) in quanto alcun titolo abilitativo è stato reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carapelle (FG). Il torrino è della superficie lorda complessiva di mq 25,55 circa (*superficie netta mq 20,70 circa*) e dell'altezza interna è di mt 2,00 circa nella zona di sporgenza alla scalinata e di mt 1,80 circa verso l'esterno; il lastrico solare è della superficie lorda complessiva di mq 61,68 circa, di cui la superficie lorda complessiva della tettoia in sopraelevazione è di mq 18,47 circa (*superficie netta mq 17,01*), mentre la superficie lorda complessiva della restante area scoperta del lastrico solare è di mq 43,21 circa, l'altezza interna della tettoia in sopraelevazione è di mt 1,85 circa, come da seguente prospetto :

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u> mq	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u> mq	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
- Torrino al piano secondo.	25,55	0,20	5,11	Nord-Sud	Mediocri
- Lastrico solare al piano secondo e Tettoia in sopraelevazione al piano secondo	61,68	0,25	15,42	Nord-Sud	Sufficienti

Totale	87,23	20,53
---------------	--------------	--------------

Per la determinazione della superficie commerciale dei manufatti al piano secondo sono stati adottati i seguenti criteri di ponderazione: - il 100% della effettiva superficie occupata dai manufatti comprensiva dei muri interni; - il 100% dello spessore dei muri perimetrali non in comunione; - il 50% dello spessore dei muri perimetrali in comunione.

Caratteristiche Descrittive



In sede di ispezione peritale il torrino è risultato allo stato rustico, privo di rifiniture ed impianti, quindi provvisto di pareti esterne, copertura e struttura portante, ma privo di pavimenti, rivestimenti, impianti idraulici, elettrici e termici (*All. N. 30, Foto N. 09*), provvisto di infissi esterni, due finestre ed una porta finestra realizzate in anticorodal. Il lastrico solare è provvisto di pavimentazione realizzata con materiale antigelivo ed antiscivolo, frontalmente delimitato da pannello in muratura, dispone di lucernario che consente di illuminare e aerare la camera da letto padronale sita al piano primo del cespite staggito (*All. N. 30, Foto N. 10*). La tettoia in sopraelevazione rimovibile non assentita attualmente adibita a deposito, consta di una struttura metallica e copertura in lamiera gregata (*All. N. 30, Foto N. 10*).

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO

4.1. Criterio di Stima

In riferimento alle problematiche strutturate nel contesto della presente relata, appare opportuno richiamare alcuni aspetti fondamentali della disciplina estimativa. In primo luogo, si tratta di individuare l’aspetto economico da porre a base del giudizio di valore, il quale, per il caso di specie ben si configura nel contesto del valore di mercato, inteso come valore definibile attraverso un processo articolato tra domanda ed offerta, il tutto saldamente ancorato ai fondamentali principi dell’ordinarietà e della permanenza delle condizioni. E’ altresì importante, sottolineare, che il metodo di stima ha in sé un carattere di unitarietà, pur potendosi operare con procedimenti diversi. Infatti, il metodo di stima è unico e comparativo, mentre i procedimenti di stima si vogliono suddividere in sintetico e analitico. Tra i due procedimenti permane in ogni caso l’elemento fondamentale correlato all’attività comparativa, attività che implica, appunto, la unitarietà del metodo stesso. E’ ben noto che il procedimento analitico trova la sua espressione matematica nell’ambito della così detta capitalizzazione dei redditi netti,



posticipati, medi, ordinari e continuativi. In ogni caso vi è poi il delicatissimo problema connesso alla determinazione del saggio di capitalizzazione. La determinazione dei suddetti elementi, richiede comunque, un’indagine di mercato, comparando il bene oggetto di stima con beni simili, per i quali sia possibile registrare dati storici significativi, il tutto, si ribadisce, inserito nel più rigoroso rispetto del principio dell’ordinarietà. Purtroppo, detta indagine, quasi sempre si appalesa estremamente complessa e fortemente condizionata da elementi normativi o economici, che mal si configurano con la specifica dinamica del libero gioco della domanda e dell’offerta. Senza volersi addentrare troppo in tale questione, peraltro oggetto di studi speculativi, che includono significative problematiche di natura giuridica, nonché di politica economica ed economia politica, si sottolinea che, quasi sempre, a siffatto procedimento di stima si tende a sostituire quello comparativo che, ancorché scevro da difficoltà operative, di fatto, si appalesa meno condizionato da elementi non del tutto definibili in modo oggettivo, ma che possono presentare, ad una accurata analisi, una forte valenza economico-estimativa ordinaria. La suddetta indagine comparativa (o sintetica), sviluppata attraverso una curva di frequenze dei prezzi e direttamente rispondente ai dati rilevati, è stata infine integrata con una ceck list, la quale, ha permesso di valutare le differenze tra l’unità immobiliare oggetto di stima e quelle a cui è stata comparata. Tale operazione conclusiva, in sostanza, ha consentito di superare il problema della difficoltà operativa di “*eguagliare*” beni simili, e dunque permettere di entrare nello specifico delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’oggetto della valutazione, nonché dei caratteri di apprezzamento o deprezzamento, che la zona in cui insiste l’unità immobiliare oggetto di stima, può su di essa influire. Circa la valutazione, sono state eseguite approfondite indagini e ricerche per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili simili in zona, posti nelle stesse condizioni di conservazione e



manutenzione. I dati raccolti, sono stati inseriti in una serie, di cui il prezzo parametrico ha rappresentato il più probabile valore di mercato calcolato col metodo sintetico, attraverso una distribuzione di frequenza dei prezzi. Il valore dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione è derivato però, oltre che dal raffronto con immobili simili, anche da fattori dipendenti da aspetto, presenza di servizi nella zona in cui è inserito il corpo di fabbrica ospitante la stessa unità immobiliare pignorata, dimensione di quest’ultima, posizione intesa sia come ubicazione nella zona in cui insiste, sia come fruibilità della stessa in relazione alle varie destinazioni d’uso, qualità dell’unità immobiliare (*standard sociale*) e dello stato di vetustà, conservazione, manutenzione e standard ambientale (*appetibilità della zona*), condizioni e caratteristiche degli impianti idrico integrato, elettrico, di riscaldamento ed il loro collegamento ai collettori cittadini, prospicenza dell’unità immobiliare rispetto alla strada e accesso alla stessa unità immobiliare partendo dalla pubblica via, non ultimo il regime giuridico dell’unità immobiliare. Disponendo degli elementi acquisiti per le opportune determinazioni, ha proceduto alla stima del cespite oggetto di esecuzione.

4.2. Fonti di informazione

Individuazione delle Quotazioni di Mercato al metro quadrato del cespite staggito, rilevata.

Per quanto concerne il processo formativo sull’orientamento economico dei prezzi correnti nel Comune di Carapelle (FG), il sottoscritto Esperto stimatore ha espletato approfondite indagini conoscitive sia presso studi notarili al fine di trovare notizie di avvenute compravendite sia remote che recenti dei beni con analoghe caratteristiche a quello oggetto della presente relata insediato in zona centrale dell’urbano di Carapelle (FG), sia presso agenzie immobiliari e studi tecnici, ricavando dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) le quotazioni degli immobili



inerenti l’anno 2024 – Semestre 2 (*All. N. 14*), finalizzate al reperimento di tutti gli elementi tecnici ed economici per un’esauriente analisi del giudizio di stima. Considerato lo stato conservativo cui verte l’abitazione di tipo economico staggita oltre all’ubicazione, a conclusione di tutte le indagini e ricerche il sottoscritto Esperto ha ritenuto equo attribuire per il cespite staggito l’importo di **€ 650,00/mq** (*Euro seicentocinquanta/00*) di superficie commerciale. Per quanto concerne il lastrico solare, il prezzo medio al metro quadrato per immobili di nuova costruzione insediati in zona periferica, rilevato presso le agenzie immobiliari presenti nel comune in cui insiste il cespite staggito è di **€ 250,00/mq**, tanto è comprovato a seguito di una indagine di mercato eseguita nel comune in cui insiste quest’ultimo immobile, a seguito della quale è scaturito che il valore di mercato degli immobili in stato conservativo normale, compravenduti, non di nuova costruzione e dell’importo **minimo di € 100,00/mq e massimo di € 200,00/mq**. Considerato il sufficiente stato conservativo, di vetustà e manutenzione cui verte il lastrico solare, oltre alle condizioni di manutenzione e finiture esterne del fabbricato, all’ubicazione ed i prezzi verificatisi in epoca recente per compravendite di immobili simili a quelli oggetto di esecuzione, a conclusione di tutte le indagini e ricerche, il sottoscritto ha ritenuto equo attribuire per il lastrico solare l’importo di **€ 200,00/mq** (*Euro duecento/00*).

4.3. Stima dell’abitazione di tipo economico oggetto di esecuzione

Si ottiene moltiplicando la quotazione unitaria dell’unità immobiliare nello stato conservativo e di vetustà generalmente sufficiente cui verte, dell’importo di **€ 650,00/mq** (*Euro seicentocinquanta/00*) per la superficie commerciale complessiva di **mq 82,35** circa, come da seguente prospetto :



<u>Immobili</u>	<u>Quotazione Unitaria dell’Immobile</u> €	<u>Superficie Commerciale Vendibile</u> mq	<u>Valore di Stima</u> €
- Abitazione di tipo economico sita al piano primo. -Numero un balcone	650,00	82,35	53.527,50

Pertanto il valore venale dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione in quota di 1/2 (*un/mezzo*) ciascuno di proprietà degli esecutati, considerato lo stato di conservazione, manutenzione e vetustà cui verte è dell’importo complessivo di € **53.527,50** (*diconsi Euro cinquantatremilacinquecentoventisette/50*).

4.4. Stima dei manufatti al piano secondo quali Torrino e vano scala, Lastrico solare comprensivo di Tettoia in sopraelevazione rimovibile non assentita a parziale copertura del lastrico solare

Si ottiene moltiplicando la quotazione unitaria dei manufatti nello stato conservativo e di vetustà generalmente sufficiente cui vertono, dell’importo di € **200,00/mq** (*Euro duecento/00*) per la superficie commerciale complessiva di **mq 20,53** circa, come da seguente prospetto :

<u>Immobili</u>	<u>Quotazione Unitaria dell’Immobile</u> €	<u>Superficie Commerciale Vendibile</u> mq	<u>Valore di Stima</u> €
- Torrino al piano secondo. - Lastrico solare al piano secondo e Tettoia in sopraelevazione al piano secondo	200,00	20,53	4.106,00

Pertanto il valore venale dei manufatti considerato lo stato di conservazione, manutenzione e vetustà cui verte è dell’importo complessivo di € **4.106,00** (*diconsi Euro quattromilacentosei/00*).

4.5. Adeguamenti e correzioni della stima



Nessun adeguamento e correzione della stima relativamente al cespite staggito quale abitazione di tipo economico censito al foglio 6, particella 1012, subalterno 1; mentre per quanto attiene il lastrico solare sito al piano secondo in sede di ispezioni peritali il sottoscritto Esperto rilevava che parte della superficie calpestabile dello stesso fosse occupata da una sovrastruttura rimovibile non assentita (Tettoia) (*All. N. 30, Foto N. 10*) descritta all’accapo **3.2.** della presente relata. A seguito di indagine eseguita presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Carapelle (FG) non è stato possibile riscontrare per quest’ultimo manufatto nessun titolo abilitativo, pertanto la sovrastruttura e la relativa cubatura realizzata non sono assentite. Al termine delle espletate indagini di carattere urbanistico e strutturale, nell’incertezza della sanabilità dell’abuso edilizio scaturita e considerato soprattutto che trattasi di una copertura del lastrico solare, la quale può essere sottoposta a demolizione e smaltita, anche perché in riferimento alle norme edilizie ed urbanistiche del Comune di Carapelle (FG) non sussiste nessuna possibilità di procedere ad operazioni di sanatoria della stessa sovrastruttura, il sottoscritto Esperto ha inteso determinare i costi di demolizione, trasporto e smaltimento della copertura non assentita.

4.6. Determinazione dei costi che l’aggiudicatario dovrà sostenere per la demolizione dell’opera abusiva

Criteri di valutazione

Compito del sottoscritto Esperto è quello di quantificare i costi che l’aggiudicatario dovrà sostenere per la demolizione dell’opera abusiva quale tettoia in sopraelevazione posta sul lastrico solare. Pertanto nei mesi di giugno e luglio 2025 sono state espletate indagini presso imprese edili insistenti nello stesso comune in cui insiste l’abuso edilizio al fine di rilevare i valori di stima per la demolizione dell’opera abusiva e presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Carapelle (FG) al fine di venire a conoscenza



degli oneri e diritti da versare per l’abbattimento e demolizione della struttura rimovibile non assentita, oltre ad avere proceduto alla consultazione del listino prezzi anno 2025 della Regione Puglia – Dipartimento mobilità, qualità urbana, opere pubbliche, ecologia e paesaggio- Sezione Lavori Pubblici-. A seguito di tutte le indagini sono emersi i seguenti valori di stima e diritti ed oneri da versare:

A) per l’esecuzione del lavoro di rimozione della tettoia rimovibile consistente nella cernita ed accatastamento del manto di copertura, comprese le necessarie opere murarie, la demolizione di piccole parti in muratura, della plafoniera, demolizione con ogni cautela e a piccoli tratti delle strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parte dei fabbricati da non demolire; demolizione di mattoni forati compreso intonaco, rivestimenti, ed eventuale impianto elettrico; demolizione della copertura, inclusa la cernita ed accatastamento dei materiali rimossi, il tiro in basso, il trasporto e oneri per smaltimento a rifiuto a pubblica discarica dei materiali e quant’altro occorrente per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d’arte, l’importo stimato è di € 70,00 /mq *(diconsi Euro settanta/00)*;

B) per l’effettuazione del lavoro di intervento per la realizzazione di pacchetto di copertura impermeabile realizzato con manto di guaina bituminosa a poliestere dello spessore di 4 mm, protetta da vernice colore alluminio, l’importo stimato è di € 50/mq *(diconsi Euro cinquanta/00)*;

C) per oneri della sicurezza sul posto di lavoro, con realizzazione di recinzione cantiere a ponteggio, l’importo stimato è di € 1.000,00 a corpo *(diconsi Euro mille/00)*;

D) per spese tecniche, oneri e diritti di segreteria per istruttoria da versare all’Ufficio Tecnico del Comune di Carapelle (FG) per la presentazione dell’adempimento amministrativo quale, Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) a mezzo di



professionista abilitato, l’importo di € 1.000,00 (*diconsi Euro mille/00*) (di cui € 150,00 per oneri e diritti di segreteria per istruttoria ed € 850,00 per spese tecnico professionali).

Considerata la superficie del lastrico solare di mq 59,91 circa, in parte coperta con struttura rimovibile non assentita della superficie lorda di mq 18,47 circa (*superficie netta mq 17,01 circa*), ne consegue che i costi necessari al fine dell’abbattimento e smaltimento del manufatto non assentito (*struttura rimovibile*), sono ridati nel seguente prospetto,

Valori di stima delle opere da sostenere	Costi da sostenere per la demolizione dell’opera abusiva Euro/mq	Superficie manufatto abusivo mq	Costo dell’opera Euro
- Per l’esecuzione dei lavori di cui al punto A).	70,00	18,47	1.292,90
- Per l’esecuzione dei lavori di cui al punto B).	50,00	18,47	932,50
- Per oneri della sicurezza sul posto di lavoro, di cui al punto C).			1.000,00
- Per spese tecniche, oneri e diritti di cui al punto D).			1.000,00
Totale Valore di stima dei costi			4.225,40

Si rappresenta, infine, che in ogni procedimento valutativo è insita un’alea di indeterminazione entro la quale si può collocare il valore, senza pregiudizio per la correttezza e l’attendibilità della perizia svolta. Tenuto conto dei procedimenti utilizzati per determinare il valore su indicato, si ritiene che nel caso in questione l’alea estimale possa essere fissata nel +/- 8 %.

Atteso che il valore venale dell’abitazione di tipo economico oggetto di esecuzione in quota di 1/2 (*un/mezzo*) di proprietà ciascuno degli esecutati è dell’importo di € 53.527,50 (*diconsi Euro cinquantatremilacinquecentoventisette/50*), il valore venale del torrino e



vano scala, lastrico solare al piano secondo comprensivo della superficie occupata dalla sovrastruttura rimovibile non assentita al piano secondo (Tettoia) è dell'importo di € **4.106,00** (*diconsi Euro quattromilacentosei/00*), ne consegue un valore di mercato complessivo di € **57.633,50** (*diconsi Euro cinquantasettemilaseicentotrentatrè/50*). Considerato che il valore di stima dei costi per la demolizione e smaltimento dell'opera abusiva che l'aggiudicatario dovrà sostenere è dell'importo complessivo di € **4.225,40** (*diconsi Euro quattromiladuecentoventicinque/40*), ne consegue un valore di mercato del cespite pignorato al netto dei costi per adeguamento e correzione della stima dell'importo complessivo di € **53.408,40** (*diconsi Euro cinquantatremilaquattrocentootto/40*) (*Valore di mercato complessivo dei cespiti staggiti € 57.633,50 dal quale sottrarre il valore stimato dei costi da sostenere per la demolizione e smaltimento dell'opera abusiva di € 4.225,40*).

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

In merito al presente quesito è possibile asserire che il cespite staggito censito in N.C.E.U. del Comune di Carapelle (FG) al foglio 6, particella 1012, subalterno 1 è stato pignorato per la quota di 1/2 (*un/mezzo*) ciascuno di proprietà degli esecutati. Considerate le caratteristiche distributive dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, tenuto conto delle difficoltà a realizzare ingressi e impianti idrico-sanitari indipendenti, la stessa non è frazionabile.

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

Il valore venale del cespite staggito afferente il lotto unico nello stato di fatto in cui si trova, quale abitazione di tipo economico sita nel Comune di Carapelle



(FG) al piano primo, parte integrante del corpo di fabbrica da cielo a terra ricevente accesso da Via n. , confinante a sud con Via , a nord con ragioni di , a ovest con ragioni di , allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 6, particella 1012, subalterno 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 84 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita € 136,34 (*Euro centotrentasei/34*), in quota di 1/2 (*un/mezzo*) ciascuno di proprietà degli esecutati, della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 87,60 circa comprensiva di un balcone e superficie commerciale di mq 82,35 circa, oltre ai manufatti al piano secondo quali torrino e vano scala, lastrico solare comprensivo di tettoia in sopraelevazione rimovibile non assentita a parziale copertura dello stesso lastrico solare della superficie lorda complessiva rilevata in sede di ispezione peritale di mq 87,23 circa e superficie commerciale di mq 20,53 circa è dell'importo complessivo di € 57.633,50 (*diconsi Euro cinquantasettemilaseicentotrentatrè/50*) (*Valore Venale dell'abitazione pignorata € 53.527,50 + Valore Venale torrino, vano scala e lastrico solare comprensivo della superficie occupata dalla sovrastruttura rimovibile non assentita al piano secondo € 4.106,00*). Considerato, altresì, che il valore di stima dei costi per la demolizione e smaltimento dell'opera abusiva che l'aggiudicatario dovrà sostenere è dell'importo complessivo di € 4.225,40 (*diconsi Euro quattromiladuecentoventicinque/40*), ne scaturisce un valore di mercato del cespite pignorato al netto dei costi per adeguamento e correzione della stima dell'importo complessivo di € 53.408,10 (*diconsi Euro cinquantatremilaquattrocentootto/10*) (*Valore di mercato complessivo dei cespiti staggiti € 57.633,50 dal quale sottrarre il valore stimato dei costi da sostenere per la demolizione e smaltimento dell'opera abusiva di € 4.225,40*).

7. STATO DI POSSESSO

In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 19.06.2025 all'Agenzia



delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- Ufficio Territoriale di Cerignola (FG) avente ad oggetto il rilascio della certificazione attestante lo stato di possesso del cespite pignorato (*All. N. 13*), protocollata con il numero 110034 del 23.06.2025 (*All. N. 18*), volta alla conoscenza dell’esistenza di eventuali contratti di affitto gravanti sul cespite staggito, l’Ufficio a mezzo pecmail dell’11.07.2025 trasmetteva l’attestazione con la quale comunicava che a seguito dai dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultavano, alla data della stessa attestazione, contratti di locazione, comodato, ecc., riguardanti il cespite staggito come indicato nella richiesta alla seguente

Ditta : “ C.F. e
C.F. ” (*All. N. 26*). Al fine di rispondere al quesito 7)

del verbale di comparizione dell’Esperto in sede di ispezione peritale erano richiesti all’esecutata i contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni avesse provveduto al pagamento dell’IMU, se dovuta; a tale proposito l’esecutata riferiva che fosse esente dal pagamento dell’IMU trattandosi il cespite staggito l’abitazione principale in possesso della stessa esecutata oltre che dimora abituale e residenza anagrafica, incedendo a consegnare la fattura emessa da SEV GRUPPO IREN N. 39502501121469 dell’8.05.2025 afferente la fornitura energia elettrica, il bollettino di conto corrente postale emesso da GRUPPO HERAN S.P.A. Codice Bolletta 420251215005362909 del 26.05.2025 afferente la fornitura di gas intestate entrambe alla debitrice esecutata, mentre per quanto concerne la fornitura idrica l’esecutata consegnava la fattura N 0000125000783498 del 18.03.2025 emessa dall’Acquedotto Pugliese intestata al sig. padre dell’esecutato sig. (*All. N.*

24). Richieste all’esecutata le generalità dell’amministratore pro tempore condominiale, quest’ultima riferiva che il condominio non fosse costituito e per quanto concerne il pagamento dell’utenza idrica riferiva che il cespite staggito fosse provvisto di un



contatore divisionale.

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

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione non è gravata da alcun vincolo od onere giuridico, anche di natura condominiale, come riferito in sede di ispezione peritale dall'esecutata, fatta eccezione della formalità restituita nella Certificazione Storico-Ipotecaria Ventennale redatta dal Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia (PG) emessa in data 21.08.2024, pure ridata **all'accapo 9.1** della presente relata, ferma la trascrizione del pignoramento immobiliare di cui meglio innanzi **all'accapo 9.2** della cui procedura esecutiva trattasi.

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

9.1. ISCRIZIONI

Nel ventennio in esame il cespite staggito è stato oggetto della seguente formalità pregiudizievole :

- Registro Particolare: 839 Registro Generale: 5497 del 4.03.2008 ATTO NOTARILE PUBBLICO - Repertorio 133076/32935 Data 20.02.2008 - Notaio SIGNORE NICOLA sede MANFREDONIA (FG) Codice fiscale SGNNCL34H21A854A - IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Capitale € 56.581,25 - Durata 20 anni - Totale € 113.162,50, SOGGETTI A FAVORE: UNICREDIT BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZIONI - Sede ROMA (RM) Codice Fiscale 06978161005, SOGGETTI CONTRO: sig. nato a () il



- Codice Fiscale _____ - per il diritto di proprietà per la
quota di 1/2 (*un/mezzo*) e _____ nata a _____ () il _____ -
Codice Fiscale _____ - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2
(*un/mezzo*).

9.2. TRASCRIZIONI

Nel ventennio in esame il cespite staggito è stato oggetto della seguente
formalità pregiudizievole :

- **Registro Particolare: 16173 Registro Generale: 19995 del 9.08.2024 ATTO
GIUDIZIARIO - Repertorio 4653/2024 Data 30.07.2024 - ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, SOGGETTI A
FAVORE: TICINO SPV S.R.L. - Sede ROMA (RM) Codice Fiscale 16030641001,
SOGGETTI CONTRO: _____ nato a _____ () il _____ - Codice
Fiscale _____ - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 (*un/mezzo*) e
_____ nata a _____ () il _____ - Codice Fiscale
_____ - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 (*un/mezzo*).**

Inoltre, il sottoscritto Esperto stimatore provvedeva ad effettuare ulteriori accertamenti
presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi
Catastali, al fine di verificare i dati catastali e richiedere la visura catastale storica per
immobile (*All. N. 08*) a seguito dei quali l'immobile oggetto della procedura esecutiva
risulta essere censito 1 UNITA' IMMOBILIARE sita nel Comune di Carapelle (FG)
Catasto di FOGGIA in N.C.E.U. al foglio 6, particella 1012, subalterno 1 (ex scheda
N.O.N. 0523051 del 1966 e reg. al n. 6015/66 Mod. 97) categoria A/3, classe 1,
consistenza 4 vani, superficie catastale totale: 84 mq totale: escluse aree scoperte: 82
mq, Rendita € 136,34 - Via _____ n. _____ - Piano 1.

10. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E



CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

10.1. Conformità urbanistico edilizia

In riscontro alla pecmail del 19.06.2025 trasmessa al protocollo del Comune di Carapelle (FG) avente ad oggetto il rilascio da parte dell’Ufficio Tecnico ed Urbanistico dello stesso comune dei titoli abilitativi afferenti il cespite staggito al fine di verificare la regolarità urbanistica dello stesso (*All. N. 11*), protocollata con il N. 5924/2025 (*All. N. 15*), in data 28.07.2025 il sottoscritto Esperto rilevava presso l’Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Carapelle (FG) il Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili Prot. N. 3084 del 17.01.1974 con il quale il Sindaco vista la domanda del Sig.

nato a () l’ tendente ad ottenere l’autorizzazione a costruire un 1° Piano sul fabbricato terraneo sito nello stesso Comune ; catasto foglio 6/A, mappale 212, Via n. 1; sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 11.1.1974 concedeva il proprio Nulla Osta al sig. con l’osservanza della prescrizione che fossero collocate le grondaie a livello stradale. Inoltre il sottoscritto Esperto rilavava l’attestazione con la quale il Sindaco dello stesso comune visto gli atti d’Ufficio attestava che il sig. nato a () l’ aveva edificato in Carapelle (FG) alla Via n. 15 un primo piano, su piano terra esistente di circa 86 mq, composto, una stanza, una cucina, bagno e corridoio e che i lavori di costruzione fossero iniziati il 17 gennaio 1974 e ultimati il 20 giugno 1975 e che i locali fossero stati dichiarati abitabili l’1.07.1975. In data 28.06.1975 era rilasciato dall’Ufficiale Sanitario parere favorevole al rilascio del permesso di abitabilità del piano primo. In data 1.07.2025 il Comune di Carapelle (FG) concedeva al sig. il permesso di abitabilità dell’immobile sito in Via Lazio n. 15 (*All. N. 28*).

10.2. Conformità Catastale: Ente Urbano



Dalla visura catastale storica prodotta in data 17.06.2025 (*All. N. 08*) il cespite staggito quale abitazione di tipo economico al piano primo risulta accatastato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Carapelle (FG) ed in planimetria catastale (*All. N. 09*) il cespite risulta dell’altezza interna di 3,00 mt, così come rilevato in sede di ispezione peritale, l’altezza interna del torrino è risultata di mt 2,00 circa sulla zona sporgente la scala e mt 1,80 circa verso l’esterno del torrino. Infine l’altezza della tettoia non assentita sita sul lastrico solare è risultata di mt 1,85 circa (*All. N. 32, 33*).

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

L’unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata realizzata nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione.

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

Per quanto attiene il lastrico solare sito al piano secondo, in sede di ispezioni peritali il sottoscritto Esperto rilevava la copertura in parte della superficie dello stesso lastrico solare con una sovrastruttura rimovibile non assentita (Tettoia) (*All. N. 30, Foto N. 10*) descritta all’incipit **3.2**. A seguito di indagine eseguita presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Carapelle (FG) non avendo rilevato alcun titolo abilitativo afferente la sovrastruttura rimovibile di cui in precedenza, la stessa è da ritenersi come la relativa cubatura realizzata non assentita. Al termine delle espletate indagini di carattere urbanistico e strutturale, nell’incertezza della sanabilità dell’abuso edilizio scaturita e considerato soprattutto che trattasi di una copertura del lastrico solare, la quale può essere sottoposta a demolizione e smaltita, anche perché in riferimento alle norme edilizie ed urbanistiche del Comune di Carapelle (FG) non sussiste nessuna possibilità di procedere ad operazioni di sanatoria della stessa sovrastruttura, il sottoscritto Esperto



ha inteso determinare i costi di demolizione, trasporto e smaltimento della stessa copertura non assentita ridati all’acapo **4.6.** della presente relata.

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

L’unità immobiliare oggetto di esecuzione non è stata edificata con edilizia convenzionata.

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

11. SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In ottemperanza al quesito numero 11) del verbale di comparizione dell’Esperto, in data 30.07.2025 l’esecutata quale impegno assunto in sede di ispezione peritale del 25.06.2025 consegnava l’Attestato di Prestazione Energetica (APE) afferente il cespite staggito sito nel Comune di Carapelle (FG) in Via Lazio n. 15, quale **abitazione di tipo economico** allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 6, particella 1012, subalterno 1, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4, rendita € 136,34 (*Euro centotrentasei/34*) in quota di 1/2 (*un/mezzo*) di proprietà ciascuno degli esecutati, redatto in data 30.07.2025 dall’Ing. Beniamino Mastroserio con Studio Tecnico in Via Mazzini n. 4 del Comune di Cerignola (FG), avente Codice Identificativo 7101025000654809, valido fino al 30.07.2035 (*All. N. 29*). Il ridetto Attestato di Prestazione Energetica (APE) certifica che il cespite staggito rientra nella **Classe Energetica Globale dell’edificio di tipo G.**

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO



<u>Tipologia dei beni</u> Abitazione di tipo economico	<u>Sommatoria Descrizione</u> Il cespite staggito è sito in zona centrale del Comune di Carapelle (FG), parte integrante di un corpo di fabbrica in aderenza su due lati a strutture limitrofe, con portone d’ingresso prospiciente alla Via _____, civico n. _____ e scala interna. Al piano primo dello stesso corpo di fabbrica è sita l’abitazione di tipo economico mentre al piano secondo è sito il torrino ed il lastrico solare. Al corpo di fabbrica di cui in precedenza, insistente in un quartiere caratterizzato da traffico adeguato, provvisto di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, di collegamenti pubblici non adeguati, con insufficienti spazi verdi, strade regolari ed allineate con sufficienti parcheggi e sufficienti aree ricreative ed esercizi commerciali al servizio degli immobili abitativi, si accede a partire dalla S.S 16 Bis percorrendo per mt 700 circa Via della Repubblica per poi imboccare a destra Via Delle Rose, la quale percorsa per mt 200 circa ed a seguire voltando a destra si incede in Via Lazio (<i>All. N. 30, Foto N. 01</i>).
<u>Tipologia dei beni</u> Abitazione di tipo economico	<u>Coerenze</u> Il corpo di fabbrica in cui insiste il cespite staggito confina a sud con Via _____ alla quale è prospiciente, a nord con ragioni di _____, a ovest con ragioni di _____.
<u>Tipologia dei beni</u> Abitazione di tipo economico	<u>Dati catastali: Foglio Particella, Sub. N. Vani, N. civico, Piano, Superficie Commerciale.</u> L’unità immobiliare oggetto di esecuzione quale abitazione di tipo economico è allibrata in N.C.E.U. del Comune di Carapelle (FG) al foglio 6, particella 1012, sub 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 84 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita € 136,34 (<i>Euro centotrentasei/34</i>), sita al piano primo di Via Lazio n. 15 della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 87,60 circa comprensiva di un balcone e superficie commerciale di mq 82,35 circa, oltre ai manufatti al piano secondo quali torrino e vano scala, lastrico solare comprensivo di tettoia in sopraelevazione rimovibile non assentita a parziale copertura dello stesso lastrico solare della superficie lorda complessiva rilevata in sede di ispezione peritale di mq 87,23 circa e superficie commerciale di mq 20,53 circa.
<u>Tipologia dei beni</u> Abitazione di tipo economico	<u>Stato di Occupazione</u> In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 19.06.2025 all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- Ufficio Territoriale di Cerignola (FG) avente ad oggetto il rilascio della certificazione attestante lo stato di possesso del cespite pignorato (<i>All. N. 13</i>), protocollata con il numero 110034 del 23.06.2025 (<i>All. N. 18</i>), volta alla conoscenza dell’esistenza di eventuali contratti di affitto gravanti sul cespite staggito, l’Ufficio a mezzo pecmail dell’11.07.2025 trasmetteva l’attestazione con la quale comunicava che a seguito dai dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultavano, alla data della stessa attestazione, contratti di locazione, comodato, ecc., riguardanti il cespite staggito come indicato nella richiesta alla seguente Ditta : “ C.F. _____ e _____ C.F. _____ ” (<i>All. N. 26</i>). Al fine di rispondere al quesito 7) del verbale di comparizione dell’Esperto in sede di ispezione peritale erano richiesti all’esecutata i contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni avesse provveduto al pagamento dell’IMU, se dovuta; a tale proposito l’esecutata riferiva che fosse esente dal pagamento dell’IMU trattandosi il cespite staggito l’abitazione principale in possesso della stessa esecutata oltre che dimora abituale e residenza anagrafica, incedendo a consegnare la fattura emessa da SEV GRUPPO IREN N. 39502501121469 dell’8.05.2025 afferente la fornitura energia elettrica, il bollettino di conto corrente postale emesso da GRUPPO HERAN S.P.A. Codice Bolletta 420251215005362909 del 26.05.2025 afferente la fornitura di gas intestate entrambe alla debitrice esecutata, mentre per quanto concerne la fornitura idrica l’esecutata consegnava la fattura N 0000125000783498 del _____.



	18.03.2025 emessa dall’Acquedotto Pugliese intestata al sig. _____ padre dell’esecutato sig. _____ (All. N. 24). Richieste all’esecutata le generalità dell’amministratore pro tempore condominiale, quest’ultima riferiva che il condominio non fosse costituito e per quanto concerne il pagamento dell’utenza idrica riferiva che il cespite staggito fosse provvisto di un contatore divisionale.
<u>Tipologia dei beni</u> Abitazione di tipo economico	<u>Conformità Edilizio – Urbanistica</u> In riscontro alla pecmail del 19.06.2025 trasmessa al protocollo del Comune di Carapelle (FG) avente ad oggetto il rilascio da parte dell’Ufficio Tecnico ed Urbanistico dello stesso comune dei titoli abilitativi afferenti il cespite staggito al fine di verificare la regolarità urbanistica dello stesso (All. N. 11), protocollata con il N. 5924/2025 (All. N. 15), in data 28.07.2025 il sottoscritto Esperto rilevava presso l’Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Carapelle (FG) il Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili Prot. N. 3084 del 17.01.1974 con il quale il Sindaco vista la domanda del Sig. _____ nato a _____ () l’ _____ tendente ad ottenere l’autorizzazione a costruire di un 1° Piano sul fabbricato terraneo sito nello stesso Comune ; catasto foglio 6/A, mappale 212,, Via Lazio n. 1; sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 11.1.1974 concedeva il proprio Nulla Osta al sig. _____ con l’osservanza della prescrizione che fossero collocate le grondaie a livello stradale. Inoltre il sottoscritto Esperto rilavava l’attestazione con la quale il Sindaco dello stesso comune visto gli atti d’Ufficio attestava che il sig. _____ nato a _____ () l’ _____ aveva edificato in Carapelle (FG) alla Via Lazio n. 15 un primo piano, su piano terra esistente di circa 86 mq, composto, una stanza, una cucina, bagno e corridoio e che i lavori di costruzione fossero iniziati il 17 gennaio 1974 e ultimati il 20 giugno 1975 e che i locali fossero stati dichiarati abitabili l’1.07.1975. In data 28.06.1975 era rilasciato dall’Ufficiale Sanitario parere favorevole al rilascio del permesso di abitabilità del piano primo. In data 1.07.2025 il Comune di Carapelle (FG) concedeva al sig. _____ il permesso di abitabilità dell’immobile sito in Via _____ n. _____ (All. N. 28).
<u>Tipologia dei beni</u> Abitazione di tipo economico	<u>Attuale proprietario e Titolo di provenienza dei beni immobili</u> A tutto il 9.08.2024 data della trascrizione dell’atto di pignoramento, l’unità immobiliare oggetto di esecuzione quale abitazione di tipo economico sita nel Comune di Carapelle (FG) in Via Lazio n. 15 è pervenuta ai debitori eseguiti in quota di 1/2 (un/mezzo) ciascuno di proprietà in regime di comunione legale dei beni, - giusta atto di compravendita a rogito Notaio Signore Nicola sede Foggia (FG) del 20.02.2008, Numero 133075/32934 di Repertorio, trascritto in data 4.03.2008 al Numero 5496 di Registro Generale e Numero 3957 di Registro Particolare, dal sig. _____, nato il _____ a _____ () proprietario per la quota di 7/12 (sette/dodicesimi) e la coniuge sig.ra _____, nata il _____ a _____ (FG) proprietaria per la quota di 5/12 (cinque/dodicesimi).
<u>Tipologia dei beni</u> Abitazione di tipo economico	<u>Iscrizioni</u> Nel ventennio in esame il cespite staggito è stato oggetto della seguente formalità pregiudizievole : - Registro Particolare: 839 Registro Generale: 5497 del 4.03.2008 ATTO NOTARILE PUBBLICO - Repertorio 133076/32935 Data 20.02.2008 - Notaio SIGNORE NICOLA sede MANFREDONIA (FG) Codice fiscale SGNNCL34H21A854A - IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Capitale € 56.581,25 - Durata 20 anni - Totale € 113.162,50, SOGGETTI A FAVORE: UNICREDIT BANCA DI ROMA SOCIETA' PER AZIONI - Sede ROMA (RM) Codice Fiscale 06978161005, SOGGETTI CONTRO: sig. _____ nato a _____ () il _____ - Codice Fiscale _____ - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 (un/mezzo) e _____ nata a _____ () il _____ - Codice Fiscale _____



	- per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 (un/mezzo).
<u>Tipologia dei beni</u> Abitazione di tipo economico	<u>Trascrizioni</u> Nel ventennio in esame il cespite staggito è stato oggetto della seguente formalità pregiudizievole : - Registro Particolare: 16173 Registro Generale: 19995 del 9.08.2024 ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 4653/2024 Data 30.07.2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, SOGGETTI A FAVORE: TICINO SPV S.R.L. - Sede ROMA (RM) Codice Fiscale 16030641001, SOGGETTI CONTRO: nato a () il - Codice Fiscale - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 (un/mezzo) e nata a () il - Codice Fiscale - per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 (un/mezzo).
<u>Tipologia dei beni</u> Abitazione di tipo economico	<u>Conformità Catastale</u> Dalla visura catastale storica prodotta in data 17.06.2025 (All. N. 08) il cespite staggito quale abitazione di tipo economico al piano primo risulta accatastato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Carapelle (FG) ed in planimetria catastale (All. N. 09) il cespite risulta dell'altezza interna di 3,00 mt, così come rilevato in sede di ispezione peritale, l'altezza interna del torrino è risultata di mt 2,00 circa sulla zona sporgente la scala e mt 1,80 circa verso l'esterno del torrino. Infine l'altezza della tettoia non assentita sita sul lastrico solare è risultata di mt 1,85 circa (All. N. 32, 33).
<u>Tipologia dei beni</u> Abitazione di tipo economico	<u>Descrizione delle opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione</u> Per quanto attiene il lastrico solare sito al piano secondo, in sede di ispezioni peritali il sottoscritto Esperto rilevava la copertura in parte della superficie dello stesso lastrico solare con una sovrastruttura rimovibile non assentita (Tettoia) (All. N. 30, Foto N. 10) descritta all'accapo 3.2. A seguito di indagine eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carapelle (FG) non avendo rilevato alcun titolo abilitativo afferente la sovrastruttura rimovibile di cui in precedenza, la stessa è da ritenersi come la relativa cubatura realizzata non assentita. Al termine delle espletate indagini di carattere urbanistico e strutturale, nell'incertezza della sanabilità dell'abuso edilizio scaturita e considerato soprattutto che trattasi di una copertura del lastrico solare, la quale può essere sottoposta a demolizione e smaltita, anche perché in riferimento alle norme edilizie ed urbanistiche del Comune di Carapelle (FG) non sussiste nessuna possibilità di procedere ad operazioni di sanatoria della stessa sovrastruttura, il sottoscritto Esperto ha inteso determinare i costi di demolizione, trasporto e smaltimento della stessa copertura non assentita ridati all'accapo 4.6. della presente relata.
<u>Tipologia dei beni</u> Abitazione di tipo economico	<u>Valore del bene immobile da porre a base d'asta, con precisazione del diritto e quota</u> Il valore venale del cespite staggito afferente il lotto unico nello stato di fatto in cui si trova, quale abitazione di tipo economico sita nel Comune di Carapelle (FG) al piano primo, parte integrante del corpo di fabbrica da cielo a terra ricevente accesso da Via Lazio n. 15, allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 6, particella 1012, subalterno 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 84 mq, totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita € 136,34 (Euro centotrentasei/34), in quota di 1/2 (un/mezzo) ciascuno di proprietà degli esecutati, della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 87,60 circa comprensiva di un balcone e superficie commerciale di mq 82,35 circa, oltre ai manufatti al piano secondo quali torrino e vano scala, lastrico solare comprensivo di tettoia in sopraelevazione rimovibile non assentita a parziale copertura dello stesso lastrico solare della



	superficie lorda complessiva rilevata in sede di ispezione peritale di mq 87,23 circa e superficie commerciale di mq 20,53 circa è dell’importo complessivo di € 57.633,50 (diconsi Euro cinquantasettemilaseicentotrentatré/50) (Valore Venale dell’abitazione pignorata € 53.527,50 + Valore Venale torrino, vano scala e lastrico solare comprensivo della superficie occupata dalla sovrastruttura rimovibile non assentita al piano secondo € 4.106,00). Considerato, altresì, che il valore di stima dei costi per la demolizione e smaltimento dell’opera abusiva che l’aggiudicatario dovrà sostenere è dell’importo complessivo di € 4.225,40 (diconsi Euro quattromiladuecentoventicinque/40) , ne scaturisce un valore di mercato del cespite pignorato al netto dei costi per adeguamento e correzione della stima dell’importo complessivo di € 53.408,10 (diconsi Euro cinquantatremilaquattrocentotto/10) (Valore di mercato complessivo dei cespiti staggiti € 57.633,50 dal quale sottrarre il valore stimato dei costi da sostenere per la demolizione e smaltimento dell’opera abusiva di € 4.225,40).
--	--

Con Osservanza

L’Esperto Stimatore Dott. Agr. Natale Colopi

Cerignola, 5 agosto 2025

NOTE.

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

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

Allegati

1) Ordinanza dell’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione del 10.03.2025 afferente la nomina del Dott. Agr. Natale Colopi quale Esperto d’Ufficio al fine del compimento delle indagini di cui all’art. 173 bis, disp. att. c.p.c., e nomina del Dott. Luigi Maida quale Custode Giudiziario del bene pignorato in sostituzione del debitore, ricevuta a mezzo pecmail in pari data dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – e del Custode Giudiziario Avv.
--



Luigi Maida (*All. N. 01*).

2) Decreto di fissazione prima udienza di comparizioni delle parti al 3.06.2025, ricevuto a mezzo pecmail del 10.03.2025 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – (*All. N. 02*).

3) Decreto emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione in data 5.05.2025 avente ad oggetto il giuramento telematico del sottoscritto Esperto designato, ricevuto a mezzo pecmail in pari data dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari– (*All. N. 03*).

4) Dichiarazione sottoscritta con firma digitale del 23.05.2025 afferente l’accettazione dell’incarico ed il giuramento di rito, depositata telematicamente in data 26.05.2025 nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva in epigrafe (*All. N. 04*).

5) Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione in data 3.06.2025, trasmesso a mezzo pecmail in data 5.06.2025 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari-, afferente la presa d’atto da parte dell’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione di accettazione dell’incarico e del giuramento in modalità telematiche del sottoscritto Esperto stimatore e conferma della già fissata udienza del 21.10.2025 (*All. N. 05*).

6) Relazione del Custode Giudiziario Dott. Luigi Maida del 14.04.2025, rilevata dal fascicolo telematico storico in data 5.06.2025 (*All. N. 06*).

7) Trasmissione ai legali costituiti del creditore procedente a mezzo pecmail del 18.06.2025 della richiesta della nota di trascrizione del 9.11.1968 nn. Registro Particolare 193430 e Registro Generale 26390 (*All. N. 07*).

8) Visura catastale storica per immobile afferente il cespite staggito allibrato in N.C.E.U. del Comune di Carapelle (FG) al foglio 6, particella 1012, sub. 1 rilevata in data 17.06.2025 presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale- Territorio Servizi Catastali (*All. N. 08*).

9) Planimetria catastale afferente il cespite staggito censito in N.C.E.U. del Comune di Carapelle (FG)



al foglio 6, particella 1012, sub. 1 rilevata in data 17.06.2025 presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale- Territorio Servizi Catastali (*All. N. 09*).

10) Ortofoto ed elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra la vigente mappa catastale e l’ortofoto al fine della esatta individuazione del bene staggito (*All. N. 10*).

11) Richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 19.06.2025 all’Ufficio Protocollo del Comune di Carapelle (FG) al fine del rilascio da parte dell’Ufficio Tecnico ed Urbanistico dello stesso comune dei titoli abilitativi afferenti il cespite staggito (*All. N. 11*).

12) Richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 19.06.2025 all’Ufficio Protocollo del Comune di Carapelle (FG) al fine del rilascio da parte dell’Ufficio di Stato Civile dello stesso comune dell’Estratto dell’Atto di Matrimonio degli esecutati (*ovvero il certificato di stato libero*) (*All. N. 12*).

13) Richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 19.06.2025 all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- al fine di verificare lo stato di possesso del cespite staggito (*All. N. 13*).

14) Quotazioni Immobiliari inerenti l’anno 2024 – Semestre 2, rilevate dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) –Agenzia delle Entrate- (*All. N. 14*).

15) Pecmail del 20.06.2025 ricevuta dal Protocollo Generale del Comune di Carapelle (FG) avente ad oggetto la notifica di avvenuta registrazione protocollo N. 5924/2025 afferente la richiesta del rilascio da parte dell’Ufficio Tecnico ed Urbanistico dello stesso comune dei titoli abilitativi inerenti il cespite staggito (*All. N. 15*).

16) Pecmail del 20.06.2025 ricevuta dal Protocollo Generale del Comune di Carapelle (FG) avente ad oggetto la notifica di avvenuta registrazione protocollo N. 5932/2025 afferente la richiesta del rilascio da parte dell’Ufficio di Stato Civile dello stesso comune dell’Atto di Matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) degli esecutati (*All. N. 16*).

17) Nota di trascrizione del 9.11.1968 nn. Registro Particolare 193430 e Registro Generale 26390 ricevuta a mezzo pecmail del 20.06.2025 dai legali costituiti del creditore procedente (*All. N. 17*).

18) Pecmail del 23.06.2025 ricevuta dall’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di



Foggia- afferente la notifica protocollazione registrata sul Registro Ufficiale in data 23.06.2025 con il numero 110034, avente ad oggetto la richiesta dell’attestazione circa l’esistenza di contratti di affitto gravanti sul cespite staggito, al fine di verificare lo stato di possesso (*All. N. 18*).

19) Comunicazione ricevuta a mezzo pecmail del 24.06.2025 dall’Ufficio di Stato Civile del Comune di Carapelle (FG) (*All. N. 19*).

20) Richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 24.06.2025 all’Ufficio Protocollo del Comune di Foggia (FG) al fine del rilascio da parte dell’Ufficio di Stato Civile dello stesso comune dell’Estratto dell’Atto di Matrimonio degli esecutati (*ovvero il certificato di stato libero*) (*All. N. 20*).

21) Pecmail del 25.06.2025 ricevuta dal Protocollo Generale del Comune di Foggia (FG) avente ad oggetto la notifica di avvenuta registrazione protocollo N. 110374 del 25.06.2025 afferente la richiesta del rilascio da parte dell’Ufficio di Stato Civile dello stesso comune dell’Atto di Matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) degli esecutati (*All. N. 21*).

22) Comunicazione relativa all’espletamento dell’ispezione peritale del cespite staggito fissata in data 25.06.2025, trasmessa dal Custode Giudiziario Dott. Luigi Maida all’Avv. Benedetto Gargani legale difensore del creditore procedente e per conoscenza al sottoscritto Esperto stimatore (*All. N. 22*).

23) Verbale di Sopralluogo N. 01 del 25.06.2025 (*All. N. 23*).

24) Documentazione consegnata dall’esecutata in sede di ispezione peritale al fine della individuazione dello stato di possesso del cespite staggito (*All. N. 24*).

25) Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio ricevuto a mezzo pecmail del 27.06.2025 dall’Ufficio di Stato Civile del Comune di Foggia (FG) (*All. N. 25*).

26) Attestazione ricevuta a mezzo pecmail dell’11.07.2025 dall’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio Territoriale di Cerignola (FG), in riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 19.06.2025, avente ad oggetto la certificazione dello stato di possesso del cespite staggito (*All. N. 26*).

27) Verbale di Sopralluogo N. 02 del 28.07.2025 (*All. N. 27*).

28) Titoli abilitativi afferenti il cespite staggito richiesti a mezzo pecmail del 19.07.2025 all’Ufficio



Tecnico ed Urbanistico del Comune di Carapelle (FG) rilevati in data 28.07.2025 (All. N. 28).

29) Attestato di Prestazione Energetica (APE) afferente il cespite staggito individuato dallo stesso Sistema Informativo APE Puglia con il codice 7101025000654809 avente validità fino al 30.07.2035 (All. N. 29).

30) Documentazione fotografica del cespite staggito (All. N. 30).

31) Ispezione ipotecaria del 2.08.2025 per aggiornamento ipotecario, rilasciata in pari data dall’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine di verificare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità del cespite staggito (All. N. 31).

32) Elaborato grafico in adeguato rapporto di scala inerente l’abitazione di tipo economico allibrato in N.C.E.U. del Comune di Carapelle (FG) al foglio 6, particella 1012, sub. 1 redatto a seguito del rilievo celerimetrico eseguito nel corso dell’ispezione peritale del 25.06.2025 (All. N. 32).

33) Elaborato grafico in adeguato rapporto di scala inerente il torrino e vano scala, il lastrico solare e la tettoia in sopraelevazione redatto a seguito del rilievo celerimetrico eseguito nel corso dell’ispezione peritale del 28.07.2025 (All. N. 33).

La presente relazione di stima si compone di 58 (*cinquantotto*) pagine dattiloscritte e numerate, degli allegati di cui in precedenza e dei seguenti allegati:

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

Cerignola, 5 agosto 2025

L’ESPERTO STIMATORE

Dott. Agr. Natale Colopi

