

**TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G. E. DOTT.SSA STEFANIA RIGNANESE**  
ESECUZIONE IMMOBILIAREN. 14-2024 REG. E. ES.

PROMOSSA DA  
FIRE S.P.A.CONTRO [REDACTED]

\*\*\*\*\*

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, avendone accertata la completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c., e acquisita altra documentazione, ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico e allegata all'elaborato peritale, la sottoscritta arch. Angela SCARPIELLO, in qualità di esperto incaricato dal giudice dell'esecuzione in epigrafe, il giorno 24 febbraio 2025 alle ore 10.00, come da convocazione inviata dal Custode giudiziario, Dott. Massimo Bevilacqua, si è recata presso gli immobili siti in Ortona (FG) alla Via Stazione n.1.

All'ora stabilita, la scrivente, recatasi sul luogo, poteva accedere agli immobili staggiti, data la presenza del sig. [REDACTED], nato a Ortona (FG) l'11.04.1954 ed ivi residente alla Via Stazione 1, C.F.: [REDACTED], genitore della debitrice esecutata, residente in Roma (RM), impossibilitata a partecipare all'odierno incontro. Lo stesso sig. [REDACTED] veniva identificato con documento patente di guida n. U113P7962N rilasciata il 22/03/2023 con scadenza l'11/04/2028. Al sopralluogo era presente anche il Custode Giudiziario, dott. Massimo Bevilacqua, che ha provveduto a redigere un proprio verbale di sopralluogo.



Al momento del sopralluogo, l'immobile, oggetto della procedura in epigrafe, risultava occupato dal sig. [REDACTED], unitamente alla moglie, [REDACTED], nata a Montaguto (AV) il 18/10/1958 e residente ad Ortona alla Via Stazione 1, [REDACTED], genitori della debitrice esecutata. In fase di sopralluogo il sig. [REDACTED] dichiarava di occupare gli immobili in questione, in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito del 10/09/2009 registrato a Foggia il 14/08/2015, del quale il sig. [REDACTED] forniva copia. Il detto contratto, invece, afferisce gli arredi contenuti nel detto immobile che, quindi, risulta in uso al [REDACTED] in assenza di contratto registrato.

La scrivente procedeva all'ispezione degli stessi immobili, redigendo specifico verbale di sopralluogo (cfr. allegato).

Pertanto, dopo aver preso atto delle caratteristiche costruttive degli immobili in questione ed aver acquisita la documentazione e le informazioni necessarie all'adempimento dell'incarico conferito, si è proceduto alla stesura della presente relazione di stima.

### **RISPOSTA AI QUESITI**

***1) bis: proceda alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i 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;***

A tutto il 24/01/2024 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) gli immobili, oggetto del pignoramento, appartengono a:

- [REDACTED], nata a Foggia (FG) il 5 ottobre 1983,  
C.F.: [REDACTED], per la quota intera;



Le unità immobiliari staggite e meglio di seguito descritte pervennero alla suddetta debitrice, per i diritti sopra indicati, in forza dei seguenti titoli:

- a) Con Atto di donazione del 10 settembre 2009 rep. 603/381 del Notaio Elena Calice di Orta Nova, trascritto in data 11 settembre 2009 ai nn. 21808/14606, [REDACTED] nato ad Orta Nova l'11 aprile 1954, C. F.: [REDACTED] donava a [REDACTED] nata a Foggia il 5 ottobre 1983 C.F.: [REDACTED] che accettava la proprietà di entrambi i beni staggiti, siti in Ortona (FG) Via Stazione n.1:
- b) al [REDACTED], nato a Ortona l'11 aprile 1954, gli immobili staggiti pervennero, per la quota intera, in forza di atto di compravendita del 27 ottobre 1979 rep. 9489 a Notaio Leonardo Pio Maria Andrea Giuliani di Foggia, trascritto in data 15 novembre 1979 ai nn. 16106/89432.

Gli immobili staggiti risultano così catastalmente identificati:

- Foglio 9, P.Illa. 437, sub. 29 cat. A/3, vani 8, piano 2 (ex Orta Nova foglio 57 P.Illa 437 sub 29 ex foglio 57 P.Illa127 sub 44)
- P.Illa. 436 sub. 5 cat. C/6 piano T (ex Orta Nova foglio 57 P.Illa 436 sub. 5 ex foglio 57 P.Illa.147 sub.5).

Sugli immobili gravano le seguenti formalità:

- Pignoramento del 3 gennaio 2024 rep. 5420 Ufficiale Giudiziario di Foggia, trascritto in data 24 gennaio 2024 ai numeri 1978/1630, a favore di Summer SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.F.: 05128970265, credito di euro 104.015,96 oltre interessi e spese, a carico di [REDACTED] nata a Foggia il 5 ottobre 1983 C.F.: [REDACTED] per la quota intera della proprietà.



- Ipoteca volontaria iscritta ad Orta Nova (FG) in data 14 aprile 2006 ai numeri 9154/1770, in forza di atto del 12 aprile 2006 rep. 6850/3152 Notaio Fabrizio Pascucci di Orta Nova, a favore di Banca del Monte di Foggia S.p.a. con sede in Foggia C.F.:00164890717, domicilio ipotecario eletto: Foggia – Corso Garibaldi 72, per la complessiva somma di euro 190.000,00 di cui capitale euro 95.000,00 tasso interesse annuo 6,24% durata anni 15, a carico di [REDACTED], nato a Ortona l'11 aprile 1954 C.F.: [REDACTED] per la quota intera della proprietà.

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

I dati catastali attuali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e specificatamente sono:

#### **Lotto N. 1**

- Immobile identificato nel NCEU del Comune di Ortona (FG) al Foglio 9 (ex fg. 57)
  - P.lla 437 – sub. 29, Cat. A/3, classe 2, consistenza 8 vani, sup. cat. Mq 153 tot.Escluse aree scoperte mq 149, Via Stazione n. 1, scala A, piano 2–R.C. €454,48

#### **Lotto N. 2**

- Immobile identificato nel NCEU del Comune di Ortona (FG) al Foglio 9 (ex fg. 57)
  - P.lla 436 – sub. 5, Cat. C/6 (autorimessa), Classe 2, consistenza 17 mq sup. cat.Tot. Mq 19, Via Stazione n. 1, piano T–R.C. €41,26



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

Non è stata riscontrata la sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

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

La debitrice [REDACTED] risulta coniugata in regime di separazione dei beni come da estratto allegato.

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

***2) bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto , reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;***



## **LOTTO N. 1**

Ortona – Viale Stazione n. 1 – Piano 2 – scala A

### Dati catastali:

- Foglio 9 (ex fg. 57) – P.lla 437 – sub. 29, Cat. A\3 (abitazione), consistenza 8 vani, rendita €454,48

Appartamento per civile abitazione ubicato al secondo piano della scala A di un complesso immobiliare, costituito da 8 palazzine (denominate “A”, “B”, “C”, “D”, “E”, “F”, “G”, ed “H”) e da venti boxes, composte le prime tre palazzine da piano interrato, piano terra e tre piani superiori, tutte le altre da piano terra e tre piani superiori. Inoltre, per due di esse si accede attraverso il cortile a mezzo di strada che si apre su Viale Stazione e su Via Irpina, tutte le altre palazzine direttamente da Viale Stazione.

Confini:

Nord: Viale della Stazione;

Est: Altra unità immobiliare identificata con subalterno 30 della medesima particella;

Ovest: Altre unità immobiliari identificate con subalterno 41-42 della medesima particella;

Sud: Cortile condominiale.

## **Lotto N. 2**

Ortona – Viale Stazione n. 1 – Piano T

### Dati catastali:

- Foglio 9 (ex fg. 57) –P.lla 436 – sub. 5, Cat. C\6, cons. mq 17, rendita €41,26

Box per auto ubicato al piano terra distinto con il n. 4, a confine con i boxes nn. 3 e 5.



Confini:

Nord: Cortile condominiale;

Est: Altra unità immobiliare al subalterno 4;

Ovest: Altra unità immobiliare al subalterno 6;

Sud: Altra unità immobiliare al subalterno 40.

Si allega alla presente sovrapposizione della mappa catastale con relativa ortofoto per individuazione zona dei beni staggiti;

*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.*

### **Lotto N. 1**

Ortona – Viale Stazione n. 1 – scala A - Piano 2

#### **Dati catastali:**

Foglio 9 (ex fg.57) – P.lla 437 – sub. 29, Cat. A\2, cons. 8 vani, rendita €454,48

Appartamento per civile abitazione ubicato al secondo piano della scala A di un complesso immobiliare, costituito da più corpi scala pluripiano, con ingresso dal civico 1 del Viale Stazione.



## **Confini:**

Nord: Viale della Stazione;

Est: Altra unità immobiliare identificata con subalterno 30 della medesima particella;

Ovest: Altre unità immobiliari identificate con subalterno 41-42 della medesima particella;

Sud: Cortile condominiale.

Il fabbricato condominiale di maggiore consistenza presenta le strutture portanti in calcestruzzo armato; solai in latero-cemento armato; tramezzi e tamponature in laterizi. Il complesso immobiliare, di cui è parte il bene staggito, presenta un ampio cortile condominiale dotato di n. 2 accessi, di cui uno carrabile e l'altro pedonale, entrambi prospicienti il Viale della Stazione. Il fabbricato, di cui è parte l'appartamento staggito, risulta privo di ascensore.

Trattasi di un appartamento per civile abitazione sito al secondo piano della scala A, con accesso dalla prima porta a sinistra salendo la rampa di scale e della superficie commerciale di mq. 164,00. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno con adiacente cucinino, tre camere da letto, sala, un bagno e un ripostiglio. Lo stesso risulta dotato di quattro balconi, di cui due prospicienti il cortile condominiale e due il Viale Stazione.

Il rivestimento del pavimento è in piastrelle di grès porcellanato, le pareti presentano, per i bagni e il cucinino, un rivestimento in piastrelle in ceramica, mentre le altre stanze risultano rifinite con carta da parato, dipintura decorativa del tipo tamponato e pittura del tipo lavabile. Lo stesso risulta dotato di infissi interni in legno e vetro, tranne per il bagno e il ripostiglio interamente in legno; infissi esterni in alluminio tipo anticorodal, e vetro-camera. Completano l'appartamento impianto elettrico, idrico-fognario e di riscaldamento, del tipo autonomo con caldaia a gas metano, che non risultano completamente rispondenti alle prescrizioni del D.M. 37/08. La planimetria catastale risulta difforme dalla distribuzione interna rilevata in fase di sopralluogo e rappresentata nella planimetria di rilievo allegata.



## **Lotto N. 2**

Ortona – Viale Stazione n. 1 – Piano T

### **Dati catastali:**

Foglio 9 (ex fg. 57) – P.IIIa 436 – sub. 5, Cat. C\6, cons. mq 17, rendita €41,26

Box per auto ubicato al piano terra con accesso dal cortile condominiale dotato di ingresso carrabile dal civico 1 della Via Stazione.

Confini:

Nord: Cortile condominiale;

Est: Altra unità immobiliare al subalterno 4;

Ovest: Altra unità immobiliare al subalterno 6;

Sud: Altra unità immobiliare al subalterno 40.

Trattasi di un box auto ubicato al piano terra della superficie di mq. 17,00, con pavimento in marmette in granigliato e pareti parzialmente intonacate e rifinite con pittura a tempera bianca a buccia d'arancia. L'ingresso è protetto da serranda basculante d'acciaio ed è dotato di impianto elettrico con punto luce, che non risulta completamente rispondente alle prescrizioni del D.M. 37/08.

***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, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento***



*esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti . ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*

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

In base alle indicazioni di cui all'allegato 5) del manuale della banca Dati dell'OMI, la complessiva superficie commerciale vendibile degli immobili in questione risulta così determinata:

#### LOTTO N. 1

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
<i>Unità immobiliare</i>	<i>[mq]</i>		<i>[mq]</i>		
Appartamento	<b>160,00</b>	1	160,00	/	Discrete
Balconi	<b>13.50</b>	0.30	4,00		
<b>TOTALE</b>			<b>164,00</b>		

#### LOTTO N. 2

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
<i>Unità immobiliare</i>	<i>[mq]</i>		<i>[mq]</i>		
Box auto	<b>18,00</b>	1	18,00	/	Discrete
<b>TOTALE</b>			<b>18,00</b>		



Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI, immobili ubicati nella zona in cui sono posti gli immobili staggiti:

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: ORDONA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	800	L	1,4	1,8	L



Tali quotazioni, con specifico riferimento all'appartamento staggito, sono state riscontrate dallo scrivente con indagini presso agenzie immobiliari e/o siti web specializzati, che hanno fornite indicazioni di prezzi medi in linea con le indicate quotazioni OMI.

Per quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del valore commerciale dei beni staggiti, si applicherà, per l'appartamento, un valore di mercato al metro quadrato pari a 600,00, tenendo anche conto delle condizioni manutentive dell'immobile. Mentre per il box auto si considererà un valore di mercato al metro quadrato di €350,00.

### **LOTTO N. 1 – Appartamento per civile abitazione**

Valore commerciale mq. 164,00 x €600,00/mq = €98.400,00

Al predetto importo andranno sottratti gli oneri per l'adeguamento degli impianti:

Valore stimato	€	98.400,00
Costi adeguamenti impianti+ adeguamento catastale	- €	<u>2.400,00</u>
<b>Restano</b>	<b>€</b>	<b>96.000,00</b>

I detti valori si intendono già al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, tenendo conto dello stato d'uso e di manutenzione.

### **LOTTO N. 2 – Box per auto**

Valore commerciale mq. 18,00 x €350,00/mq = €6.300,00

Al predetto importo andranno sottratti gli oneri per l'adeguamento degli impianti:

Valore stimato	€	6.300,00
Costi adeguamenti impianti	- €	<u>300,00</u>
<b>Restano</b>	<b>€</b>	<b>6.000,00</b>



I detti valori si intendono già al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, tenendo conto dello stato d'uso e di manutenzione.

*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;*

Gli immobili staggiti risultano di piena proprietà della debitrice. Pertanto, il valore stimato e già indicato, si riferisce all'intero dei detti immobili.

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

### **Lotto N. 1**

Ordonà – Viale Stazione1 – Piano 2– scala A

#### Dati catastali:

Foglio 9(ex fg. 57) – P.lla 437 – sub. 29, Cat. A/3 (abitazione), cons. 8 vani, rendita €454,48.

Appartamento per civile abitazione ubicato al secondo piano (senza ascensore) della scala A di un complesso condominiale, costituito da più corpi scala pluripiano, con ingresso dal civico1 del Viale Stazione.



**Confini:**

Nord: Viale della Stazione;

Est: Altra unità immobiliare identificata con subalterno 30 della medesima particella;

Ovest: Altre unità immobiliari identificate con subalterno 41-42 della medesima particella;

Sud: Cortile condominiale.

**Prezzo base: €96.000,00**

**Lotto N. 2**

Ordonà – Viale Stazione n. 1 – Piano T

**Dati catastali:**

Foglio 9 (ex fg. 57) – P.lla 436 – sub. 5, Cat. C\6, cons. mq 17, rendita €41,26

Box per auto ubicato al piano terra con accesso dal cortile condominiale dotato di ingresso carrabile dal civico 1 della Via Stazione.

**Confini:**

Nord: Cortile condominiale;

Est: Altra unità immobiliare al subalterno 4;

Ovest: Altra unità immobiliare al subalterno 6;

Sud: Altra unità immobiliare al subalterno 40.

**Prezzo base: €6.000,00**



*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, comma III come c.a, ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*

Le unità immobiliari staggite risultano in uso al sig. [REDACTED], unitamente alla moglie [REDACTED], genitori della debitrice [REDACTED], senza alcun contratto di locazione registrato.

In considerazione delle condizioni manutentive degli immobili staggiti, dell'ubicazione, si può ritenere congruo un canone di locazione di €350,00 al mese.

*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 ;*

Non sono state accertate formalità, vincoli od oneri gravanti sull'immobile staggito.



**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;**

Sull'immobile staggito non sono stati riscontrati vincoli e/o diritti reali di terzi. Pertanto gli stessi risultano pienamente fruibili. Circa eventuali debiti nei confronti dell'amministrazione condominiale, si è proceduto ad avanzare richiesta formale all'amministratore P.T., rag. [REDACTED], che, con nota mail (cfr. all.to) del 7/05/25 ha dichiarato che al 31/12/24 (ultimo bilancio approvato), per l'appartamento in questione, vi era un credito a favore del condomino di €84,03, mentre alla data della dichiarazione vi è un debito di €326,19.

**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;**

Il fabbricato condominiale di maggiore consistenza è stato edificato con Concessione Edilizia, rilasciata dal Commissario Prefettizio del Comune di Ortona (FG), in data 4 aprile 1977, Protocollo N. 7, e successiva variante in corso d'opera, approvata in data 26 aprile 1978. Per il fabbricato condominiale di maggiore consistenza non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità.

Esaminando la planimetria catastale, attualmente presente al Catasto dei Fabbricati dell'Agenzia del Territorio, con la distribuzione interna dell'appartamento (LOTTO N. 1), riscontrata in fase di sopralluogo, si può riferire che vi sono difformità, rappresentate nella planimetria di rilievo allegata.



*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 necessaria;*

Per il Lotto n. 1 si è proceduto a predisporre un Attestato di Prestazione Energetica, allegato alla presente relazione, dal quali si evincono i seguenti dati:

**Classe Energetica E – 153,10 Kwh/mq anno**

Riepilogando quanto sopra riportato, la valutazione complessiva dei beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare viene così a determinarsi:

LOTTE	QUOTA	BENI MOBILI	VALORE QUOTA
<b>Lotto n. 1</b>	<b>1/1</b>	<b><u>Lotto N. 1</u></b> Ordonà – Viale Stazione 1 – Piano 2 – scala A <u>Dati catastali:</u> Foglio 9(ex fg. 57) – P.lla 437 – sub. 29, Cat. A/3 (abitazione), cons. 8 vani, rendita €454,48. Appartamento per civile abitazione ubicato al secondo piano (senza ascensore) della scala A di un complesso condominiale, costituito da più corpi scala pluripiano, con ingresso dal civico 1 del Viale Stazione.	



		<p><b>Confini:</b></p> <p>Nord: Viale della Stazione;</p> <p>Est: Altra unità immobiliare identificata con subalterno 30 della medesima particella;</p> <p>Ovest: Altre unità immobiliari identificate con subalterno 41-42 della medesima particella;</p> <p>Sud: Cortile condominiale.</p>	
Attuali proprietari		<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>	
Attuali possessori		<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>	
Conformità urbanistica		SI	
		VALORE DEL BENE PER LA QUOTA DI 1/1	€ 96.000,00
<b>Lotto n. 2</b>	<b>1/1</b>	<p><b><u>Lotto N. 2</u></b></p> <p>Ortona – Viale Stazione n. 1 – Piano T</p> <p><u>Dati catastali:</u></p> <p>Foglio 9 (ex fg. 57) – P.lla 436 – sub. 5, Cat. C\6, cons. mq 17, rendita €41,26</p> <p>Box per auto ubicato al piano terra con accesso dal cortile condominiale dotato di ingresso carrabile dal civico 1 della Via Stazione.</p>	



		<b>Confini:</b> Nord: Cortile condominiale; Est: Altra unità immobiliare al subalterno 4; Ovest: Altra unità immobiliare al sub 6; Sud: Altra unità immobiliare al subalterno 40.	
Attuali proprietari		[REDACTED]	
Attuali possessori		[REDACTED]	
Conformità urbanistica		SI	
		VALORE DEL BENE PER LA QUOTA DI 1/1	€ 6.000,00

### **- CONCLUSIONI**

La sottoscritta, dott. arch. Angela SCARPIELLO, ritenendo di aver assolto l'incarico affidatole, dà atto che la presente relazione viene depositata telematicamente, nonché spedita ai creditori ai debitori.

Pertanto, ringraziando per la fiducia accordata resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



ALLEGATI:

- Verbale di sopralluogo
- Planimetrie catastali
- Planimetria di rilievo
- Visure storiche
- Sovrapposizione mappa catastale con ortofoto
- Estratto atto di matrimonio
- Istanza accesso atti
- Titolo abilitativi edilizi
- Dichiarazione amministratore P.T.
- Attestato di Prestazione Energetica
- Rilievi fotografici

Foggia, 8 maggio 2025



Arch. Angela SCARPIELLO

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Angela Scarpiello".

