

TRIBUNALE DI FOGGIA
Ufficio Esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 85/2021

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio – Stima dei beni pignorati

PARTE RICORRENTE (creditore)	CONTROPARTE (debitore)
Organa già Intesa Sanpaolo S.p.A. Rappresentato e difeso dall'avv. Luigi Miranda	[REDACTED] [REDACTED]

**OGGETTO: Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°85/2021 R.G.Es.-Tribunale di Foggia
G.E. Dr.ssa Stefania RIGNANESE**

Premessa

Il sottoscritto Geom. Angelo di Matteo, nato a Foggia il 06.02.1976, C.F.: DMTNGL76B06D643J, iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Foggia col n. 2235, domiciliato in Foggia in Via Sant'Antonio n°160, cell. 3381538031, in data 07.10.2022 è stato nominato (ed ha prestato giuramento in data 10.01.2023) **Consulente Tecnico d'Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia Dr.ssa Stefania RIGNANESE, relativamente all'istanza di cui all'oggetto.

I beni immobili, oggetto di stima, sono identificati catastalmente:

- in N.C.E.U. al foglio n. 94, particella 4671, sub 17 categoria A/3 (Tipologia: Abitazione di tipo economico) sito in Torremaggiore (FG), in Via Gorizia n. 34 scala B (si precisa che il numero civico è errato in quanto è il n°33) Interno 3, piano 2°;
- in N.C.E.U. al foglio n. 94, particella 4671, sub 21 categoria C/2 (Tipologia: magazzini e locali di deposito) sito in Torremaggiore (FG), in Via Gorizia n. 34 scala B (si precisa che il numero civico è errato in quanto è il n°33) Interno 1, piano 3°;
- in N.C.E.U. al foglio n. 94, particella 4671, sub 43 categoria C/6 (Tipologia: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) sito in Torremaggiore (FG), in Via Gorizia n. 34 (si precisa che non è riportato il numero civico, per l'individuazione si precisa che è a destra rispetto al civico n°31) Interno 13, piano S1.



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 inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;
1bis. 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;
1ter. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell'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;
1quater. 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;
1quinquies. 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;
2bis. 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 (3) 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 vicoli 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;
4bis. 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 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 opponibili all'acquirente;
10. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
11. alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.
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 ed a quantificare i costi occorrenti;
 - b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
 - c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°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 e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
 - f) per edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, 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 presente relazione tecnica con allegati viene rilasciata a restituzione dell'incarico affidato ed a ultimazione dell'attività svolta.



LOTTO 1

1. Risposta: Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.

L'esperto, a seguito del conferimento dell'incarico, verificava, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.; quindi, acquisiva, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Catasto Urbano, i necessari documenti (*Cfr. allegato 2*):

- estratto di mappa del catasto;
- visure storiche degli immobili;
- planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento (difforme solo il deposito ove non viene riportata una finestrella di circa 40 cm x 40 cm).

Si procedeva, analizzando anche i documenti presenti negli atti di causa, oltre ai documenti acquisiti presso i vari uffici di competenza, ad effettuare le verifiche necessarie per rispondere ai quesiti posti dal G.E..

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, risulta essere completa ed idonea e si costituisce di una Certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Avv. Sergio Cappelli.



1.bis Risposta: Vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento

Elenco formalità alla data dello 01.04.2021

Dalla Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, effettuate dal Notaio Avv. Sergio Cappelli in data 14.04.2021

➤ relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, distinti al foglio n. 94, part. n. 4671, sub. 17 -21 - 43, ne deriva che la situazione, è la seguente:

• **Elenco sintetico delle formalità, così come riportate nella certificazione notarile, relative al foglio 94, part. 4671, sub. 17 – 21 - 43:**

Trascrizione di pignoramento immobiliare, notificato dal Tribunale di Foggia il 08.03.2021, Repertorio 828/2021, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera – in data 01 aprile 2021 ai nn. 2806/2412, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino (TO) – P.I. 00799960158, contro [REDACTED] nato a Foggia (FG) il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a Lucera (FG) il 04.09.1972, C.F. [REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno.

Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio Cassano Lorenzo il 30 ottobre 2003, Repertorio 118041/26844, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Lucera - in data 21.11.2003 ai nn. 11183/1162 di formalità a favore di BANCAPULIA S.P.A. con sede in San Severo (FG) – P.I. 00148520711 e contro [REDACTED] nato a Foggia (FG) il [REDACTED], e [REDACTED] nata a Lucera (FG) il 04.09.1972 per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni, per la complessiva somma di € 155.000,00 (capitale di € 62.000,00).



PROVENIENZA AL VENTENNIO

- Gli immobili distinti al foglio n. 94, part. n. 4671, subb. 17 – 21 - 43, derivano dalla seguente situazione:

Compravendita, registrata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Lucera – in data 21.11.2003 ai nn. 11182/9273, a favore di [REDACTED] nato a Foggia (FG) il [REDACTED], e [REDACTED] nata a Lucera (FG) il 04.09.1972 per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni, contro COPPOLA ANTONIO nato a Torremaggiore (FG) il 10.05.1941 e PARADISO GIULIA nata a Torremaggiore (FG) il 09.05.1946, giusta atto del 30.10.2003 a rogito del Notaio Cassano Lorenzo.

Risoluzione di donazione, registrata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Lucera – in data 06.11.2003 ai nn. 10436/8657, a favore di COPPOLA ANTONIO nato a Torremaggiore (FG) il 10.05.1941 e PARADISO GIULIA nata a Torremaggiore (FG) il 09.05.1946 contro COPPOLA LUCIA nata a San Severo (FG) il 20.08.1970, giusta atto del 27.10.2003 a rogito del Notaio Cassano Lorenzo.

Donazione, registrata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Lucera – in data 19.02.1993 ai nn. 1057/1271, a favore di COPPOLA LUCIA nata a San Severo (FG) il 20.08.1970 contro COPPOLA ANTONIO nato a Torremaggiore (FG) il 10.05.1941 e PARADISO GIULIA nata a Torremaggiore (FG) il 09.05.1946, giusta atto del 10.02.1993, Repertorio n. 36517, a rogito del Notaio Fortunati.



1. ter Risposta: corrispondenza dei dati catastali degli immobili riportati dall'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

Gli immobili oggetto di pignoramento catastalmente risultano rispettivamente ad uso abitazione, locale di deposito e box.

Dalla verifica dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano entrambi conformi con i dati catastali con eccezione dell'indirizzo (dalla visura catastale riporta Via Gorizia n.34 e dal pignoramento e dalla certificazione notarile riporta Via San Severo, tuttavia va precisato che il civico degli immobili (appartamento e deposito) è il 33 scala B e non il 34 scala B mentre per il box troviamo la rampa a destra accanto al civico n.31. Catastralmente gli immobili risultano conformi tranne il deposito, che ha una finestrella non riportata in piantina catastale sulla parete di fronte la porta d'ingresso.

Gli immobili risultano così censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Torremaggiore (FG):

APPARTAMENTO

- ***Foglio 94 part. 4671 sub. 17, via Gorizia n. 34, scala B, piano 2, interno 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale Totale 95 m² Totale escluse aree scoperte 92 m² Rendita euro 361,52:***

- **Intestati catastali:**

1. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a Lucera (FG) il 04.09.1972 Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.
2. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nato a Foggia (FG) il [REDACTED]
Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

- **Dati identificativi:**

- Dal 27.02.1984 al 27.02.1984
Immobile predecessore
Comune di Torremaggiore (L273) (FG)
Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1984 Numero 60
COSTITUZIONE del 27.02.1984 in atti dal 30.06.1987
- Dal 27.02.1984
Immobile attuale
Comune di Torremaggiore (L273) (FG) Foglio 94 Particella 4671 Subalterno 17



VARIAZIONE del 27.02.1984 in atti dal 22.04.1994 CLASSAMENTO E INSERIMENTO
RIFERIMENTI MAPPALI (n. 60.1/1984)

• **Indirizzo:**

- Dal 27.02.1984 al 27.02.1984

Immobile predecessore

Comune di Torremaggiore (L273) (FG)

Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1984 Numero 60

VIA SAN PAOLO scala B Interno 3 Piano 2 Partita: 1000849

COSTITUZIONE del 27.02.1984 in atti dal 30.06.1987

- Dal 27.02.1984 al 27.07.2022

Immobile attuale

Comune di Torremaggiore (L273) (FG) Foglio 94 Particella 4671 Subalterno 17

VIA SAN SEVERO Scala B Interno 3 Piano 2 Partita: 1000849

VARIAZIONE del 27.02.1984 in atti dal 22.04.1994 CLASSAMENTO E INSERIMENTO
RIFERIMENTI MAPPALI (n. 60.1/1984)

- Dal 27.07.2022

Immobile attuale

Comune di Torremaggiore (L273) (FG) Foglio 94 Particella 4671 Subalterno 17

VIA GORIZIA n. 34 Scala B Interno 3 Piano 2 Partita: 1000849

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27.07.2022 Pratica n. FG 0116087 in atti dal
27.07.2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 116087.1/2022)

• **Dati di classamento:**

- Dal 27.02.1984 al 27.02.1984

Immobile predecessore

Comune di Torremaggiore (L273) (FG)

Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1984 Numero 60

Categoria A/, Consistenza 0,0 vani Partita: 1000849

COSTITUZIONE del 27.02.1984 in atti dal 30.06.1987

- Dal 27.02.1984 al 01.01.1992

Immobile attuale

Comune di Torremaggiore (L273) (FG) Foglio 94 Particella 4671 Subalterno 17

Rendita: Lire 1.460 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,0 vani Partita: 1000849



VARIAZIONE del 27.02.1984 in atti dal 22.04.1994 CLASSAMENTO E INSERIMENTO
RIFERIMENTI MAPPALI (n. 60.1/1984)

- Dal 01.01.1992 al 01.01.1994

Immobile attuale

Comune di Torremaggiore (L273) (FG) Foglio 94 Particella 4671 Subalterno 17

Rendita Lire 875.000 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,0 vani Partita 1000849

Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992

- Dal 01.01.1994

Immobile attuale

Comune di Torremaggiore (L273) (FG) Foglio 94 Particella 4671 Subalterno 17

Rendita Euro 361,52 Rendita Lire 700.000

Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,0 vani Partita 1000849

Variazione del quadro tariffario del 01.01.1994

- **Dati di superficie:**

- Dal 28.08.2013

Immobile attuale

Comune di Torremaggiore (L273) (FG) Foglio 94 Particella 4671 Subalterno 17

Totale 95 m² Totale escluse aree scoperte 92 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 28.08.2013

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27.02.1984 prot. n. 60

- **Storia degli intestati dell'immobile:**

Dati identificativi: immobile predecessore – Comune di Torremaggiore (L273) (FG)

Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1984 Numero 60

- 1. LUMINOSO Mario nato a Torremaggiore (FG) il 21.04.1920

Dal 27.02.1984 al 27.02.1984 Diritto di Proprietà (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 27.02.1984 in atti dal 30.06.1987 60/1984)

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di Torremaggiore (L273) (FG)

Foglio 94 Particella 4671 Sub. 17

- 1. LUMINOSO Mario nato a Torremaggiore (FG) il 21.04.1920

Dal 27.02.1984 al 21.05.1984 Diritto di Proprietà (deriva dall'atto 2)

2. VARIAZIONE del 27.02.1984 in atti dal 22.04.1994 CLASSAMENTO E
INSERIMENTO RIFERIMENTI MAPPALI (n. 60.1/1984)



3. Atto del 21.05.1984 Pubblico ufficiale NOTAIO ECCELLENTE Repertorio n. 3166 – UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione n. 2990 registrato in data 11.06.1984 – COMPRAVENDITA Voltura n. 267.1/1991
- 1. COPPOLA ANTONIO (CF: CPPNTN41E10L273K) nato a Torremaggiore (FG) il 10.05.1941
Dal 21.05.1984 al 10.02.1993 Diritto di: da verificare coniugi in comunione legale dei beni (deriva dall'atto 3)
In atti dal 07.07.1997
- 2. PARADISO GIULIA (CF: PRDGLI46E49L273U) nata a Torremaggiore (FG) il 09.05.1946
Dal 21.05.1984 al 10.02.1993 Diritto di: da verificare coniugi in comunione legale dei beni (deriva dall'atto 3)
- 1. COPPOLA LUCIA (CF: CPPLCU70M60I158D) nata a San Severo (FG) il 20.08.1970
Dal 10.02.1993 al 27.10.2003 Diritto di Proprietà (deriva dall'atto 4)
4. Atto del 10.02.1993 Pubblico Ufficiale NOT. FORTUNATI Repertorio n. 36517 – UR Sede LUCERA (FG) Registrazione n. 184 registrato in data 15.02.1993 – DONAZIONE Voltura n. 3182.1/1993 in atti dal 07.07.1997
- 1. COPPOLA ANTONIO (CF: CPPNTN41E10L273K) nato a Torremaggiore (FG) il 10.05.1941
Dal 27.10.2003 al 30.10.2003 Diritto di: proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 5)
- 2. PARADISO GIULIA (CF: PRDGLI46E49L273U) nata a Torremaggiore (FG) il 09.05.1946
Dal 27.10.2003 al 30.10.2003 Diritto di: proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 5)
5. Atto del 27.10.2003 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 117945 – RISOLUZIONE DI DONAZIONE Trascrizione n. 8657.1/2003 Reparto PI di LUCERA in atti dal 10.11.2003.
- 1. ██████████ (CF: ██████████ ██████████
Dal 30.10.2003 Diritto di: proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 6)
- 2. ██████████ (CF: ██████████ ██████████



Dal 30.10.2003 Diritto di: proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 6)

6. Atto del 30.10.2003 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Sede SAN SEVERO (FG)
Repertorio n. 118040 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.
9273.1/2003 Reparto PI di LUCERA in atti dal 24.11.2003.

DEPOSITO

- **Foglio 94 part. 4671 sub. 21, via Gorizia n. 34, scala B, piano 3, interno 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 28 m², Dati di superficie 31 m² Rendita euro 70,86:**

- **Intestati catastali:**

1. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) [REDACTED] Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

2. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) [REDACTED]

Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

- **Dati identificativi:**

- Dal 27.02.1984 al 27.02.1984

Immobile predecessore

Comune di Torremaggiore (L273) (FG)

Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1984 Numero 64

COSTITUZIONE del 27.02.1984 in atti dal 30.06.1987

- Dal 27.02.1984

Immobile attuale

Comune di Torremaggiore (L273) (FG) Foglio 94 Particella 4671 Subalterno 21

VARIAZIONE del 27.02.1984 in atti dal 22.04.1994 CLASSAMENTO E INSERIMENTO

RIFERIMENTI MAPPALI (n. 64.1/1984)

- **Indirizzo:**

- Dal 27.02.1984 al 27.02.1984

Immobile predecessore

Comune di Torremaggiore (L273) (FG)

Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1984 Numero 64

VIA SAN SEVERO scala B Interno 1 Piano SOTT Partita: 1000849

COSTITUZIONE del 27.02.1984 in atti dal 30.06.1987

- Dal 27.02.1984 al 27.07.2022



Immobile attuale

Comune di Torremaggiore (L273) (FG) Foglio 94 Particella 4671 Subalterno 21

VIA SAN SEVERO Scala B Interno 1 Piano 3 Partita: 1000849

VARIAZIONE del 27.02.1984 in atti dal 22.04.1994 CLASSAMENTO E INSERIMENTO
RIFERIMENTI MAPPALI (n. 64.1/1984)

- Dal 27.07.2022

Immobile attuale

Comune di Torremaggiore (L273) (FG) Foglio 94 Particella 4671 Subalterno 21

VIA GORIZIA n. 34 Scala B Interno 1 Piano 3 Partita: 1000849

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27.07.2022 Pratica n. FG 0116099 in atti dal
27.07.2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 116099.1/2022)

- **Dati di classamento:**

- Dal 27.02.1984 al 27.02.1984

Immobile predecessore

Comune di Torremaggiore (L273) (FG)

Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1984 Numero 64

Categoria C/ , Consistenza 0 m² Partita: 1000849

COSTITUZIONE del 27.02.1984 in atti dal 30.06.1987

- Dal 27.02.1984 al 01.01.1992

Immobile attuale

Comune di Torremaggiore (L273) (FG) Foglio 94 Particella 4671 Subalterno 21

Rendita: Lire 240 Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 28 m² Partita: 1000849

VARIAZIONE del 27.02.1984 in atti dal 22.04.1994 CLASSAMENTO E INSERIMENTO
RIFERIMENTI MAPPALI (n. 64.1/1984)

- Dal 01.01.1992 al 01.01.1994

Immobile attuale

Comune di Torremaggiore (L273) (FG) Foglio 94 Particella 4671 Subalterno 21

Rendita Lire 170.800 Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 28 m² Partita 1000849

Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992

- Dal 01.01.1994

Immobile attuale

Comune di Torremaggiore (L273) (FG) Foglio 94 Particella 4671 Subalterno 21



Rendita Euro 70,86 Rendita Lire 137.200

Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 28 m² Partita 1000849

Variazione del quadro tariffario del 01.01.1994

- **Dati di superficie:**

- Dal 28.08.2013

Immobile attuale

Comune di Torremaggiore (L273) (FG) Foglio 94 Particella 4671 Subalterno 21

Totale 31 m² Totale escluse aree scoperte 31 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 28.08.2013

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27.02.1984 prot. n. 64

- **Storia degli intestati dell'immobile:**

Dati identificativi: immobile predecessore – Comune di Torremaggiore (L273) (FG)

Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1984 Numero 64

- 1. LUMINOSO Mario nato a Torremaggiore (FG) il 21.04.1920

Dal 27.02.1984 al 27.02.1984 Diritto di Proprietà (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 27.02.1984 in atti dal 30.06.1987 64/1984)

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di Torremaggiore (L273) (FG)

Foglio 94 Particella 4671 Sub. 21

- 1. LUMINOSO Mario nato a Torremaggiore (FG) il 21.04.1920

Dal 27.02.1984 al 21.05.1984 Diritto di Proprietà (deriva dall'atto 2)

2. VARIAZIONE del 27.02.1984 in atti dal 22.04.1994 CLASSAMENTO E INSERIMENTO RIFERIMENTI MAPPALI (n. 64.1/1984)

3. Atto del 21.05.1984 Pubblico ufficiale NOTAIO ECCELLENTE Repertorio n. 3166 – UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione n. 2990 registrato in data 11.06.1984 – COMPRAVENDITA Voltura n. 267.1/1991

- 1. COPPOLA ANTONIO (CF: CPPNTN41E10L273K) nato a Torremaggiore (FG) il 10.05.1941

Dal 21.05.1984 al 10.02.1993 Diritto di: da verificare coniugi in comunione legale dei beni (deriva dall'atto 3)

- 2. PARADISO GIULIA (CF: PRDGLI46E49L273U) nata a Torremaggiore (FG) il 09.05.1946



Dal 21.05.1984 al 10.02.1993 Diritto di: da verificare coniugi in comunione legale dei beni (deriva dall'atto 3)

In atti dal 07.07.1997

➤ [REDACTED]
[REDACTED]

4. Atto del 10.02.1993 Pubblico Ufficiale NOT. FORTUNATI Repertorio n. 36517 – UR Sede LUCERA (FG) Registrazione n. 184 registrato in data 15.02.1993 – DONAZIONE Voltura n. 3182.1/1993 in atti dal 07.07.1997

➤ [REDACTED]
[REDACTED]

Dal 27.10.2003 al 30.10.2003 Diritto di: proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 5)

➤ [REDACTED]
[REDACTED]

Dal 27.10.2003 al 30.10.2003 Diritto di: proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 27.10.2003 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 117945 – RISOLUZIONE DI DONAZIONE Trascrizione n. 8657.1/2003 Reparto PI di LUCERA in atti dal 10.11.2003.

➤ 1. [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a Lucera (FG) il 04.09.1972
Dal 30.10.2003 Diritto di: proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 6)

➤ 2. [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nato a Foggia (FG) il [REDACTED]
Dal 30.10.2003 Diritto di: proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 6)

6. Atto del 30.10.2003 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 118040 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9273.1/2003 Reparto PI di LUCERA in atti dal 24.11.2003.



BOX

- **Foglio 94 part. 4671 sub. 43, via Gorizia n. 34, piano S1, interno 13, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 24 m², Dati di superficie 26 m² Rendita euro 96,68:**

- **Intestati catastali:**

1. [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

2. [REDACTED] (C.F. [REDACTED])

Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

- **Dati identificativi:**

- Dal 27.02.1984 al 27.02.1984

Immobile predecessore

Comune di Torremaggiore (L273) (FG)

Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1984 Numero 86

COSTITUZIONE del 27.02.1984 in atti dal 30.06.1987

- Dal 27.02.1984

Immobile attuale

Comune di Torremaggiore (L273) (FG) Foglio 94 Particella 4671 Subalterno 43

VARIAZIONE del 27.02.1984 in atti dal 23.04.1994 CLASSAMENTO E INSERIMENTO

RIFERIMENTI MAPPALI (n. 86.1/1984)

- **Indirizzo:**

- Dal 27.02.1984 al 27.02.1984

Immobile predecessore

Comune di Torremaggiore (L273) (FG)

Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1984 Numero 86

VIA SAN SEVERO Interno 13 Piano INTE Partita: 1000849

COSTITUZIONE del 27.02.1984 in atti dal 30.06.1987

- Dal 27.02.1984 al 27.07.2022

Immobile attuale

Comune di Torremaggiore (L273) (FG) Foglio 94 Particella 4671 Subalterno 43

VIA SAN SEVERO Interno 13 Piano S1 Partita: 1000849

VARIAZIONE del 27.02.1984 in atti dal 23.04.1994 CLASSAMENTO E INSERIMENTO

RIFERIMENTI MAPPALI (n. 86.1/1984)



- Dal 27.07.2022
Immobile attuale
Comune di Torremaggiore (L273) (FG) Foglio 94 Particella 4671 Subalterno 43
VIA GORIZIA n. 34 Interno 13 Piano S1 Partita: 1000849
VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27.07.2022 Pratica n. FG 0116135 in atti dal
27.07.2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 116135.1/2022)
- **Dati di classamento:**
 - Dal 27.02.1984 al 27.02.1984
Immobile predecessore
Comune di Torremaggiore (L273) (FG)
Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1984 Numero 86
Categoria C/ , Consistenza 0 m² Partita: 1000849
COSTITUZIONE del 27.02.1984 in atti dal 30.06.1987
 - Dal 27.02.1984 al 01.01.1992
Immobile attuale
Comune di Torremaggiore (L273) (FG) Foglio 94 Particella 4671 Subalterno 43
Rendita: Lire 211 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 24 m² Partita: 1000849
VARIAZIONE del 27.02.1984 in atti dal 23.04.1994 CLASSAMENTO E INSERIMENTO
RIFERIMENTI MAPPALI (n. 86.1/1984)
 - Dal 01.01.1992 al 01.01.1994
Immobile attuale
Comune di Torremaggiore (L273) (FG) Foglio 94 Particella 4671 Subalterno 43
Rendita Lire 235.200 Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 24 m² Partita 1000849
Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992
 - Dal 01.01.1994
Immobile attuale
Comune di Torremaggiore (L273) (FG) Foglio 94 Particella 4671 Subalterno 43
Rendita Euro 96,68 Rendita Lire 187.200
Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 24 m² Partita 1000849
Variazione del quadro tariffario del 01.01.1994
- **Dati di superficie:**
 - Dal 28.08.2013



Immobile attuale

Comune di Torremaggiore (L273) (FG) Foglio 94 Particella 4671 Subalterno 43

Totale 26 m² Totale escluse aree scoperte 26 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 28.08.2013

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27.02.1984 prot. n. 86

• **Storia degli intestati dell'immobile:**

Dati identificativi: immobile predecessore – Comune di Torremaggiore (L273) (FG)

Tipo Denuncia: Protocollo Anno 1984 Numero 86

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di Torremaggiore (L273) (FG)

Foglio 94 Particella 4671 Sub. 43

- [REDACTED]
- [REDACTED]

2. VARIAZIONE del 27.02.1984 in atti dal 23.04.1994 CLASSAMENTO E INSERIMENTO RIFERIMENTI MAPPALI (n. 86.1/1984)

3. Atto del 21.05.1984 Pubblico ufficiale NOTAIO ECCELLENTE Repertorio n. 3166 – UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione n. 2990 registrato in data 11.06.1984 – COMPRAVENDITA Voltura n. 267.1/1991

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Dal 21.05.1984 al 10.02.1993 Diritto di: da verificare coniugi in comunione legale dei beni (deriva dall'atto 3)

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Dal 21.05.1984 al 10.02.1993 Diritto di: da verificare coniugi in comunione legale dei beni (deriva dall'atto 3)

In atti dal 07.07.1997

- [REDACTED]
- [REDACTED] Diritto di Proprietà (deriva dall'atto 4)



4. Atto del 10.02.1993 Pubblico Ufficiale NOT. FORTUNATI Repertorio n. 36517 – UR
Sede LUCERA (FG) Registrazione n. 184 registrato in data 15.02.1993 –
DONAZIONE Voltura n. 3182.1/1993 in atti dal 07.07.1997

➤ [REDACTED]
[REDACTED]

Dal 27.10.2003 al 30.10.2003 Diritto di: proprietà per 1/2 in regime di comunione
dei beni (deriva dall'atto 5)

➤ [REDACTED]
[REDACTED]

Dal 27.10.2003 al 30.10.2003 Diritto di: proprietà per 1/2 in regime di comunione
dei beni (deriva dall'atto 5)

5. Atto del 27.10.2003 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Sede SAN SEVERO (FG)
Repertorio n. 117945 – RISOLUZIONE DI DONAZIONE Trascrizione n. 8657.1/2003
Reparto PI di LUCERA in atti dal 10.11.2003.

➤ 1. [REDACTED] (CF: [REDACTED]) [REDACTED]

Dal 30.10.2003 Diritto di: proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva
dall'atto 6)

➤ 2. [REDACTED] (CF: [REDACTED]) [REDACTED]

Dal 30.10.2003 Diritto di: proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni (deriva
dall'atto 6)

6. Atto del 30.10.2003 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Sede SAN SEVERO (FG)
Repertorio n. 118040 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.
9273.1/2003 Reparto PI di LUCERA in atti dal 24.11.2003.

1. Quater Risposta: verifica della sussistenza di altre procedure esecutive

Dai controlli eseguiti in Tribunale alla data dello 05.04.2023 non vi erano altre procedure esecutive
in corso.



1. Quinquies Risposta: regime patrimoniale

Dall'estratto per riassunto di atto di matrimonio, del Comune di Torremaggiore risulta che la Sig.ra [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio il 27.12.1990. Nelle annotazioni viene riportato: in data 06.06.2012 il Tribunale Ordinario di Lucera ha omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 22.05.2012 tra [REDACTED] e [REDACTED] cui si riferisce l'atto di matrimonio controscritto.

2. Risposta: Identificazione dei beni (Fg. 94 Part. 4671 Sub. 17-21-43)

Gli immobili oggetto di esecuzione, sono ubicati in zona periferica, siti in Torremaggiore (FG) alla Via Gorizia n°33 scala B l'appartamento e il deposito mentre il box e in via Gorizia accanto al civico 31.

L'appartamento oggetto di esecuzione, è ubicato in zona periferica, sito in Torremaggiore (FG) alla Via Gorizia n. 33 scala B.

Lo stesso è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore come segue:

- ***Abitazione di tipo economico, Fg. 94 part. 4671 sub. 17, Via Gorizia n. 34 (il civico esatto è il n.33), scala B, interno 3, Piano 2, Categoria A/3, Classe 3, consistenza vani 5, Rendita euro 361,52, superficie catastale totale m² 95 Totale escluso aree scoperte 92 m².***

L'appartamento per civile abitazione è posto al piano secondo di una palazzina, in zona periferica del Comune di Torremaggiore (FG).

Trova accesso dal cancello in via Gorizia n. 33 entrando nel cortile si accede al portone della scala B.

Tra la piantina catastale e lo stato di fatto non vi sono difformità.

Confini considerando l'orto foto.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a NORD con il cortile comune; a SUD con affaccio su spazio condominiale;
- a OVEST con altra U.I.U.; a EST con vano scala e altra U.I.U..



Il deposito (sottotetto) oggetto di esecuzione, è ubicato in zona periferica, sito in Torremaggiore (FG) alla Via Gorizia n. 33 scala B.

Lo stesso è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore come segue:

- **Deposito, Fg. 94 part. 4671 sub. 21, Via Gorizia n. 34 (il civico esatto è il n.33), scala B, Piano 3, Categoria C/2, Classe 1, consistenza 28 m², Rendita euro 70,86, dati di superficie totale 31 m².**

Il deposito è posto al piano terzo, in zona periferica del Comune di Torremaggiore (FG), trova accesso dal cancello in via Gorizia n. 33, entrando nel cortile si accede al portone della scala B.

Il deposito rispetto alla piantina catastale ha una finestrella di circa 40 cm x 40 cm non riportata e posta di fronte alla porta d'ingresso del deposito.

Confini considerando l'orto foto.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a NORD con il ripostiglio interno 2; a SUD con prospetto su spazio condominiale;
- a OVEST con altra U.I.U.; a EST con vano scala.

Il box oggetto di esecuzione, è ubicato in zona periferica, sito in Torremaggiore (FG) alla Via Gorizia s.n.c. (accanto al civico 31).

Lo stesso è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore come segue:

- **box, Fg. 94 part. 4671 sub. 43, Via Gorizia n. 34 (non è riportato il numero civico e si trova accanto al n. 31), Interno 13, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 24 m², Rendita euro 96,68, dati di superficie totale 26 m².**

Il box è posto al piano primo interrato, in zona periferica del Comune di Torremaggiore (FG), trova accesso dal cancello posto sul piano stradale di Via Gorizia accanto al civico 31, scendendo la rampa lo si trova sulla sinistra meglio identificato in foto.

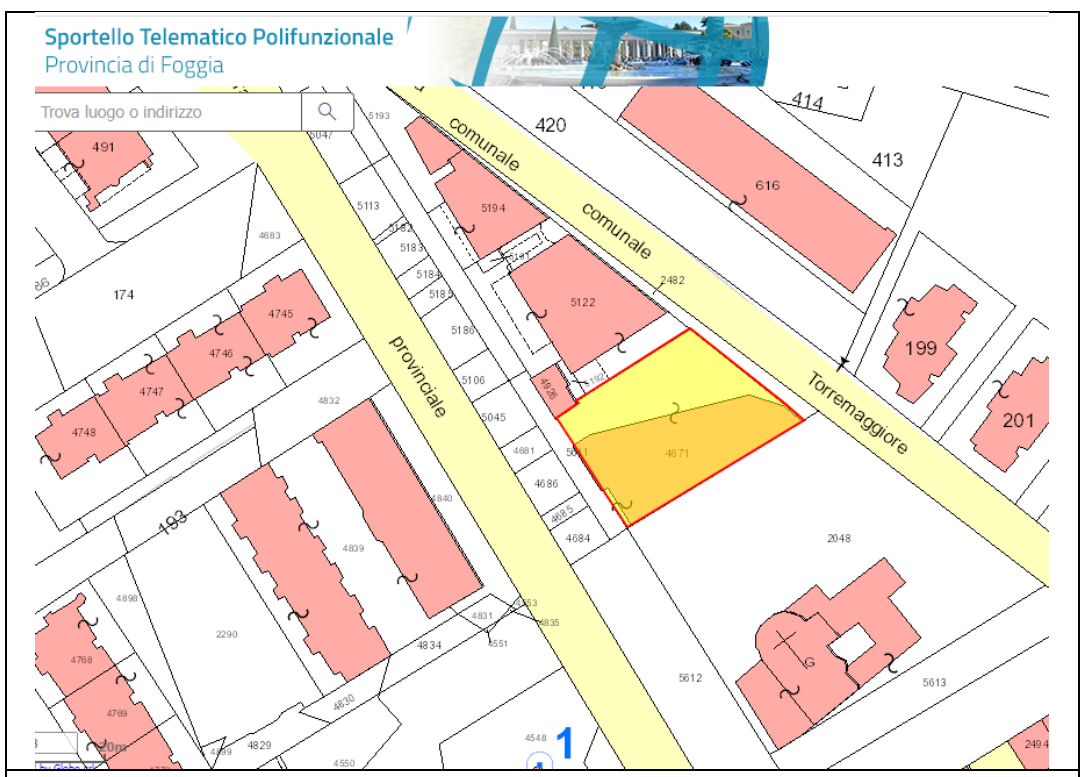
Confini considerando l'orto foto.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

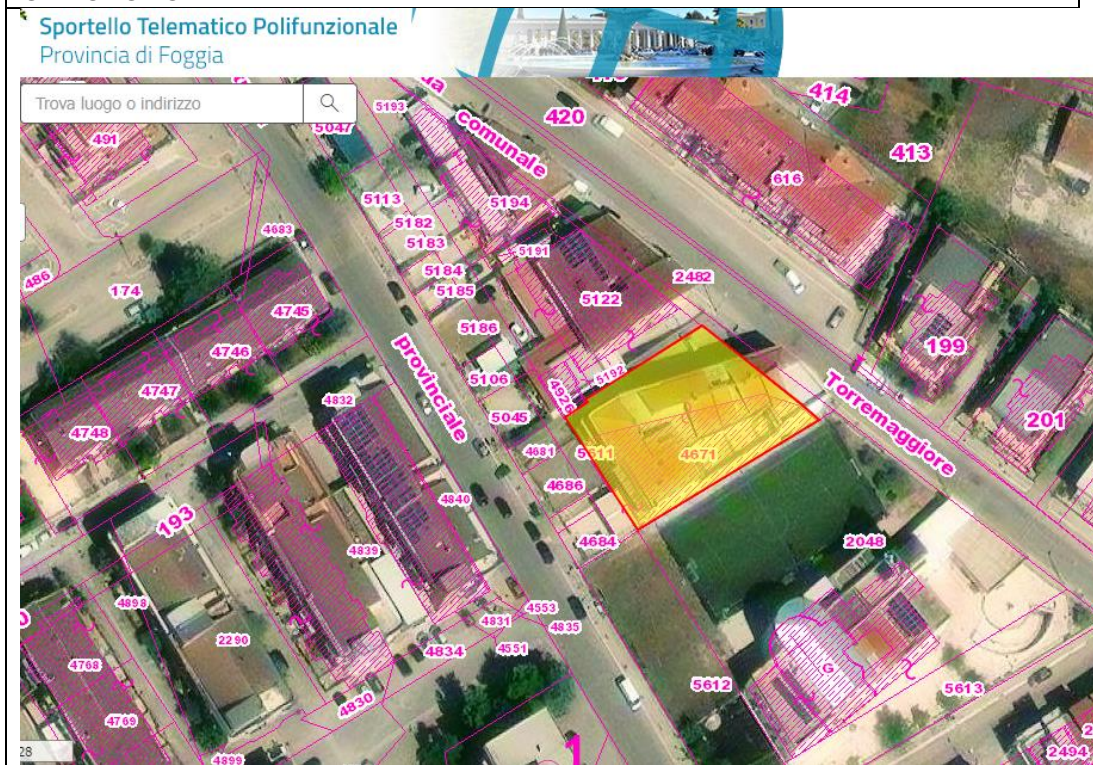
- a NORD con spazio di manovra; a SUD con Convento Frati Minori;
- a EST con altro box (interno 12).



2 bis. Risposta: Individuazione degli immobili mediante orto foto



ORTOFOTO 1



ORTOFOTO 2



3. Risposta: Descrizione dei beni

APPARTAMENTO

L'appartamento pignorato è ubicato in Torremaggiore in zona periferica alla via Gorizia n°33 scala B.

L'appartamento fa parte di una palazzina residenziale, si trova al piano secondo, ed è di forma pressoché rettangolare.

L'intero corpo di fabbrica presenta una struttura portante in muratura mista, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisori interni in muratura mista.

L'altezza dell'immobile è di circa m 2,80.

Per poter accedere all'appartamento si attraversa il cortile di via Gorizia n°33, si accede al portone della scala B e lo si trova al secondo piano. Si può accedere anche da viale Guglielmo Marconi n°52 (durante il sopralluogo il cancello risultava chiuso e la Sig.ra Luciano era sprovvista di chiavi per cui lo scrivente non ha certezza del funzionamento).

L'appartamento si compone nel seguente modo: partendo dall'ingresso troviamo a sinistra il vano soggiorno con due finestre, a destra il vano cucina con balcone, proseguendo nel corridoio troviamo a destra il vano bagno con finestra che dà l'affaccio sul balcone della cucina/camera da letto, sempre proseguendo a destra troviamo la camera da letto con balcone comunicante con il vano cucina, frontalmente alla porta d'ingresso vi è il ripostiglio, mentre a sinistra del ripostiglio troviamo la seconda camera da letto con finestra.

La pavimentazione nell'immobile è in ceramica uniforme in tutte le stanze ad eccezione del vano bagno. I rivestimenti sono a tutt'altezza.

Il vano bagno è dotato di wc, bidet, lavandino e vasca.

Le pareti delle camere sono tinteggiate tutte con pittura semilavabile di colore chiaro.

Le condizioni di manutenzione sono sufficienti.

I serramenti sono in pvc in tutti gli ambienti e nei vani cucina-bagno e camera da letto troviamo i doppi infissi in alluminio.

Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento, gli impianti sono privi di certificazione 37/08 anche se in condizioni sufficienti per l'epoca di costruzione.

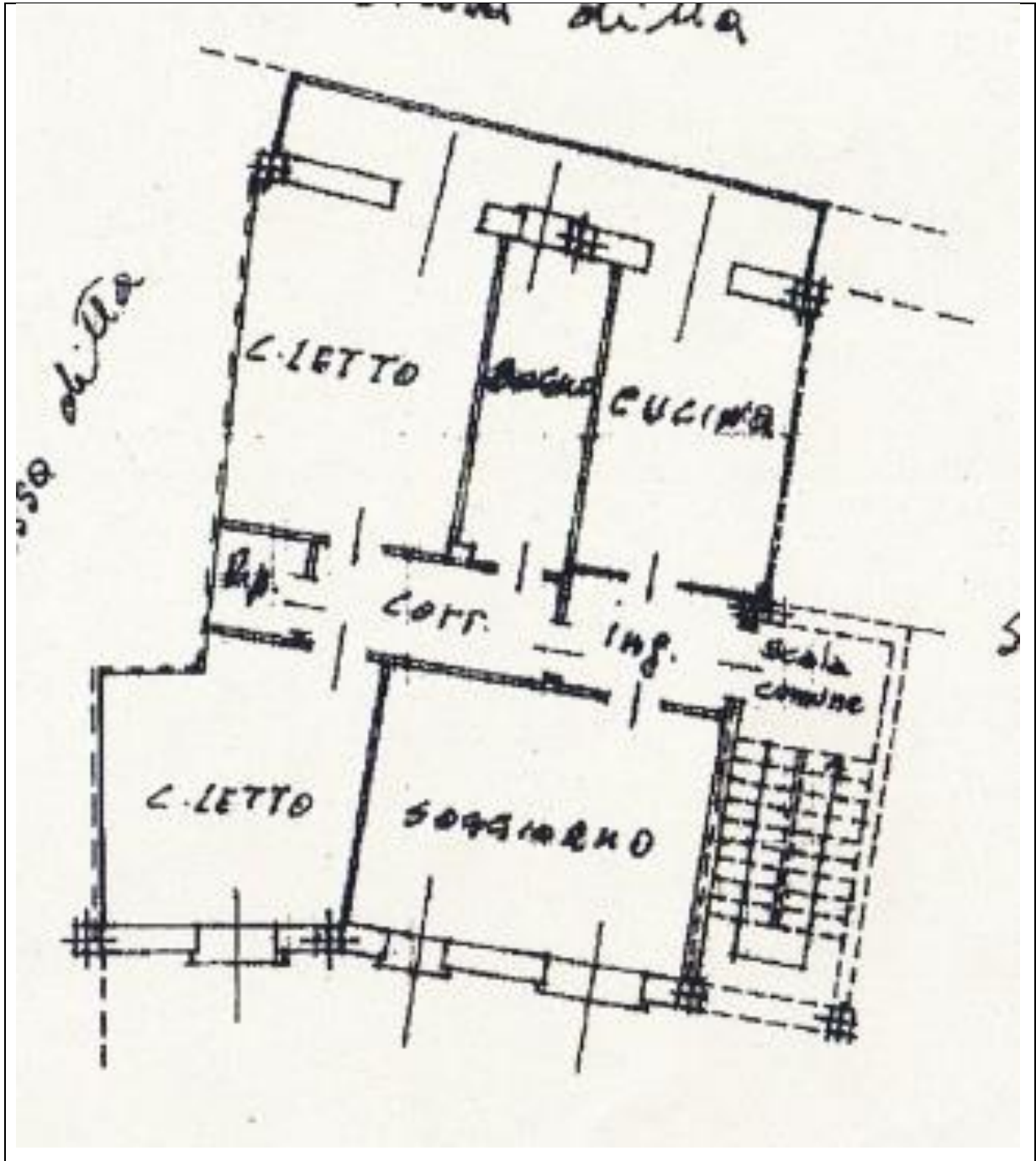
Le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono più che eccellenti; nel complesso l'immobile risulta essere in sufficienti condizioni manutentive.

Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.



L'immobile risulta accatastato e la piantina è conforme allo stato di fatto.

Piantina catastale



Fotografie dell'immobile



Foto 1. Ingresso



Foto 2. Corridoio

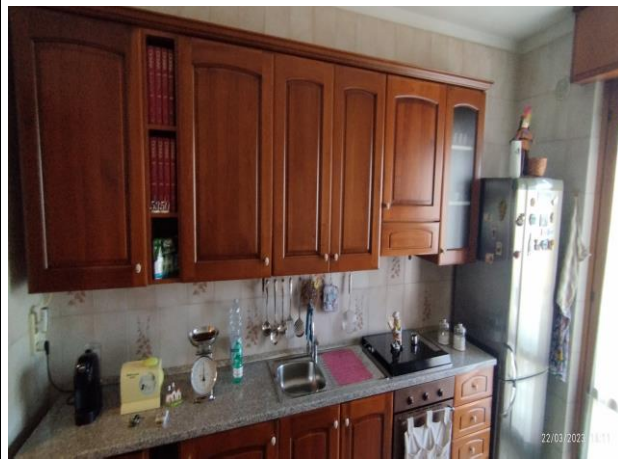


Foto 3 Cucina



Foto 4 Soggiorno



Foto 5. Bagno



Foto 6. Ripostiglio



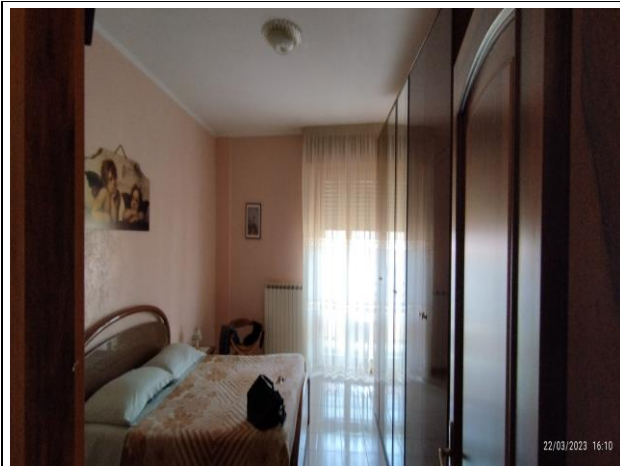


Foto 7. Camera da letto 1

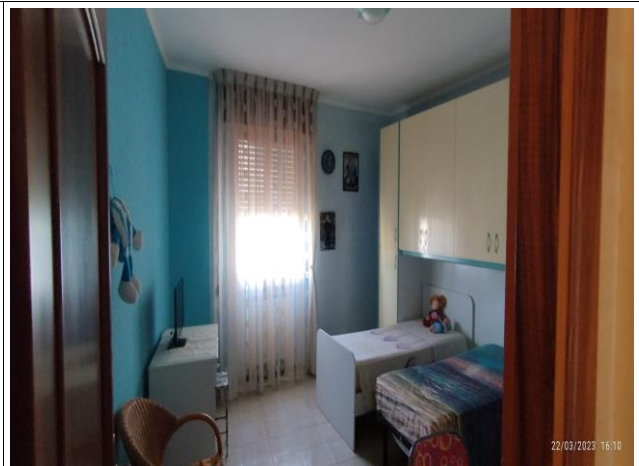


Foto 8: Camera da letto 2

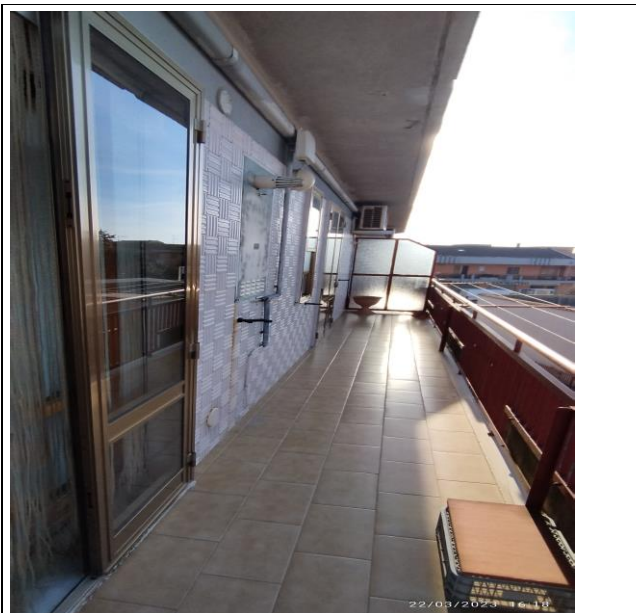


Foto 9. Balcone

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti:

- impianto elettrico (condizioni sufficienti ma senza certificazioni);
- impianto idrico di adduzione/scarico acque bianche e nere (condizioni sufficienti ma senza certificazioni);
- impianto del gas (condizioni sufficienti ma senza certificazioni).

Tutti gli impianti risultano sprovvisti di appositi, quanto necessari, documenti attestanti la dichiarazione di conformità degli stessi; pertanto, pur avendo riscontrato il solo funzionamento, non è dato sapere se necessitano di adeguati interventi, in rispetto delle normative vigenti.

Venivano eseguite le fotocopie dell'impianto inerente la caldaia.



DEPOSITO

Il deposito è ubicato in Torremaggiore in zona periferica, alla via Gorizia n°33 scala B terzo piano.

Il deposito o sottotetto ha un'altezza massima di 2 m fino al minimo di circa 50 cm.

Il deposito presenta una forma in pianta quadrata.

L'intero corpo di fabbrica presenta una struttura portante in muratura mista, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in muratura mista.

Per accedere al deposito si attraversa il cortile interno, giunti al portone d'ingresso e saliti al terzo piano ci troviamo la porta d'ingresso del deposito sul lato sinistro.

All'interno del deposito vi è un camino che lo scrivente non ha potuto verificarne il suo funzionamento.

Di fronte la porta d'ingresso vi è una finestrella di circa 40 cm x 40 cm non accatastata.

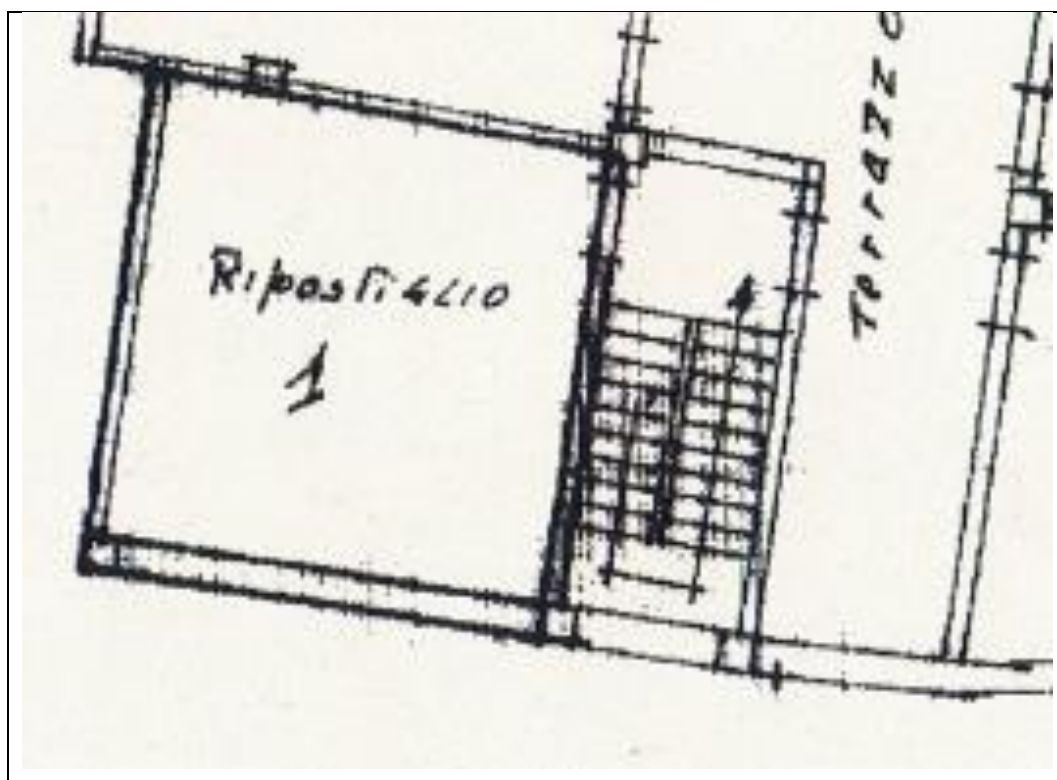
Poiché catastalmente non viene riportata la finestra e non vi sono documenti comunali attestanti la realizzazione o meno della finestra lo scrivente considererà il costo della chiusura.

Il pavimento è in piastrelle di ceramica, la corrente viene presa dal contatore dell'appartamento sottostante oggetto anch'esso di pignoramento.

Le pareti sono tinteggiate con pittura semilavabile. Le condizioni di manutenzione sono sufficienti.

Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

Piantina catastale



Fotografie del deposito



Foto 10. Porta d'ingresso a sinistra per il deposito

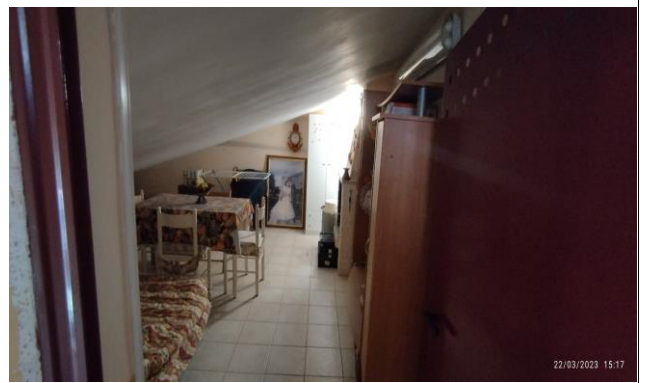


Foto 11 Vista interna



Foto 12 Vista interna



Foto 13 Vista del camino e della finestrella



BOX

Il box è ubicato in Torremaggiore in zona periferica, alla via Gorizia snc accanto al civico 31 come riportato in foto.

Il Box è collocato al piano primo interrato, presenta una forma in pianta rettangolare.

L'intero corpo di fabbrica presenta una struttura portante in muratura mista, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in muratura mista.

L'altezza del box è di circa m 2,70.

Per accedere al box si scende attraverso una rampa svoltando verso destra e poi subito a sinistra, lo troviamo alla terza basculante, meglio identificato in foto.

Il cancello di ingresso alla rampa è in ferro ed ha l'apertura manuale.

Il box ha una serranda basculante.

Il pavimento è in cemento, la corrente viene presa dal contatore condominiale.

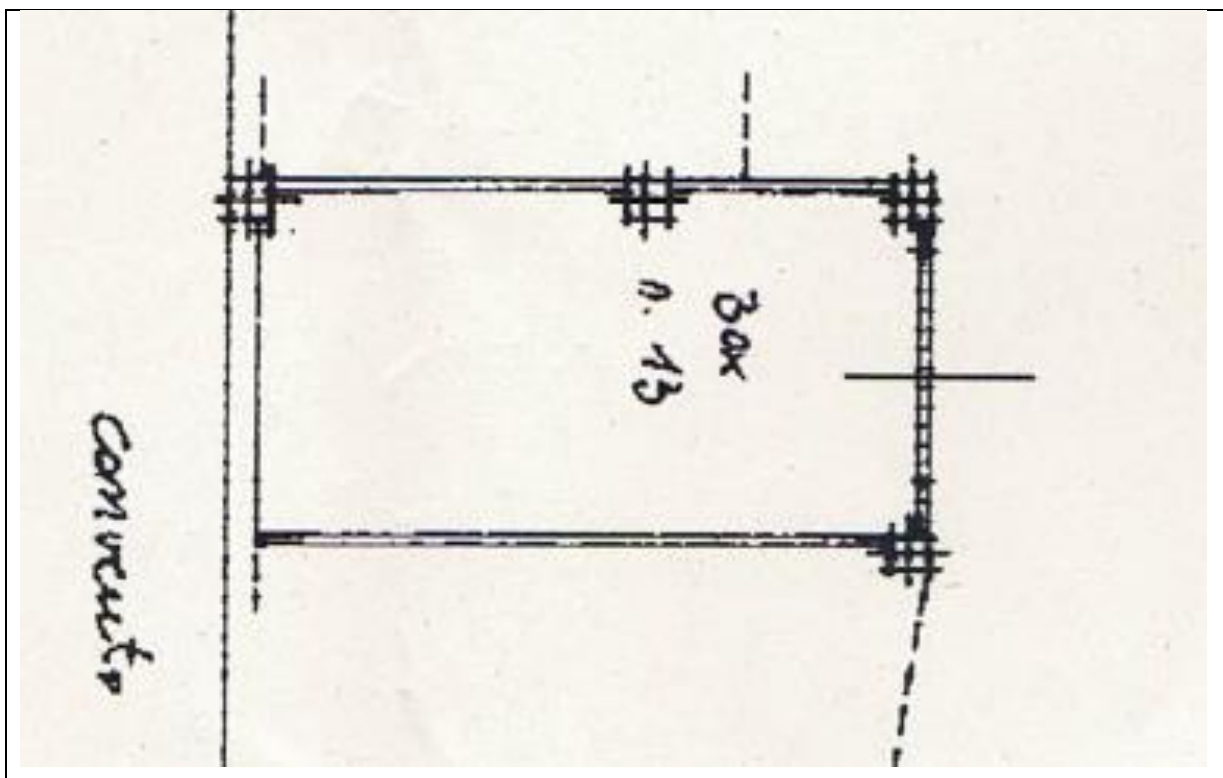
Le condizioni di manutenzione sono sufficienti.

Le pareti sono tinteggiate con pittura semilavabile.

Il box è conforme catastalmente con lo stato di fatto.

Alla presente relazione verrà allegata la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

Piantina catastale



Fotografie del Box



Foto 14. Vista ingresso rampa dei boxes



Foto 15. Discesa della rampa dei boxes



Foto 16 Vista corridoio dei boxes



Foto 17 Vista basculante box per identificazione



Foto 18 Vista interna del box



Foto 19 Vista interna del box



4. Risposta: Stima degli immobili sottoposti a pignoramento - criteri estimativi adottati

Il criterio di stima adottato è quello del VALORE DI MERCATO, utilizzato nei casi in cui è richiesta la stima per stabilire la più probabile quantità di moneta che potrà essere scambiata con l'immobile.

Il valore sarà determinato:

- con **procedura sintetica**, per mezzo dei valori predeterminati, desunti dai borsini immobiliari, con applicazione di opportuni parametri correttivi.

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato nel rispetto dei criteri dettati dalla norma EN 15733/2011, e come riportato da visura catastale:

A –Superfici coperte, comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale

- **100%**-Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi);
- **100%**-Scale interne, calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale;
- **100%**-Muri esterni ed interni, fino ad un massimo di 50 cm di spessore;
- **50%**-Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari, fino ad un massimo di 25 cm di spessore.

<i>Abitazione + deposito+box</i>			<i>Parametro</i> (%)	<i>Superficie commerciale</i> (m ²)	<i>€/m²</i>
Superficie appartamento	m ²	92	100 %	92,00	900,00
Superficie Balconi	m ²	10	30% fino a 25 m ²	3,00	900,00
Superficie deposito	m ²	28	100%	28,00	350,00
Superficie box	m ²	24	100%	24,00	600,00
Totale superficie commerciale appartamento				95,00	900,00
Totale superficie commerciale deposito (sottotetto)				28,00	350,00
Totale superficie commerciale box				24,00	600,00

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile



Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'appartamento è pari a **95,00 m²**, la superficie commerciale complessiva del deposito è pari a **28,00 m²**, mentre la superficie commerciale del box è pari a **24,00 m²**.

Si assume, a base di calcolo, il valore medio pari a € 900,00/m² tenendo conto del borsino immobiliare OMI, lo scrivente ha stabilito il valore medio dell'appartamento poiché lo stesso è tenuto in sufficienti condizioni generali, ha bisogno esclusivamente di certificazioni inerenti gli impianti.

Alla luce di quanto sopra detto, si desume che il valore di mercato:

PER L'UNITÀ IMMOBILIARE (APPARTAMENTO):

Valore metodo sintetico OMI-Abitazione =

Totale superf. commerciale (Tabella 1) x Valore di mercato €/m² (Tabella 2); per cui

Vms OMI Abitazione= 95,00 x 900,00 da cui si ha:

Vms OMI Abitazione = € 85.500,00

Si assume, a base di calcolo, il valore pari a € 350,00/m² tenendo conto della media dei prezzi di vendita online, per depositi simili a quello oggetto di pignoramento.

Alla luce di quanto sopra detto, si desume che il valore di mercato:

PER L'UNITÀ IMMOBILIARE (DEPOSITO):

Valore metodo sintetico-Deposito =

Totale superf. commerciale (Tabella 1) x Valore di mercato €/m²; per cui

Vms Deposito= 28,00 x 350,00 da cui si ha:

Vms Deposito = € 9.800,00



Si assume, a base di calcolo, il valore medio pari a € 600,00/m² tenendo conto del borsino immobiliare OMI, lo scrivente ha stabilito il valore medio del box poiché lo stesso è tenuto in sufficienti condizioni generali.

Alla luce di quanto sopra detto, si desume che il valore di mercato:

PER L'UNITÀ IMMOBILIARE (BOX):

Valore metodo sintetico OMI-Box =

Totale superf. commerciale (Tabella 1) x Valore di mercato €/m² (Tabella 2); per cui

Vms OMI Box= 24,00 x 600,00 da cui si ha:

Vms OMI Box = € 14.400,00

Per cui si ritiene che essi siano i più probabili valori di stima dei beni immobili.

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi **€. 5.485,00**

Opere edilizie e catastali necessarie: va considerato il costo della chiusura della finestrella nel deposito. **€. 500,00**

VALORE DI MERCATO
€ 103.715,00 si arrotonda ad € 103.700,00



Le ricerche effettuate tramite fonti accreditate indirette (OMI, Osservazione del Mercato Immobiliare, che è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferite al II° Semestre 2022 per la zona D2, periferia, zona di nuova espansione, hanno dato come risultato, per le abitazioni di tipo civile, un valore compreso fra un minimo di € 800,00/m² ed un massimo di € 1.000,00/m² (si veda Tabella 2), l'immobile in questione verrà valutato con il suo valore medio ovvero € 900,00/m², hanno dato come risultato, per i Box, un valore compreso fra un minimo di € 500,00/m² ed un massimo di € 700,00/m² (si veda Tabella 2), il box in questione verrà valutato con il valore medio pari ad € 600,00/m², per quanto riguarda il deposito lo scrivente lo quantificherà € 350,00/m² tale valore è stato reperito in media su siti di compravendita online.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: TORREMAGGIORE

Fascia/zona: Periferica/ZONA DI NUOVA ESPANSIONE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1000	L	2,4	3,5	N
Box	NORMALE	500	700	L	2,7	3,8	N
Ville e Villini	NORMALE	1000	1350	L	3,3	4,7	N

Tabella 2. Valori attribuiti dall'OMI (Fonte: sito Internet: <http://www.agenziaentrate.gov.it>)

5. Risposta: Divisione del bene pignorato

Le unità immobiliari risultano essere indivisibili.



6. Risposta: Individuazione e descrizione degli immobili

UBICAZIONE	Appartamento ad uso abitativo posto al piano secondo, deposito posto al terzo piano siti in Torremaggiore alla via Gorizia n. 33 scala B e box al piano interrato alla via Gorizia snc (accanto al civico 31).
DATI CATASTALI	<p>Appartamento: Abitazione di tipo economico, Fg. 94 part. 4671 sub. 17, Via Gorizia 34 (il civico è errato) scala B, interno 3, Piano 2, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 5 vani, Rendita euro 361,52, superficie catastale totale m² 95, Totale escluse aree scoperte 92 m².</p> <p>Deposito Deposito (sottotetto), Fg. 94 part. 4671 sub. 21, Via Gorizia 34 (il civico è errato) scala B, interno 1, Piano 3, Categoria C/2, Classe 1, consistenza 28 m², Rendita euro 70,86, dati di superficie totale m² 31.</p> <p>Box: Autorimessa, Fg. 94 part. 4671 sub. 43, Via Gorizia 34 (il civico è errato), interno 13, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 24 m², Rendita euro 96,68, dati di superficie totale m² 26.</p>
CONSISTENZA	Superficie Commerciale Appartamento + Deposito + Box: 147,00 m ² .
CONFINI	<p>Appartamento: a Nord con il cortile comune; a Sud con affaccio su spazio condominiale; a Ovest con altra U.I.U.; a Est con vano scala e altra U.I.U..</p> <p>Deposito: a Nord con il ripostiglio interno 2; a Sud con prospetto su spazio condominiale; a Ovest con altra U.I.U.; a Est con vano scala.</p> <p>Box: a Nord con spazio di manovra; a Sud con Convento Frati Minori; a Est con altro box (interno 12).</p>
PREZZO BASE	€ 103.700,00



7. Risposta: Stato di possesso

Gli immobili in oggetto risultano in uso all'esecutata.

8. Risposta: Esistenza di vincoli od oneri, condominiali, da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, di carattere storico-artistico, diritti di terzi (usufrutto, uso, abitazione e servitù)

Dalla mail Pec ricevuta dall'amministratore condominiale, si apprende che la Sig.ra Luciano Antonella è in regola con i pagamenti ordinari salvo conguaglio al 31.03.2023.

Le spese condominiali ordinarie sono di € 10,00 mensili.

9. Risposta: Formalità, vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura

Trascrizione di pignoramento immobiliare, notificato dal Tribunale di Foggia il 08.03.2021, Repertorio 828/2021, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera – in data 01 aprile 2021 ai nn. 2806/2412, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino (TO) – P.I. 00799960158, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno.

Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio Cassano Lorenzo il 30 ottobre 2003, Repertorio 118041/26844, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Lucera – in data 21.11.2003 ai nn. 11183/1162 di formalità a favore di BANCAPULIA S.P.A. con sede in San Severo (FG) – P.I. 00148520711 e contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni, per la complessiva somma di € 155.000,00 (capitale di € 62.000,00).



10. Risposta: Regolarità edilizia-urbanistica e agibilità

Si premette che, per verificare che non siano state eseguite opere non conformi rispetto al progetto assentito, è stata inoltrata richiesta di accesso agli atti ove venivano richieste copie della dichiarazione di agibilità e/o abitabilità, licenza o concessione di edilizia, permesso di costruire, concessione in sanatoria o altro al Comune di Torremaggiore.

Il Comune di Torremaggiore comunicava che per gli immobili censiti al N.C.E.U. di Foggia siti in Torremaggiore, alla via Gorizia 33 scala B e via Gorizia snc per il box, riportati catastalmente al Foglio 94, Particella 4671 subalterni 17-21-43, di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], nei Registri delle Concessioni Edilizie risultano riportati i dati riferiti alla pratica edilizia n°2884 dal quale si evincono esclusivamente i seguenti dati:

Ditta: Casagrande Antonia

Titolo abilitativo/licenza: n.106

Data licenza edilizia: 22.11.1982

Titolo abilitativo/licenza: n.106/A

Data della licenza edilizia: 04.04.1984

Consistenza: costruzione casa plurifamiliare

Ubicazione: zona B del PRG – Strada comunale per S. Paolo

Progettista: Ing. N. Giacobbe- Arch. Pensato

Direttore dei lavori: Idem

Esecutore dei lavori [REDACTED]

Abitabilità: del 17.04.1984

11. Risposta: Attestazione di Prestazione Energetica

L'appartamento risulta privo di certificazione energetica, per cui lo scrivente ha provveduto ad effettuare regolare attestazione di prestazione energetica dell'immobile giungendo alla conclusione che detto immobile risulta di classe F.

Il deposito ed il box non necessitano dell'attestazione di prestazione energetica.



.11.a. Risposta: regolare accatastamento e oneri

Le planimetrie inserite in catasto risultano conformi a differenza del deposito, nel quale dovrà essere chiusa la finestrella.

11.b. Risposta: conformità tra stato attuale e planimetria catastale

Tra lo stato attuale e le planimetrie catastali non vi sono difformità. Va esclusivamente chiusa la finestrella nel deposito.

11.c. Risposta: Licenza o concessione edilizia, permesso di costruzione

Al Comune di Torremaggiore risulta rilasciata la licenza Edilizia n°106 del 22.11.1982 e n° 106/A del 04.04.1984.

11.d. Risposta: realizzazione secondo il rispetto delle norme edilizie

Lo scrivente, dall'esame degli immobili, può presumere che la loro realizzazione rispettasse le norme edilizie all'epoca della sua costruzione.

11.e. Risposta: opere abusive e sanatorie

Non avendo il Comune reperito i progetti del fabbricato, essendoci una finestrella nel deposito non riportata nemmeno catastalmente lo scrivente non può stabilire se essa è regolare o meno, per tale ragione se ne consiglia la chiusura.

Tuttavia tale finestrella potrebbe essere sanata.

12. Risposta: Cessione in proprietà dell'immobile

L'immobile in oggetto non rientra nel disposto dall' art.1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.



LOTTO 1

Tipologia dei beni	
Abitazione di tipo economico – deposito - box	
Descrizione	
Immobili siti in zona periferica di Torremaggiore. L'appartamento è posto al piano secondo, il deposito al piano terzo, mentre il box è al piano interrato. L'appartamento è composto da ingresso con disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio e tre stanze. Il deposito è costituito come il box da un'unica stanza.	
Comune di ubicazione e indirizzo	
Torremaggiore, via Gorizia n°33 scala B per l'appartamento ed il deposito e via Gorizia snc per il box.	
Confini	
Appartamento: a Nord con il cortile comune; a Sud con affaccio su spazio condominiale; a Ovest con altra U.I.U.; a Est con vano scala e altra U.I.U..	
Deposito: a Nord con il ripostiglio interno 2; a Sud con prospetto su spazio condominiale; a Ovest con altra U.I.U; a Est con vano scala.	
Box: a Nord con spazio di manovra; a Sud con Convento Frati Minori; a Est con altro box (interno 12).	
Estensione e dati catastali	
Appartamento: Abitazione di tipo economico, Fg. 94 part. 4671 sub. 17, Via Gorizia 34 (il civico è errato) scala B, interno 3, Piano 2, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 5 vani, Rendita euro 361,52, superficie catastale totale m ² 95, Totale escluse aree scoperte 92 m ² .	
Deposito: Fg. 94 part. 4671 sub. 21, Via Gorizia 34 (il civico è errato) scala B, interno 1, Piano 3, Categoria C/2, Classe 1, consistenza 28 m ² , Rendita euro 70,86, dati di superficie totale m ² 31.	
Box: Fg. 94 part. 4671 sub. 43, Via Gorizia 34 (il civico è errato), interno 13, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 24 m ² , Rendita euro 96,68, dati di superficie totale m ² 26.	
Proprietario	
[REDACTED], [REDACTED] per la quota di 1/2 degli immobili	
Titolo di provenienza	
Compravendita, registrata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Lucera – in data 21.11.2003 ai nn. 11182/9273, a favore di [REDACTED] il [REDACTED], e [REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni, contro [REDACTED], giusta atto del 30.10.2003 a rogito del Notaio Cassano Lorenzo.	
Iscrizioni e trascrizioni gravanti	
Trascrizione di pignoramento immobiliare , notificato dal Tribunale di Foggia il 08.03.2021, Repertorio 828/2021, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera – in data 01 aprile 2021 ai nn. 2806/2412, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino (TO) – P.I. 00799960158, contro [REDACTED] nato a Foggia (FG) il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED], C.F. [REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno.	
Ipoteca volontaria , derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio Cassano Lorenzo il 30 ottobre 2003, Repertorio 118041/26844, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Lucera - in data 21.11.2003 ai nn. 11183/1162 di formalità a favore di BANCAPULIA S.P.A. con sede in San Severo (FG) – P.I. 00148520711 e contro [REDACTED] il 04.09.1972 per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni, per la complessiva somma di € 155.000,00 (capitale di € 62.000,00).	
Stato di occupazione	
In uso all'esecutata Sig.ra [REDACTED]	
Regolarità edilizio-urbanistiche	
L'immobile risulta con irregolarità sanabili.	
Conformità catastale	
Piantina catastale difforme solo il deposito per una finestrella che dovrà essere sanata o chiusa.	
Abitabilità e agibilità	
Autorizzazione di 'abitabilità del 17 aprile 1984	
Prezzo base d'asta	
€ 103.700,00	
Diritto e quota	
Diritto di proprietà e quota di 1/2 a [REDACTED] e 1/2 a [REDACTED]	



INDICE ALLEGATI:

- **Allegato 1:** Verbale di accesso agli immobili;
- **Allegato 2:** Visure storiche, elenco immobili fabbricati, estratto di mappa e planimetrie catastali;
- **Allegato 3:** Pec dei documenti ricevuti dal Comune di Torremaggiore inerenti gli immobili oggetto di pignoramento;
- **Allegato 4:** Certificati di residenza e estratto per riassunto di atto di matrimonio;
- **Allegato 5:** Pec ricevuta dall'amministratore inerenti le spese condominiali degli immobili oggetto di pignoramento;
- **Allegato 6:** APE.

Foggia, 25 giugno 2023

L'ESPERTO
Geom. Angelo di Matteo

