

Svolgimento operazioni peritali

Preliminarmente, la scrivente C.T.U. iniziava l'esame del fascicolo dell'esecuzione ed eseguiva la ricerca della documentazione ipocatastale riguardante gli immobili oggetto dell'esecuzione, riscontrando la certificazione notarile in atti.

Veniva anche richiesto l'accesso atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia e la certificazione del regime patrimoniale degli esecutati. L'UTC di Foggia, senza l'indicazione degli estremi delle pratiche edilizie, non è mai in grado di trovare pratiche edilizie di immobili ed in tal senso ha comunicato con pec alla sottoscritta C.T.U. di non aver rintracciato alcuna pratica dell'immobile segnalato. La scrivente, successivamente ha reperito i dati della pratica edilizia di un condono dall'atto di acquisto dell'immobile staggito. Pertanto, oltre a segnalare i dati rintracciati all'UCT, ha chiesto anche una proroga per il deposito della relazione peritale.

Previe lettere raccomandate A.R. agli esecutati e pec al legale del creditore, sono iniziate le operazioni peritali il giorno 04.12.2024 ore 16:00 presso l'appartamento in Foggia alla via Bengasi 17/A (civico cat. 19).

In detto sopralluogo, nessuno era presente.

Con nuove lettere raccomandate A.R. agli esecutati e pec al legale del creditore, è stato effettuato un secondo tentativo di accesso il giorno 23.12.2024 ore 16:00 presso l'immobile staggito. Era presente l'esecutato, che consentiva l'accesso

Quesito n. 1 - bis – Ricostruzione delle vicende traslative

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998, IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002)

Procedura esecutiva a carico di:

- ~~FRANCESCO SAVINO~~ Nato il 23/10/1981 a FOGGIA Codice fiscale ~~BNCEDLS01R23D645W~~
- ~~ROSALESE RITA~~ Nata il 19/04/1986 a FOGGIA Codice fiscale ~~RGNR1106D59D64E~~

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 14/01/2023 Numero di repertorio 5503 notificato da UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FOGGIA trascritto il 08/02/2023 ai nn. 3252/2419 a favore di GROGU SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05197150260 sui seguenti immobili:

* ~~Daniilo Savino~~ piena proprietà 1/2 e ~~Rognanese Rita~~ piena proprietà 1/2 su appartamento di tipo economico in FOGGIA Foglio 96 Particella 4144 Subalterno 12 Natura A3 Consistenza 4,5 vani Indirizzo VIA BENGASI n. 19 Piano 4

La sottoscritta Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 08/02/2023, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* A ~~Daniilo Savino~~ e ~~Rognanese Rita~~, la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà dell'immobile foglio 96 particella 4144 sub 12 (ex Foglio 96 Particella 4144 Subalterno 11) è pervenuta per atto di compravendita del 28/02/2008 Numero di repertorio 31805/13073 Notaio DI CARLO BRUNO Sede FOGGIA trascritto il 05/03/2008 nn. 5581/4020 da potere di ~~FRANCESCO SAVINO~~ Nato il 02/06/1964 a BARLETTA Codice fiscale ~~BNCEDLS01R23D645W~~ e ~~CARLO MARIA LUCA~~ Nata il 03/03/1966 a FOGGIA Codice fiscale ~~BGRMLC66C49D43X~~

* A ~~Daniilo Savino~~ e ~~Cara Maria Lucia~~, la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile Foglio 96 Particella 4144 Sub. 11 è pervenuta per atto di compravendita del 07/10/1998 Numero di repertorio 27507 Notaio IMPROTA FILIPPO Sede FOGGIA trascritto il 20/10/1998 nn. 15945/11923 da potere di ~~FRANCESCO SAVINO~~ Nato il 30/03/1946 a SANTAGATA DI PUGLIA (FG) Codice fiscale ~~BRNCHNCC30H49B~~, ~~MERLINO GIUSEPPINA~~ Nata il 19/03/1952 a SAN MARCO IN LAMIS (FG) Codice fiscale ~~RGNR1106D59D64E~~

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

ISCRIZIONE NN. 5582/861 del 05/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO del 28/02/2008 Numero di repertorio 31806/13074 Notaio DI CARLO BRUNO Sede FOGGIA A favore di BANCA CARIME S.P.A. Sede COSENZA Codice fiscale 13336590156 (Domicilio ipotecario eletto COSENZA VIALE CRATI),

contro ~~FRANCESCO SAVINO~~ Nato il 23/10/1981 a FOGGIA Codice fiscale ~~BNCEDLS01R23D645W~~, ~~ROSALESE RITA~~ Nata il 19/04/1986 a FOGGIA Codice fiscale ~~RGNR1106D59D64E~~ capitale € 130.000,00 Totale € 195.000,00 Durata 30 anni

Grava su Foggia foglio 96 particella 4144 sub 12 con unità precedente identificata da Foglio 96 Particella 4144 Subalterno

Millesimi parti comuni – L'immobile è costituito in condominio. Interpellato, l'amministratore del condominio ha riferito che:

- nei confronti degli esecutati, vi sono pendenze:

descrizione	d'angio anno 2024			
	ordinario	aqp	altro	conguaglio
gennaio febbraio 2024	€ 51,00			
4 ^a emissione aqp 2023		€ 56,93		
marzo aprile 2024	€ 51,00			
1 ^a emissione aqp 2024		€ 17,77		
maggio giugno 2024	€ 51,00			
assicurazione			€ 18,16	
sicurezza e antincendio			€ 37,62	
luglio agosto 2024	€ 51,00			
2 ^a emissione aqp 2024			€ 41,69	
conguaglio anno 2023				€ 2.001,75
settembre ottobre 2024	€ 51,00			
spese legali			€ 38,00	
lavori urgenti			€ 76,50	
novembre dicembre 2024	€ 51,00			
totale generale	€ 306,00	€ 74,70	€ 211,97	€ 2.001,75
				€ 2.594,42

- che non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria;

- che i millesimi attribuiti all'immobile sono: in tabella A di proprietà generale mill.mi 97,988; in tab. B delle scale mill.mi 65,661.

Descrizione dell'edificio – L'edificio in interesse è stato realizzato in telai in cemento armato e solai misti in latero-cemento e ultimato non oltre il 1957 (cfr. planimetria catastale originaria all. n. 5). Esso comprende un'unica scala ed è composto da piano terra e quattro piani superiori, destinati ad abitazioni di tipo economico.

La copertura è costituita da terrazzo piano su due livelli al

Lotto n. 1 - Appartamento Foggia- via Bengasi 17A - p. 4 - int. 9				
	superficie	percent.	val. unit.	valore di mercato
	mq	%	€/mq	€
appartamento 4p.	79	100	470	37 130
terrazzo	16	25	470	1 880
valore di stima dell'immobile				39 010
a dedurre:				
spese di riparazione infiltrazioni				-5 000
onorari e spese per la sanatoria edilizia				-3 500
onorari e spese per aggiornamento catastale				-900
valore a base d'asta dell'immobile				29 610
valore a base d'asta arrotondato				29 600

(euro ventinovemilaseicento/00) somma che costituisce **l'importo a base d'asta dell'appartamento lotto n. 1.**

Quesito n. 11 – Certificazione energetica

Con l'entrata in vigore del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito nella legge n. 90/2013, che recepisce la direttiva europea 2010/31/UE e apporta profonde modifiche al decreto legislativo 19 agosto 2005 n.192, l'attestato di certificazione energetica viene sostituito dall'**attestato di prestazione energetica**, che viene previsto nel caso di vendita, nuova costruzione o locazione di immobile dotato o dotabile di impianto di riscaldamento, come nel caso di specie.

Attualmente, il lotto n. 1 è sprovvisto di certificazione energetica.

