

TRIBUNALE DI FOGGIA SEZIONE IMMOBILIARE

RELAZIONE TECNICA

Causa: Organa già Intesa San Paolo c/ XXXX; R.G.Es. 396/2021

Tribunale di Foggia

Esperto: ing. Vincenzo Del Vecchio

Premesso

- che con decreto emesso il 12 febbraio 2023 il sottoscritto ing. Vincenzo Del Vecchio veniva nominato Esperto, dal Giudice dott.ssa Stefania Rignanese, nella causa indicata all'epigrafe;

- che veniva fissato il giuramento on line dell'esperto entro il giorno 15/03/2023 eseguito il giorno 01 marzo 2023;

- che, dopo il giuramento di rito, venivano posti all'Esperto i seguenti quesiti:

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

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

1) – bis Alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in a, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle



eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1) – ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, 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 ai. 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 della stessa 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 SOGEL, 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. 37108, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esportando analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fitti 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 giusta prezzo o 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.11512002) della sussistenza dell'attestato di prestazione

energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi

sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione

relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso

negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi

occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto

desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità

le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la

corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per



l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°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 l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

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



i. presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora

individuabili, 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;"

- che il G.E. ha concesso termine al C.T.U. per il deposito della relazione

peritale 90 giorni dalla data del giuramento;

- che è stato fissato, a mezzo A/R dell'11/04/2023, all'indirizzo di via Salvo

D'Acquisto, 5 in Orta Nova, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 19

aprile 2023 alle ore 9.00 a cui non ha presenziato nessuno;

- che in data 03/05/2023 veniva nominato su richiesta dello scrivente il custode

giudiziario avv. Vitale Maria Marcella;

- che in data 26/05/2023 veniva eseguito l'accesso agli immobili pignorati con

la presenza del custode (Vedasi Verbale di sopralluogo Allegato n.1);

- che è stata richiesta proroga per la consegna della relazione peritale in data



31/05/2023;

- che in data 03/06/2023 veniva concessa proroga per la consegna della relazione peritale;

- il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Eseguite le relative indagini catastali e rilevati successivamente i dati e gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico peritale, verificati i luoghi interessati dalla procedura di espropriazione, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, riportando in essa le relative risultanze e conclusioni

Beni oggetto del pignoramento (Dati estratti dall'atto di pignoramento):

1) Piena proprietà dell'immobile individuato al NCEU del comune di Orta

Nova al Foglio 22 P.lla 717 sub.1;

2) Piena proprietà dell'immobile individuato al NCEU del comune di Orta

Nova al Foglio 22 P.lla 717 sub.41;

3) Piena proprietà dell'immobile individuato al NCEU del comune di Orta

Nova al Foglio 22 P.lla 717 sub.61;

LOTTO UNICO

BENI IN ORTA NOVA ALLA VIA SALVO D'ACQUISTO CIVICO 5

NCEU FOGLIO 22 P.LLA 717 SUB.1

NCEU FOGLIO 22 P.LLA 717 SUB.41

NCEU FOGLIO 22 P.LLA 717 SUB.61

Risposta ai quesiti n.1-2

Dati catastali e confini

I beni pignorati sono i seguenti:

Piena proprietà dell'immobile sito alla via Salvo D'Acquisto, 5 in Orta Nova



individuato al **N.C.E.U. del comune di Orta Nova al Foglio 22 P.IIa 717**

sub.1, via Salvo D'Acquisto n.5 piano T, zona cens.1, Cat. A/3, classe 4,

Consistenza 5,5 vani, Sup. cat. mq.111, totale escluse aree scoperte mq.97,

Rendita €.454,48 in ditta XXXX proprietà per 1/1, confinante con area

condominiale su tre lati, vano scala, altra propr. di piano, salvo altri aventi

causa. (Vedasi Visura catastale Allegato n.2);

Piena proprietà dell'immobile sito alla via interna sergente maggiore Ciociola,

23 in Orta Nova individuato al **N.C.E.U. del comune di Orta Nova al Foglio**

22 P.IIa 717 sub.41, via interna sergente maggiore Ciociola, 23, piano S1,

interno 9, zona cens.1, Cat. C/6, classe 2, Consistenza mq.19, Sup. cat. mq.17,

Rendita €.41,70 in ditta XXXX proprietà per 1/1, confinante con area di

manovra su due lati, vano scala, box n.7, vano caldaia, salvo altri aventi causa.

(Vedasi Visura catastale Allegato n.5);

Piena proprietà dell'immobile sito alla via Salvo D'Acquisto n.5 in Orta Nova

individuato al **N.C.E.U. del comune di Orta Nova al Foglio 22 P.IIa 717**

sub.61, via Salvo D'Acquisto n.7, scala A, piano S1, zona cens.1, Cat. C/2,

classe 2, Consistenza mq.6, Sup. cat. mq.7, Rendita €.9,30 in ditta XXXX

proprietà per 1/1; confinante con area condominiale, vano scala, box n.4 e box

n.6, salvo altri aventi causa. (Vedasi Visura catastale Allegato n.8).

Atti di provenienza:

Gli immobili oggetto del pignoramento, individuati al **N.C.E.U. del comune**

di Orta Nova al Foglio 22 P.IIa 717 sub.1-41-61 sono pervenuti alla debitrice

XXXX per la piena proprietà dai signori ██████████

██████████ in regime di comunione dei beni per la proprietà di 1/2 ciascuno con

atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Simonetti del 29 giugno 2007



rep. 5409 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia il 30/06/2007 al n.16754 R.G. e n.17377 R.P..

Ai signori [REDACTED] in regime di comunione dei beni per la proprietà di 1/2 ciascuno erano pervenuti dai signori [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione dei beni con atto a rogito del notaio Vincenzo Frattarolo del 16/05/2001 rep. 114256 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia il 26/05/2001 al n.10758 R.G. e n.8185 R.P..

Risposta al quesito n.3

Descrizione dell'immobile

Il bene oggetto del pignoramento è inserito in uno stabile avente n.4 piani fuori terra ed uno interrato facente parte di un complesso di palazzine aventi un'area condominiale comune delimitata da recinzione costituita da elementi in metallo, sito in Orta Nova alla via Salvo D'Acquisto n.5 (Vedasi Foto n.1 Allegato n.13).

Lo stabile ha ingresso sulla sinistra, entrando nell'area comune dall'accesso posto in via Salvo D'Acquisto, 5; il rivestimento esterno è realizzato in mattoncino chiaro con marcapiano in graffiato plastico (Vedasi Foto nn.1-2-3-4-5 Allegato n.13).

L'ingresso è delimitato da portoncino a due ante in anticorodal e vetro (Vedasi Foto nn.2-3 Allegato n.13).

Il vano scala risulta essere pavimentato con elementi in gres e pareti intonacate a civile e rifinite con quarzo plastico in mediocre stato di manutenzione.

Non è presente l'ascensore

L'immobile oggetto del pignoramento individuato al N.C.E.U. del comune di Orta Nova al Foglio 22 P.IIIa 717 sub.1 si trova al piano rialzato dello stabile;



al vano scala si accede per mezzo di portone in anticorodal e vetro mentre all'immobile si accede con porta in legno a due ante posta a sinistra dopo essere arrivati sul pianerottolo di piano (vedasi foto n.6 Allegato n.13).

L'immobile risulta essere costituito da ingresso-soggiorno, disimpegno su cui si affacciano le porte di accesso a due camere e ad un bagno e la cucina (Vedasi Planimetria catastale Allegato n.3 e Planimetria stato di fatto Allegato n.4).

La pavimentazione nell'appartamento è costituita da elementi in gres di colore chiaro; le pareti risultano intonacate a civile e tinteggiate con idropittura.

Gli infissi interni sono in legno tamburato e vetro mentre gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo con tapparelle in plastica.

Sono presenti l'impianto elettrico, citofonico ed igienico-sanitario collegati alla rete.

E' presente l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas e piastre radianti in ghisa.

Il bagno risulta essere dotato di wc, bidet, vasca e lavabo con pavimentazione e pareti rivestite con elementi in ceramica (Vedasi foto nn.12-13 Allegato n.13).

La cucina presenta una parete rivestita con elementi in ceramica ed un balcone che si affaccia sulla zona di cortile condominiale adiacente via Salvo D'Acquisto (Vedasi foto nn.17-18-19 Allegato n.13).

E' presente, inoltre, un terrazzo a cui si accede dall'ingresso-soggiorno delimitato da ringhiera in ferro e pavimentato con marmette in graniglia di marmo e cemento.

La superficie complessiva lorda dell'immobile risulta di circa mq.104,50 (Superficie complessiva netta mq.88,00); la superficie complessiva lorda del



balcone è di mq.4,50 mentre la superficie complessiva lorda del terrazzo e di circa mq.44,50.

Al pianerottolo di discesa delle scale nel piano interrato è presente sulla destra la porta di accesso in ferro (Vedasi foto n.20 Allegato n.13) all'immobile individuato dal **N.C.E.U. del comune di Orta Nova al Foglio 22 P.IIa 717 sub.61** costituito da un unico vano con pareti rivestite con piastrelle in ceramica di colore chiaro adibito a deposito nel sottoscala con altezza variabile da circa m.2,00 a m.3,00 (Vedasi Planimetria catastale Allegato n. 9 e Planimetria stato attuale Allegato n.10) avente una superficie complessiva lorda di circa mq.6,00 (Superficie complessiva netta mq.8,80) (Vedasi foto nn.21-22-23-24 Allegato n.13).

Al piano interrato dello stabile con accesso pedonale dal vano scala ed accesso carrabile da via Sergente Maggiore Ciociola a mezzo rampa è presente il box individuato dal **N.C.E.U. del comune di Orta Nova al Foglio 22 P.IIa 717 sub.41** (Vedasi foto nn.25-26-27 Allegato n.13) costituito da accesso delimitato da serranda avvolgibile in ferro e vano di forma rettangolare (Vedasi Planimetria catastale Allegato n. 6 e Planimetria stato attuale Allegato n.7) avente una superficie complessiva lorda di circa mq.21,40 (Superficie complessiva netta mq.18,80).

Risposta ai quesiti n.4-5-6

Metodo di stima valutazione dei beni e formazione dei lotti

Nella stima di un bene si individua per esso il più probabile valore di mercato, che ordinari compratori e venditori, in piena libertà ritengono assegnargli.

Le condizioni che influiscono sulla determinazione del valore di un bene vengono indicate, nella pratica estimativa, come condizioni intrinseche ed



estrinseche.

Le condizioni estrinseche si possono così definire: ubicazione dell'immobile rispetto alla città, tipo di zona, ceto sociale di insediamento, mercato locale, tipologia edilizia prevalente, ecc.; quelle intrinseche sono individuate con le caratteristiche dell'immobile come: l'anno di costruzione, i materiali utilizzati per le rifiniture, la dotazione e lo stato generale dei servizi e degli impianti, lo stato d'uso e di manutenzione ecc.

Sulla base dell'esatta conoscenza di questi elementi si perviene alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Si è scelto per questo motivo il metodo di stima sintetico comparativo. Al valore nominale del bene, comunque determinato, si sono eseguite le eventuali aggiunte o detrazioni, in osservanza al principio dell'ordinarietà, per riportare il bene stesso nelle sue reali condizioni in cui si trova al momento della stima.

Si è già detto precedentemente del metodo di stima, si passa quindi alla valutazione tenendo presente l'ubicazione, lo stato attuale, tutte le caratteristiche così come descritte, nonché tutti gli elementi che concorrono alla determinazione dei valori dei beni in rapporto ai prezzi praticati sul mercato.

L'immobile si trova nella zona individuata nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle entrate individuata da:

Anno 2022 – 2° semestre

Zona: Periferica/ via Ortona - via Saragat, via Dipergola, via Padre Pio, via E. De Nicola, via Europa, via Piccinni, via Archimede, via S. Fitto.

Codice di zona: D1; Microzona catastale: n.0; Destinazione residenziale;

Tipologia: Abitazioni civili

Valore di mercato min 700 €/mq max 850 €/mq



Tipologia: Box

Valore di mercato min 400 €/mq max 600 €/mq

Si propone la formazione del seguente lotto di vendita:

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'immobile sito alla via Salvo D'Acquisto, 5 in Orta Nova
individuato al **N.C.E.U. del comune di Orta Nova al Foglio 22 P.lla 717**

sub.1, via Salvo D'Acquisto n.5 piano T, zona cens.1, Cat. A/3, classe 4,

Consistenza 5,5 vani, Sup. cat. mq.111, totale escluse aree scoperte mq.97,

Rendita €.454,48 in ditta XXXX proprietà per 1/1, confinante con area
condominiale su tre lati, vano scala, altra propr. di piano, salvo altri aventi
causa;

Piena proprietà dell'immobile sito alla via interna sergente maggiore Ciociola,

23 in Orta Nova individuato al **N.C.E.U. del comune di Orta Nova al Foglio**

22 P.lla 717 sub.41, via interna sergente maggiore Ciociola, 23, piano S1,

interno 9, zona cens.1, Cat. C/6, classe 2, Consistenza mq.19, Sup. cat. mq.17,

Rendita €.41,70 in ditta XXXX proprietà per 1/1, confinante con area di
manovra su due lati, vano scala, box n.7, vano caldaia, salvo altri aventi causa;

Piena proprietà dell'immobile sito alla via Salvo D'Acquisto n.5 in Orta Nova

individuato al **N.C.E.U. del comune di Orta Nova al Foglio 22 P.lla 717**

sub.61, via Salvo D'Acquisto n.7, scala A, piano S1, zona cens.1, Cat. C/2,

classe 2, Consistenza mq.6, Sup. cat. mq.7, Rendita €.9,30 in ditta XXXX

proprietà per 1/1; confinante con area condominiale, vano scala, box n.4 e box

n.6, salvo altri aventi causa.

Superficie complessiva lorda appartamento (Sup. netta 88,00) **mq. 104,50**

Superficie complessiva balcone **mq. 4,50**



Superficie complessiva terrazzo mq. 44,50

Superficie complessiva lorda deposito (Sup. netta 6,00) mq. 8,80

Superficie complessiva lorda box (Sup. netta 18,80) mq. 21,40

Valore a corpo euro 100.000,00

Risposta al quesito n.7

Il bene risulta essere in possesso della signora XXXX.

Risposta ai quesiti n.8-9

Non risultano esserci formalità, vincoli od oneri di natura condominiale.

Sui beni gravano:

1) Ipoteca volontaria derivante da garanzia di mutuo di euro 215.530,00

concesso con atto a rogito del notaio Paolo Simonetti del 29/06/2007

rep.n.5410 iscritta presso la Conservatoria dei RRII di Foggia in data 30 giugno

2007 ai nn.16755 R.G. e n.3076 R.P. a favore del Sanpaolo Banco di Napoli

s.p.a. per un capitale di €.107.765,00 per la durata di 30 anni a carico di XXXX

ed in qualità di debitori non datori di ipoteca [REDACTED]

[REDACTED];

2) Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Foggia il 11.11.2021

rep.3861/2021 trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Foggia in data 23

novembre 2021 al n.26899 R.G. e n.21337 R.P. a favore di Intesa Sanpaolo

s.p.a. contro XXXX.

Risposta al quesito n.10

I beni individuati al **N.C.E.U. del comune di Orta Nova al Foglio 22 P.IIa**

717 sub.1-41-61, sono stati realizzati con concessione edilizia n.104 del

15/06/1976, lavori iniziati il 30/04/1977 ed ultimati il 20/07/1978 e certificato

di abitabilità n.1565 del 13/11/1978.



Risposta al quesito n.11

L'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'immobile individuato al N.C.E.U. del comune di Orta Nova al Foglio 22 P.Illa 717 sub.1, pignorato definisce la classe energetica "F" EP kwh/mq anno 141,97 (Vedasi Attestato di prestazione Energetica Allegato n.12).

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n°17 pagine dattiloscritte e n°13 allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice esecutore per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria.

ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Visura storica catastale Orta Nova NCEU F.22 P.Illa 717 sub.1;
- 3) Planimetria catastale Orta Nova NCEU F.22 P.Illa 717 sub.1;
- 4) Planimetria stato attuale appartamento Orta Nova NCEU F.22 P.Illa 717 sub.1;
- 5) Visura storica catastale box Orta Nova NCEU F.22 P.Illa 717 sub.41;
- 6) Planimetria catastale box Orta Nova NCEU F.22 P.Illa 717 sub.41;
- 7) Planimetria stato attuale box Orta Nova NCEU F.22 P.Illa 717 sub.41;
- 8) Visura storica catastale deposito Orta Nova NCEU F.22 P.Illa 717 sub.61;
- 9) Planimetria catastale deposito Orta Nova NCEU F.22 P.Illa 717 sub.61;
- 10) Planimetria stato attuale deposito Orta Nova NCEU F.22 P.Illa 717 sub.61;
- 11) Certificati di residenza- stato della signora XXXX;
- 12) Attestato Prestazione Energetica appartamento Orta Nova NCEU F.22 P.Illa 717 sub.1;



13) Documentazione fotografica (Foto da n.1 a n.27).

Foggia, 23.06.2023

L'Esperto

Dott. Ing. Vincenzo Del Vecchio

