

TRIBUNALE DI FOGGIA

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 123/2025 R.GES. promossa da F-E MORTAGES SRL in danno di

1 - PREMESSA

Il sottoscritto, ing. MARRA Angelo, regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 1271, in data 9.9.25 riceveva dal G.E. dott. PALAGANO Michele, poi sostituito dal dott. Caruso Claudio, l'incarico di procedere alla stima degli immobili di cui all'esecuzione in epigrafe; nello stesso si fissava l'udienza del 16.12.25 per il prescritto giuramento.

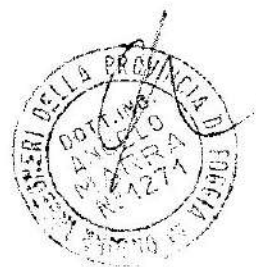
Pertanto alla predetta data del 16.12.25 lo scrivente prestava il giuramento di rito e prendeva atto dei quesiti appresso elencati, nonché del termine ordinatorio per la consegna dell'elaborato peritale.

1/A - QUESITI

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

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

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



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

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

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

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

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



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



d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

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

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

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

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



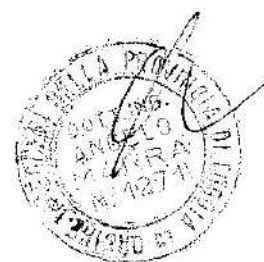
o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

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

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

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

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 staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di



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

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

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

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

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in



proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Inoltre:

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

2 - OPERAZIONI SVOLTE

Al fine di assolvere compiutamente il mandato ricevuto, lo scrivente provvedeva dapprima ad un attento studio di tutta la documentazione in atti, successivamente effettuava tutti i necessari controlli sulla documentazione ventennale, dopodichè richiedeva all'Agenzia del Territorio di Foggia, la visura storica dell'appartamento e del box (all.ti nn. 3.1 – 3.2) e le planimetrie catastali degli stessi (all.ti nn. 4.1 – 4.2), nonché la



documentazione catastale dell'edificio, nello specifico: elaborato planimetrico (all.to n. 5.1), elenco sub (all.to n. 5.2) e fl. di mappa (all.to n. 5.3).

Inoltre si dettaglia che presso l'U.T.C. di Cerignola (Foggia) si riscontrava, la documentazione in ordine alla regolarità edilizia-urbanistica dei cespiti, anche a seguito dello studio dell'atto di compravendita del 7.10.04 e dell'atto d'obbligo edilizio del 31.3.21 che preventivamente si reperivano.

All'Ufficio di Stato Civile, sempre del Comune di Cerignola, si acquisiva, poi, l'estratto di matrimonio dei debitori esegutati (all.to n. 6).

Intanto il giorno 20.2.26 si fissava - previa comunicazione a mezzo pec al Custode Giudiziario (avv. De Filippo Giannino) ed all'avv. della parte procedente, mentre a mezzo raccomandata a.r. ai debitori esegutati - l'inizio delle operazioni peritali di sopralluogo.

In tale occasione, presenti solo i sigg. _____

si procedeva ad un puntuale rilievo plano-altimetrico degli immobili, nonchè si eseguivano rilievi per l'elaborazione della pratica A.P.E. e rilievi di tipo fotografico (all.to n. 2).

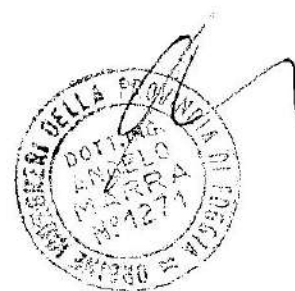
Di tutto quanto svolto si redigeva regolare verbale (all.to n. 1).

Per ultimo si annota che né la creditrice procedente, né i debitori esegutati nominavano un proprio C.T.P..

3 - RISPOSTE AI QUESITI

a) I QUESITO (Controllo documentazione)

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



a) I QUESITO - BIS (Ricostruzione vicende traslative)

Per quanto riguarda la ricostruzione della vicenda traslativa dei beni pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, si precisa che gli stessi sono pervenuti ai sigg.: _____ a Cerignola (FG) il

_____ (cod. fisc. _____) e _____ nata a Cerignola (FG) il _____ (cod. fisc. _____), per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, attraverso il seguente atto:

- **atto di compravendita del 7.10.04** a rogito notar Simonetti Paolo, sede di Cerignola rep. nn. 767/497, trascritto a Foggia il 9.10.04 al n. 18018, da potere _____ con sede in Cerignola per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

In più si annota l'esistenza di:

atto di costituzione di Fondo Patrimoniale del 23.2.11 a rogito notar Pascucci Fabrizio, sede di Orta Nova rep. nn. 13459/7699, trascritto a Foggia il 2.3.11 al n. 3251 a favore e contro _____ nato a Cerignola (FG) il _____ (cod. fisc. _____) per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni e _____ nata a Cerignola (FG) il 20.12.1972 (cod. fisc. _____) per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio del 31.3.21 a rogito notar Calice Elena, sede di Orta Nova rep. nn. 12946/9479, trascritto a Foggia il 14.4.21 al n. 6624 a favore di Comune di Cerignola con sede in Cerignola per i diritti di 1/1 di piena proprietà e contro _____ nato a Cerignola (FG) il _____ (cod. fisc. _____) per i diritti di ½ di



piena proprietà in regime di separazione dei beni e _____ nata a
Cerignola (FG) il _____ (cod. fisc. _____) per i diritti
di ½ di piena proprietà in regime di separazione dei beni; riferito al solo sub
9.

Per quanto riguarda le variazioni catastali che hanno interessato gli
immobili in argomento nel corso del tempo si annota quanto segue:

appartamento

- catasto fabbricati di Foggia (Comune Cerignola): fl. 295, part.IIa
1028, sub 9, categ. A/3, cl. 5, consist. 5 vani, via Ginestra n. 49, sc.
U, int. 1, p. 1, superf. catast. tot. mq. 103, tot. escluse aree scoperte
mq. 97, R.C. € 477,72;
- ditta: _____ (proprietà ½ in regime di separazione dei
beni) e _____ (proprietà ½ in regime di separazione dei
beni);
- dati derivanti da: variazione del 28.8.13 – inserimento in visura dei
dati di superficie;
- dati derivanti da: variazione del 27.4.05 pratica n. FG0087571 in atti
dal 27.4.05 conferma class. prop. prot. 164122/04 (n. 22373.1/2005);
- dati derivanti da: ultimazione di fabbricato urbano del 14.7.04
pratica n. FG0164122 in atti dal 14.7.04 ultimazione di fabbricato
urbano (n. 12988.1/2004);
- dati derivanti da: costituzione del 19.12.03 pratica n. 347928 in atti
dal 19.12.03 costituzione (n. 2368.1/2003);

box



- catasto fabbricati di Foggia (Comune Cerignola): fl. 295, part.lla 1028, sub 5, categ. C/6, cl. 7, consist. mq. 16, via Avigliano n. 20, p. T, superf. catast. mq. 18, R.C. € 69,41;
- ditta: ~ (proprietà ½ in regime di separazione dei beni) e ~ (proprietà ½ in regime di separazione dei beni);
- dati derivanti da: variazione del 28.8.13 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- dati derivanti da: variazione del 27.4.05 pratica n. FG0087523 in atti dal 27.4.05 rett. class. prop. prot. 164122/04 (n. 22351.1/2005);
- dati derivanti da: ultimazione di fabbricato urbano del 14.7.04 pratica n. FG0164122 in atti dal 14.7.04 ultimazione di fabbricato urbano (n. 12988.1/2004);
- dati derivanti da: costituzione del 19.12.03 pratica n. 347928 in atti dal 19.12.03 costituzione (n. 2368.1/2003);

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

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

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

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

a) I QUESITO - QUINQUIES (Regime patrimoniale dei debitori)



Dall'estratto dell'atto di matrimonio dei debitori, nato a Cerignola il _____ e _____ nata a Cerignola il _____ si evince che gli stessi hanno contratto matrimonio in Cerignola (Foggia) l'11.10.1997 e che hanno scelto il regime della separazione dei beni. Sempre nell'estratto è riportata l'annotazione che con atto del 23.2.11, a rogito notar Pascucci Fabrizio del distretto notarile di Foggia e Lucera, gli sposi hanno costituito un Fondo Patrimoniale senza conferimento in proprietà (art. 167).

b) II QUESITO (Identificazione dei beni)

Immobili pignorati

I beni pignorati e quindi da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento dell'avv. Selvaggi Alberto del 25.3.2025, sono i seguenti:

"Immobili di proprietà al 50% ciascuno dei sigg. _____ nato a Cerignola (FG) il _____ cod. fisc. _____ e _____ nata a Cerignola (FG) il _____ cod. fisc. _____ con ogni accessione, pertinenza e servitù:

appartamento per abitazione sito in Cerignola (Foggia) alla via Ginestra n. 49, p. 1, int. 1, categ. A/3, cl. 5, vani 5, mq. 103, R.C. € 477,72, censito nel N.C.E.U. al fl. 295, part.lla 1028, sub 9;

box sito in Cerignola (Foggia) con ingresso dalla via Avigliano n. 20, p. terra, categ. C/6, cl. 6, mq. 16, R.C. € 59,50, censito nel N.C.E.U. al fl. 295, part.lla 1028, sub 5".

Coerenze

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



a) appartamento

altro fabbricato, via Avigliano, appart. simile sub 8, via Ginestra, salvo altri;

b) box

autorimessa sub 15, box simile sub 6, via Avigliano, box simile sub 4, salvo altri.

Dati catastali

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

a) appartamento

fl. 295, part.lla 1028, sub 9, categ. A/3, cl. 5, consist. vani 5, via Ginestra n. 49, sc. U, int. 1, p. 1, superf. catast. tot. mq. 103, tot. escluse aree scoperte mq. 97, R.C. € 477,72; in ditta _____ (proprietà ½ in regime di separazione dei beni) e _____ (proprietà ½ in regime di separazione dei beni);

b) box

fl. 295, part.lla 1028, sub 5, categ. C/6, cl. 7, consist. mq. 16, via Avigliano n. 20, p. T, superf. catast. mq. 18, R.C. € 69,41; in ditta _____ (proprietà ½ in regime di separazione dei beni) _____ (proprietà ½ in regime di separazione dei beni).

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

In merito all'esatta individuazione del fabbricato, di cui gli immobili pignorati sono parte, si acclude l'elaborato grafico redatto della sovrapposizione dell'ortofoto con la relativa mappa catastale (all.to n. 7).



e) III QUESITO (Descrizione dei beni)

Descrizione della zona

I beni pignorati, costituiti da un appartamento ed un box parte di un edificio condominiale, trovansi ubicati in Cerignola (Foggia) rispettivamente alla via Ginestra n. 49 ed alla via Avigliano n. 20, in una zona periferica della città, comunque interamente urbanizzata.

Caratteristiche riferite ai beni di cui si tratta

Il succitato edificio, dotato di ascensore, prospetta per tre lati su strade pubbliche, mentre per il quarto su corte interna.

Lo stesso è caratterizzato da quattro livelli fuori terra, il primo, è destinato a box-autorimesse e gli altri tre a residenze.

La costruzione presenta una copertura piana ed realizzata con struttura portante in c.a., orizzontamenti in latero-cemento eOMPagnatura con intercapedine definita all'esterno da mattoni a vista; sui vari prospetti del fabbricato sono presenti finestre e balconi variamente distribuiti (foto nn. 1-2).

L'appartamento pignorato (avente accesso al primo piano dello stabile, secondo f.t.) presenta un'altezza utile di mt. 2,85 ed è costituito da quattro vani (soggiorno-pranzo e tre camere da letto) ed accessori (cucina, due bagni e disimpegno), nonché due balconi ed una veranda, come da pianta redatta dal sottoscritto conforme a quella catastale (all.to n. 8).

I vari ambienti, tutti adeguatamente illuminati ed aerati (eccetto il bagno di servizio che è cieco), sono intonacati a civile e tinteggiati, mentre i bagni risultano rivestiti con piastrelle unitamente all'ambiente cucina; la pavimentazione dei vari locali è in elementi regolari in grès. Le porte interne



sono in legno, come quella d'ingresso del tipo blindato; gli infissi esterni, dotati di vetro camera e zanzariere, presentano telai in pvc e tapparelle oscuranti in plastica.

I due balconi e la veranda sono debitamente pavimentati e delimitati da idonee balaustre in ferro e sono dotati di tende da sole oscuranti.

Per una più chiara descrizione del cespite si rimanda alle accluse immagini (foto nn. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12).

Per quanto riguarda il box, adeguatamente pavimentato ed intonacato, si può annotare che presenta il suo accesso alla quota stradale a mezzo porta in ferro a doppio battente con elemento superiore longitudinale fisso avente funzione di sopraluce ed aereazione.

Lo stesso presenta un'altezza utile di mt. 3,75 ed è dotato di un piccolo servizio igienico e di uno spazio soppalcato definito da struttura metallica fissa avente un'altezza dal soffitto di mt. 1,50, al quale si accede a mezzo scaletta mobile, il tutto come da pianta redatta dal sottoscritto non pienamente conforme a quella catastale (all.to n. 9).

Per una più chiara descrizione del cespite si rimanda alle accluse immagini (foto nn. 13-14).

Impianti

L'appartamento è dotato di: acqua potabile, energia elettrica, fognatura raccordata alla rete pubblica, gas metano, impianto di riscaldamento autonomo, impianto TV centralizzato, impianto citofonico, impianto antifurto, autoclave e num. due climatizzatori.

Il box, invece, è dotato di impianto idrico-fognante, elettrico ed antifurto.

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



- gli impianti tecnologici dell'appartamento risultano in buono stato, come anche quelli del box;
- tutti i predetti impianti risultano rispondenti alle prescrizioni del D.M. 37/08 (si precisa, però, che non è stato possibile acquisire agli atti della presente relazione alcuna dichiarazione di conformità degli stessi).

Considerazioni generali

Dal sopralluogo esperito si è rilevato che la manutenzione generale dell'edificio è complessivamente buona, infatti sono in buono stato di manutenzione la copertura, gli scarichi, le facciate, la scalinata e gli infissi. Per quanto riguarda lo stato di conservazione e di manutenzione riscontrato all'interno dell'appartamento si può affermare che è buono, così come quello del box.

d) IV QUESITO (Stima dei beni)

Consistenza

La superficie lorda dell'appartamento è:

mq. 91,41 – quattro vani (soggiorno-pranzo e tre camere da letto) ed accessori (cucina, due bagni, disimpegno), nonché due balconi ed una veranda, avendo considerato la superficie di quest'ultimi ridotta di 1/3;

La superficie lorda del box è:

mq. 17,79 – unico locale + soppalco, avendo considerato la superficie di quest'ultimo ridotta di 1/3.

Valutazione

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



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

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

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

a) appartamento

- la sua discreta esposizione, nonché il fatto che la zona in cui è ubicato, pur essendo periferica, è completamente urbanizzata e comunque non estremamente distante dal centro cittadino rappresentano elementi certamente a favore che possono rendere piuttosto interessante ed incoraggiare l'acquisto del bene di cui si tratta;
- il particolare taglio costituisce un altro elemento positivo attualmente richiesto;
- la buona manutenzione generale interna ed esterna dell'immobile è un ulteriore elemento positivo;

b) box

- il suo buono stato di conservazione, come la circostanza che lo stesso presenta l'accesso alla quota stradale (quindi un facile parcheggio dell'autovettura), nonché la buona dotazione accessoria (piccolo servizio



igienico e spazio soppalcato per allocamento suppellettili varie), rappresentano senza dubbio elementi positivi che non sempre si riscontrano nelle autorimesse.

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

a) appartamento

intorno a valori compresi tra €/mq. 650,00 ed €/mq. 850,00, nel caso di specie, tenuto conto di tutti gli aspetti suesposti, si ritiene ragionevole considerare il valore commerciale di €/mq. 800,00;

b) box

intorno a valori compresi tra €/mq. 600,00 ed €/mq. 750,00, nel caso di specie, tenuto conto di tutti gli aspetti suesposti, si ritiene ragionevole considerare il valore commerciale di €/mq. 700,00.

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

a) appartamento

mq. 91,41 x €/mq. 800,00 = € 73.128,00, che si arrotonda ad € 73.000,00

(tenuto conto delle condizioni di mercato nel mese di marzo 2026), **pari alla quota dell'intero, in capo per 1/2 ciascuno ai sigg.:**

b) box



mq. 17,79 x €/mq. 700,00 = € 12.453,00, che si arrotonda ad € 12.000,00
(tenuto conto delle condizioni di mercato nel
mese di marzo 2026), pari alla quota
dell'intero, in capo per 1/2 ciascuno ai sigg.:

Per un totale di € 85.000,00.

Alla predetta somma del box va, però, decurtata - alla luce di quanto riscontrato in loco e già in precedenza annotato, ma che qui si ritiene opportuno richiamare - e cioè la presenza nel locale box di un soppalco in profilati in ferro e di un piccolo servizio igienico, quella corrispondente agli oneri necessari alla regolarizzazione urbanistica di detti elementi (soppalco e locale igienico) e, conseguenzialmente, a quella catastale.

Nello specifico, pertanto, dovrà essere presentata:

al Comune una S.C.I.A. in sanatoria, per la quale si stimano i seguenti costi:

- sanzione € 1.032,00;
- diritti di segreteria € 100,00;
- oneri tecnici a favore dell'incaricato professionista € 1.000,00;

per un totale di € 2.132,00;

ed al Catasto una pratica D.O.C.F.A., per la quale si stimano i seguenti costi:

- oneri di registrazione € 70,00;
- oneri tecnici a favore dell'incaricato professionista € 500,00;

per un totale di € 570,00.

Pertanto il totale generale è pari ad € 2.702,00, che si arrotonda ad € 2.700,00.



Alla luce di quanto testè esposto, quindi, la su riportata somma di stima € 12.000,00 riferita al locale box si modifica, sempre per la quota di 1/2 in capo ai debitori esegutati, così come appresso:

€ 12.000,00 - € 2.700,00 = € 9.300,00 (stima al netto degli oneri per la regolarizzazione dell'esistente).

Dal che anche il predetto totale di € 85.000,00, si modifica in € 82.300,00.

Iva

Il trasferimento degli immobili pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA, in quanto non risulta che i debitori esegutati svolgano attività di impresa costruttrice e/o simile.

d) IV QUESITO - BIS (Stima dei beni secondo dati O.M.I.)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), per il primo semestre 2025 (unico dato più recente disponibile), per cespiti a vocazione residenziale (abitazioni di tipo economico) aventi uno stato conservativo normale ubicati nella zona in oggetto, dettaglia quanto segue:

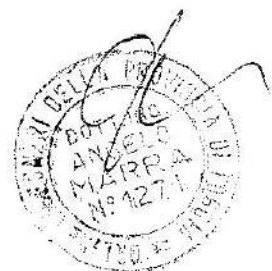
a) appartamento

- valore min : €/mq. 650,00;
- valore max: €/mq. 800,00;

b) box

- valore min : €/mq. 600,00;
- valore max: €/mq. 700,00.

e) V QUESITO (Verifica vendita per quote indivise)



Non si è in presenza di pignoramento di beni indivisi; i debitori esecutati sono proprietari degli immobili pignorati per la loro interezza, nella quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

f) VI QUESITO (Individuazione e descrizione dei lotti)

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

Lotto 1 (appartamento)

- *ubicazione*: Cerignola (Foggia) via Ginestra n. 49;
- *consistenza*: quattro vani (soggiorno-pranzo e tre camere da letto) ed accessori (cucina, due bagni, disimpegno), nonché due balconi ed una veranda;
- *confini*: altro fabbricato, via Avigliano, appart. simile sub 8, via Ginestra, salvo altri;
- *dati catastali*: fl. 295, part.lla 1028, sub 9, categ. A/3, cl. 5, consist. vani 5, via Ginestra n. 49, sc. U, int. 1, p. 1, superf. catast. tot. mq. 103, tot. escluse aree scoperte mq. 97, R.C. € 477,72; in ditta _____ (proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni) e _____ (proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni);
- *prezzo base*: € 73.000,00 pari alla quota dell'intero, in capo per $\frac{1}{2}$ ciascuno ai debitori;

Lotto 2 (box)

- *ubicazione*: Cerignola (Foggia) via Avigliano n. 20;



- *consistenza*: unico locale + soppalco;
- *confini*: autorimessa sub 15, box similare sub 6, via Avigliano, box similare sub 4, salvo altri;
- *dati catastali*: fl. 295, part.lla 1028, sub 5, categ. C/6, cl. 7, consist. mq. 16, via Avigliano n. 20, p. T, superf. catast. mq. 18, R.C. € 69,41; in ditta _____ (proprietà ½ in regime di separazione dei beni) e _____ (proprietà ½ in regime di separazione dei beni);
- **prezzo base: € 12.000,00 pari alla quota dell'intero, in capo per 1/2 ciascuno ai debitori, al lordo degli oneri per la regolarizzazione dell'esistente debitamente quantificati nella somma di € 2.700,00.**

g) VII QUESITO (Possesso dei beni)

Dagli accertamenti eseguiti gli immobili risultano in possesso dei debitori esecutati.

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

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

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

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

- **ipoteca della riscossione del 14.9.17 n. 2291 a favore dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto via**



Gramsci n. 43 - Foggia) e contro _____ nato a Cerignola il _____
per € 62.035,30, di cui € 31.017,65 per capitale; Pubblico
Ufficiale: Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma del 13.9.17 rep.
nn. 1925/4317;

- **ipoteca della riscossione del 3.4.23** n. 809 a favore dell'Agenzia delle
Entrate – Riscossione con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto via
Gramsci n. 43 - Foggia) e contro _____ nato a Cerignola il _____
per € 429.487,50, di cui € 214.743,75 per capitale; Pubblico
Ufficiale: Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma del 3.4.23 rep. nn.
5153/4323;

- **ipoteca in rinnovazione del 4.9.24** n. 2122 a favore FINECOBANK SpA
con sede in Milano (domicilio ipotecario eletto non citato) e contro _____
_____ nato a Cerignola il _____ nata a
Cerignola il _____ per € 240.000,00, di cui € 120.000,00 per capitale;
derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
fondiario, durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito notar
Simonetti Paolo sede di Cerignola, in data 7.10.04 rep. nn. 768/498;

- **pignoramento immobiliare del 17.4.25** n. 7290 a favore F-E
MORTAGES Srl con sede in Verona (domicilio ipotecario eletto non
citato, richiedente MORTAGES Srl Verona) e contro _____
nato a Cerignola il _____ nata a Cerignola il _____
Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia, in data 2.4.25 rep. nn.
1876/2025.

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



Il fabbricato contenente i beni pignorati ha beneficiato dei seguenti provvedimenti edilizi:

- concessione edilizia n. 2/D/99 del 29.1.1999;
- concessione edilizia in variante n. 7/D/2003 del 27.2.03;
- concessione edilizia in variante n. 4/D/04 del 5.2.04;
- D.I.A. prot. n. 7526 prat. n. 51 del 12.3.04.

I lavori del suddetto fabbricato ad opera della società _____ sono iniziati il 27.1.00 (verb. inizio lavori n. 15/2000 del 27.1.00) e sono terminati il 28.6. 04 (verb. fine lavori n. 17/2004 del 15.7.04), relativamente al p.t. ed al primo e secondo piano, con esclusione dei volumi tecnici al terzo piano.

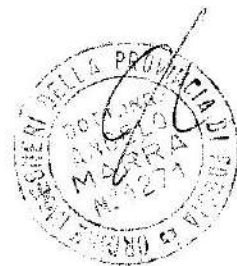
In data 22.1.21 è stata poi presentata S.C.I.A. prot. n. 1775 avente ad oggetto: *“ristrutturazione edilizia per il recupero ai fini abitativi dei volumi tecnici ed ampliamento del terzo piano con piano casa in via Ginestra”*.

In ordine al certificato di abitabilità e/o uso e agibilità relativo allo stabile de quo, dalle ricerche effettuate, si è riusciti solo ad appurare che in data 15.9.04 la Società costruttrice ha provveduto ad inoltrare al Comune di Cerignola istanza, ai sensi del D.P.R. n. 425 del 1994.

m) XI QUESITO (Certificazione energetica dell'appartamento)

Per il summenzionato appartamento è stata redatto, conformemente alla normativa vigente, il relativo attestato di prestazione energetica (A.P.E.), debitamente accluso alla presente ed al cui contenuto tecnico qui integralmente si rimanda (all.to n. 10).

In merito si annota che per la sua stesura si è provveduto, in primis, come già accennato in precedenza, ad effettuare il sopralluogo dell'u.i.,



successivamente si è elaborato il calcolo delle caratteristiche termiche delle strutture opache (pareti, pavimenti, solette, ecc.) e di quelle trasparenti (vetri, infissi, ecc.), poi si è redatto il calcolo della geometria del fabbricato e, per ultimo, si è effettuato il calcolo del fabbisogno di energia primaria, concludendo il tutto con la classificazione energetica dell'appartamento.

Successivamente copia dell'A.P.E. è stata trasmessa alla Regione Puglia – Catasto Energetico (cod. identif. n. 7102026000722647).

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

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

4 – SPECCHIO RIEPILOGATIVO

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

Lotto 1 (appartamento)

- ***ubicazione:*** Cerignola (Foggia) via Ginestra n. 49, in zona periferica del Comune;

- ***sommatoria descrizione:***

l'appartamento pignorato, parte di un edificio condominiale, si presenta in un buono stato di conservazione generale; i vari ambienti sono intonacati a civile e tinteggiati, mentre i servizi igienici e la cucina sono rivestiti con piastrelle;



- consistenza:

quattro vani (soggiorno-pranzo e tre camere da letto) ed accessori (cucina, due bagni, disimpegno), nonché due balconi ed una veranda;

- confini:

altro fabbricato, via Avigliano, appart. similare sub 8, via Ginestra, salvo altri;

- dati catastali:

fl. 295, part.lla 1028, sub 9, categ. A/3, cl. 5, consist. vani 5, via Ginestra n. 49, sc. U, int. 1, p. 1, superf. catast. tot. mq. 103, tot. escluse aree scoperte mq. 97, R.C. € 477,72; in ditta _____ (proprietà ½ in regime di separazione dei beni) e _____ (proprietà ½ in regime di separazione dei beni);

- attuali proprietari:

debitori eseguiti _____ (proprietà ½ in regime di separazione dei beni) e _____ (proprietà ½ in regime di separazione dei beni);

- titolo di provenienza del bene:

il bene è pervenuto ai sigg.: _____ nato a Cerignola (FG) il _____
(cod. fisc. _____) nata a _____
Cerignola (FG) il _____ (cod. fisc. _____) per la
quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita del
7.10.04 a rogito notar Simonetti Paolo, sede di Cerignola rep. nn. 767/497,
trascritto a Foggia il 9.10.04 al n. 18018, da potere _____ con sede in
Cerignola per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

- iscrizioni e trascrizioni:



ipoteca della riscossione del 14.9.17 n. 2291 a favore dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto via Gramsci n. 43 - Foggia) e contro _____ nato a Cerignola il _____ per € 62.035,30, di cui € 31.017,65 per capitale; Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma del 13.9.17 rep. nn. 1925/4317;

ipoteca della riscossione del 3.4.23 n. 809 a favore dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto via Gramsci n. 43 - Foggia) e contro _____ nato a Cerignola il _____ per € 429.487,50, di cui € 214.743,75 per capitale; Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma del 3.4.23 rep. nn. 5153/4323;

ipoteca in rinnovazione del 4.9.24 n. 2122 a favore FINECOBANK SpA con sede in Milano (domicilio ipotecario eletto non citato) e contro _____ nato a Cerignola il _____ nata a Cerignola il 20.12.1972 per € 240.000,00, di cui € 120.000,00 per capitale; derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito notar Simonetti Paolo sede di Cerignola, in data 7.10.04 rep. nn. 768/498;

pignoramento immobiliare del 17.4.25 n. 7290 a favore F-E MORTAGES Srl con sede in Verona (domicilio ipotecario eletto non citato, richiedente MORTAGES Srl Verona) e contro _____ nato a Cerignola il _____ nata a Cerignola il _____ Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia, in data 2.4.25 rep. nn. 1876/2025;

- stato di occupazione:



attualmente l'immobile è nella disponibilità dei debitori eseguiti;

- regolarità edilizia ed urbanistica:

il fabbricato contenente il bene pignorato ha beneficiato dei seguenti provvedimenti edilizi:

- concessione edilizia n. 2/D/99 del 29.1.1999;
- concessione edilizia in variante n. 7/D/2003 del 27.2.03;
- concessione edilizia in variante n. 4/D/04 del 5.2.04;
- D.I.A. prot. n. 7526 prat. n. 51 del 12.3.04;
- S.C.I.A. prot. n. 1775 del 22.1.21;

- conformità catastale:

lo stato dei luoghi è conforme alla pianta catastale;

- abitabilità e agibilità:

in ordine al certificato di abitabilità e/o uso e agibilità relativo allo stabile contenente il bene si può solo annotare che in data 15.9.04 la Società costruttrice ha provveduto ad inoltrare al Comune di Cerignola istanza, ai sensi del D.P.R. n. 425 del 1994;

- prezzo base d'asta:

€ 73.000,00 pari alla quota dell'intero, in capo per 1/2 ciascuno ai debitori;

Lotto 2 (box)

- ubicazione: Cerignola (Foggia) via Avigliano n. 20, in zona periferica del Comune;

- sommaria descrizione:

il box pignorato si presenta in un buono stato di conservazione ed è dotato di piccolo servizio igienico e spazio soppalcato;



- consistenza:

unico locale + soppalco;

- confini:

autorimessa sub 15, box similare sub 6, via Avigliano, box similare sub 4, salvo altri;

- dati catastali:

fl. 295, part.lla 1028, sub 5, categ. C/6, cl. 7, consist. mq. 16, via Avigliano n. 20, p. 1, superf. catast. mq. 18, R.C. € 69,41; in ditta _____ (proprietà ½ in regime di separazione dei beni) e _____ (proprietà ½ in regime di separazione dei beni);

- attuali proprietari:

debitori esecutati _____ (proprietà ½ in regime di separazione dei beni) e _____ (proprietà ½ in regime di separazione dei beni);

- titolo di provenienza del bene:

il bene è pervenuto ai sigg. _____ nato a Cerignola (FG) il _____ (cod. fisc. _____) e _____ nata a Cerignola (FG) il _____ (cod. fisc. _____), per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita del 7.10.04 a rogito notar Simonetti Paolo, sede di Cerignola rep. nn. 767/497, trascritto a Foggia il 9.10.04 al n. 18018, da potere _____ sede in Cerignola per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

- iscrizioni e trascrizioni:

ipoteca della riscossione del 14.9.17 n. 2291 a favore dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto via



Gramsci n. 43 - Foggia) e contro _____ nato a Cerignola il
_____ per € 62.035,30, di cui € 31.017,65 per capitale; Pubblico
Ufficiale: Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma del 13.9.17 rep. nn.
1925/4317;

ipoteca della riscossione del 3.4.23 n. 809 a favore dell'Agenzia delle
Entrate – Riscossione con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto via
Gramsci n. 43 - Foggia) e contro _____ nato a Cerignola il
_____ per € 429.487,50, di cui € 214.743,75 per capitale; Pubblico
Ufficiale: Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma del 3.4.23 rep. nn.
5153/4323;

ipoteca in rinnovazione del 4.9.24 n. 2122 a favore FINECOBANK SpA con
sede in Milano (domicilio ipotecario eletto non citato) e contro

_____ nato a Cerignola il _____ nata a
Cerignola il _____ per € 240.000,00, di cui € 120.000,00 per capitale;
derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
fondiario, durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito notar
Simonetti Paolo sede di Cerignola, in data 7.10.04 rep. nn. 768/498;

pignoramento immobiliare del 17.4.25 n. 7290 a favore F-E MORTAGES
Srl con sede in Verona (domicilio ipotecario eletto non citato, richiedente
MORTAGES Srl Verona) e contro _____ nato a Cerignola il

_____ nata a Cerignola il _____ Pubblico
Ufficiale Tribunale di Foggia, in data 2.4.25 rep. nn. 1876/2025;

- stato di occupazione:

attualmente l'immobile è nella disponibilità dei debitori esecutati;

- regolarità edilizia ed urbanistica:



il fabbricato contenente il bene pignorato ha beneficiato dei seguenti provvedimenti edilizi:

- concessione edilizia n. 2/D/99 del 29.1.1999;
- concessione edilizia in variante n. 7/D/2003 del 27.2.03;
- concessione edilizia in variante n. 4/D/04 del 5.2.04;
- D.I.A. prot. n. 7526 prat. n. 51 del 12.3.04;
- S.C.I.A. prot. n. 1775 del 22.1.21;

- conformità catastale:

lo stato dei luoghi non è conforme in toto alla pianta catastale;

- abitabilità e agibilità:

in ordine al certificato di abitabilità e/o uso e agibilità relativo allo stabile contenente il bene si può solo annotare che in data 15.9.04 la Società costruttrice ha provveduto ad inoltrare al Comune di Cerignola istanza, ai sensi del D.P.R. n. 425 del 1994;

- prezzo base d'asta:

€ 12.000,00 pari alla quota dell'intero, in capo per 1/2 ciascuno ai debitori, al lordo degli oneri per la regolarizzazione dell'esistente debitamente quantificati nella somma di € 2.700,00.

5 - ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:

- verbale di sopralluogo (all.to n. 1);
- n. 14 fotografie dei luoghi (all.to n. 2);
- visura storica catastale appartamento (all.to n. 3.1);
- visura storica catastale box (all.to n. 3.2);
- planimetria catastale appartamento (all.to n. 4.1);



- planimetria catastale box (all.to n. 4.2);
- documentazione catastale edificio:
 - . elaborato planimetrico (all.to n. 5.1);
 - . elenco sub (all.to n. 5.2);
 - . fl. di mappa (all.to n. 5.3);
- estratto dell'atto di matrimonio dei debitori esegutati (all.to n. 6);
- sovrapposizione ortofoto - mappa catastale (all.to n. 7);
- pianta stato di fatto appartamento redatta dallo scrivente (all.to n. 8);
- pianta stato di fatto box redatta dallo scrivente (all.to n. 9);
- certif. A.P.E. (cod. identif. n. 7102026000722647) (all.to n. 10).

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

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

Foggia, li 13.3.2026

IL C.T.U.
Ing. Angelo MARRA