

---

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

**SEZIONE ESECUZIONI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

[REDACTED]

**R.G.Es.: n°406/2018**

UDIENZA RINVIO: 04/02/2025

GIUDICE: **DOTT.SSA STEFANIA RIGNANESE**

RELAZIONE DI STIMA ED ALLEGATI

Foggia, 31/01/2025

Il C.T.U.

(Dott. Agr.mo Matteo Giardino)

Firma Digitale



## PREMESSA

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e l'acquisizione di altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, allegata all'elaborato peritale, il sottoscritto C.T.U., espletate indagini e accertamenti prodromici, ha operato come da problematica esposta all'attenzione del G.E., con relazione depositata il 28/12/2020, cui seguiva provvedimento del G.E. di sospensione delle operazioni peritali del 29/12/2020; come da istanza di disposizioni prosiegua operazioni peritali depositata il 21/02/2021; a verbale d'udienza del 02/03/2021 il G.E. rinviava ex art. 631 c.p.c. all'udienza del 25/01/2022; come da istanza di disposizioni prosiegua operazioni peritali depositata il 09/01/2022; all'udienza del 25/01/2022 “... **Il G.E.** rinvia la procedura alla udienza del 12.7.2022 per interloquire sulle problematiche rappresentate dal nominato esperto con relazione depositata in data 9.1.2022...”, rinviata in data 21/06/2022 dal subentrato Gop al 04/11/2022; all'udienza del 04/11/2022 “...*Il Gop...Differisce la procedura esecutiva all'udienza del 23 Dicembre 2022...mandando alla cancelleria per l'avviso al C.T.U. che invita a comparire al fine di interloquire sulle problematiche dallo stesso rilevate in ordine a determinate particelle comuni all'immobile staggito insieme ad altri. ...*”; all'udienza del 23 dicembre 2022 il sottoscritto “...*CTU si riporta alle proprie osservazioni/problematiche ritualmente depositate in atti...Il Gop si riserva...*”; il Gop, con provvedimento del 11/01/2023, “...*rinvia la causa all'udienza del 7 aprile 2023...invita il Ctu a sospendere fino a detta data le operazioni peritali...*”; il G.E., con provvedimento del 02/08/2024, “... *dispone che l'esperto dia corso alle operazioni di stima periziando unicamente i beni attinti dal vincolo di pignoramento e concedendo termine sino al 20.11.2024 per il deposito dell'elaborato peritale; rinvia la procedura alla udienza del 4.2.2025 per l'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. ...*”.

Riprendevano, quindi le operazioni peritali, come rassegnato nell'istanza di proroga depositata il 20/11/2024.

In assenza di riscontro da parte debitrice della documentazione e notizie richieste a verbale di accesso del 04/10/2024, il sottoscritto CTU le sollecitava con messaggio PEC del 20/11/2024.

L'Avv. [REDACTED], per il debitore esecutato, in data 21/11/2024 trasmetteva parte della documentazione richiesta. [REDACTED]

In data 22/11/2024 si sollecitava all'Avv. [REDACTED] l'integrazione della documentazione e delle notizie richieste, purtroppo senza riscontro. [REDACTED]

In assenza di riscontro da parte debitrice, il sottoscritto CTU riusciva a reperire il recapito telefonico dell'amministratore di condominio e a contattarla in data 05/12/2024; alla stessa data, con messaggio PEC, richiedeva notizie sulla situazione condominiale degli immobili pignorati, sollecitate con



messaggio PEC in data 13/01/2025, cui seguiva riscontro in data 15/01/2025. [REDACTED]

In data 18/12/2024 si presentavano all'Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova, con messaggio PEC, istanze di rinnovo dell'attestato situazione urbanistica prot. n. 13555 del 11/08/2022 e del certificato di destinazione urbanistica n.01 del 11/01/2022, sollecitate con messaggio PEC in data 13/01/2025; in data 14/01/2025 personale dello stesso Ufficio contattava il sottoscritto CTU per chiarimenti; si concordava incontro in presenza per il pomeriggio dello stesso giorno, quando ci si recava presso lo stesso Ufficio per fornire i chiarimenti richiesti, integrare con modulo cartaceo istanza per rilascio CDU e fare istanza verbale di nuovo accesso agli atti; seguivano contatti telefonici. [REDACTED]

In data 17/01/2025 si accedeva ai Servizi di Pubblicità Immobiliari di Foggia per ulteriori indagini e accertamenti. Alla stessa data si accedeva alla sede della banca Intesa San Paolo (incorporante la BANCAPULIA SPA) di San Severo per chiarimenti.

In data 20/01/2025 si accedeva nuovamente all'Ufficio Tecnico di Orta Nova dove si ritirava il nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica in bollo, previa regolarizzazione in bollo della relativa richiesta presentata a mano il 14/01/2025 e versamento dei relativi diritti; si visionava nuovamente la pratica edilizia relativa agli immobili pignorati, si sollecitava il rilascio dell'attestato sulla situazione urbanistica degli stessi immobili; seguivano contatti telefonici. [REDACTED]

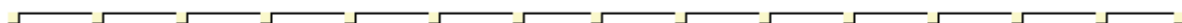
Si reiterava allo stesso Ufficio in data 23/01/2025, quando si ritirava attestato Prot. N. 1216 del 23/01/2025 e si apprendeva che era stato appena trasmesso con messaggio PEC. [REDACTED]

Si reiterava, infine, allo stesso Ufficio in data 28/01/2025, quando si completavano indagini ed accertamenti sulla situazione urbanistica degli immobili pignorati.

In data 31/01/2025 è stato inviato file in formato pdf della relazione tecnica con messaggio PEC inviato da [REDACTED] alle ore 15:13:21, al creditore procedente, al creditore intervenuto e al debitore esecutato ai seguenti indirizzi PEC: [REDACTED]

[REDACTED] consegnato il 31/01/2025, rispettivamente alle ore: 15:13:25, 15:13:24, 15:13:24, identificativo messaggio:

[REDACTED]  
In data 31/01/2025 con PEC [REDACTED] indirizzata a: [REDACTED]  
[REDACTED], si deposita elaborato peritale (relazione di stima ed allegati) e altra relazione di stima, omessa l'indicazione dell'esecutato, con rilievi fotografici e planimetrici.



**BENI IN ABITATO DEL COMUNE DI ORTA NOVA — FG —**

**LOTTO 001**

**1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2, C.P.C.**

1.1. Eseguito il controllo preliminare, è risultata depositata in cancelleria il 23/10/2018 la seguente documentazione:

1.1.1. Nota di trascrizione R. G. n.18420 - R. P. n.13820 – Presentazione n.4 del 06/09/2018: Atto Giudiziario del 20/07/2018 - Repertorio n.1043/2018 - Verbale Pignoramento Immobili.

1.1.2. SPI Foggia: Certificato Ipotecario n.ro FG621713 anno 2018 (Richiesta Prot. n. FG620670 del 11/10/2018).

1.1.3. SPI Lucera: Certificato Ipotecario n.ro FG626972 anno 2018 (Richiesta Prot. n. FG626066 del 15/10/2018).

1.1.4. UPT Foggia – Comune di Orta Nova - Ricevuta N.50511 del 18/10/2018 – CERTIFICATO STORICO DA BASE INFORMATIVA composto dai seguenti protocolli:

1.1.4.1. FG0141811 – Relativo all'immobile: F Foglio 49, Part. 1675, Sub 57

1.1.4.2. FG0141813 – Relativo all'immobile: F Foglio 49, Part. 1675, Sub 74

1.1.4.3. FG0141814 – Relativo all'immobile: F Foglio 49, Part. 1675, Sub 74

1.1.4.4. FG0141816 – Relativo all'immobile: F Foglio 49, Part. 1675, Sub 40

1.1.4.5. FG0141817 – Relativo all'immobile: F Foglio 49, Part. 1675, Sub 20

1.1.5. UPT Foggia – Comune di Orta Nova - Ricevuta N.50517 del 18/10/2018 – CERTIFICATO STORICO DA BASE INFORMATIVA composto dai seguenti protocolli:

1.1.5.1. FG0141820 – Relativo all'immobile: T Foglio 49, Part. 1675

1.1.6. UPT Foggia - Comune di Orta Nova – ESTRATTO DI MAPPA – Foglio 49, Part. 1675

**1.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari): (All.7)**

1.BIS.1.1) COMUNE DI ORTA NOVA - CATASTO FABBRICATI:

DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO
---------------------	---------------------



Foglio	Part.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro
49	1675	57	1	A/3	4	6,5 Vani	Totale: 144 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 126 m <sup>2</sup>	537,12
VARIAZIONE del 24/02/2010 Pratica n. FG0055071 in atti dal 24/02/2010 FUS-DIV-UFU (n. 4146.1/2010)								
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/04/2010 Pratica n. FG0106239 in atti dal 19/04/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8351.1/2010) Notifica effettuata con protocollo n. FG0095753 del 29/03/2011								
Superficie di impianto pubblicata il 28/08/2013 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 24/02/2010, prot. n. FG0055071								
<b>Indirizzo</b>		VIA PADRE PIO N. 8 LOTTO 2 SCALA D INTERNO 7 PIANO 3						
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 27/11/2018 PRATICA N. FG0167499 IN ATTI DAL 27/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (N. 41781.1/2018)								

### 1.BIS.1.2) Intestati:

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
ATTO DEL 11/11/2010 PUBBLICO UFFICIALE CALICE ELENA SEDE ORTA NOVA (FG) REPERTORIO N. 1595 - COMPRAVENDITA NOTA PRESENTATA CON MODELLO UNICO N. 16431.1/2010 REPARTO PI DI FOGGIA IN ATTI DAL 16/11/2010			

### 1.BIS.1.3) Storico

DERIVA DAGLI ORIGINARI SUBALTERNO 20 E SUBALTERNO 40 CON VARIAZIONE DEL 24/02/2010 PRATICA N. FG0055071 IN ATTI DAL 24/02/2010 FUS-DIV-UFU (N. 4146.1/2010)
---

### 1.BIS.2.1) COMUNE DI ORTA NOVA - CATASTO FABBRICATI:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Part.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Euro
49	1675	74	1	C/6	3	42 m <sup>2</sup>	Totale: 46 m <sup>2</sup>	119,30
VARIAZIONE del 24/02/2010 Pratica n. FG0055057 in atti dal 24/02/2010 DIV-UFU (n. 4145.1/2010)								
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/04/2010 Pratica n. FG0096920 in atti dal 08/04/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7657.1/2010)								
<b>Annotazioni:</b> Classamento e rendita validati								
Superficie di impianto pubblicata il 28/08/2013 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 24/02/2010, prot. n. FG0055057								
<b>Indirizzo</b>		VIA PADRE PIO N. SNC LOTTO 2 SCALA D INTERNO 3; VIA						



PONTICELLO N. SNC LOTTO 2 SCALA D INTERNO 3 PIANO S1
VARIAZIONE DEL 24/02/2010 PRATICA N. FG0055057 IN ATTI DAL 24/02/2010 DIV-UFU (N. 4145.1/2010)

**1.BIS.2.2) Intestati:**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

ATTO DEL 11/11/2010 PUBBLICO UFFICIALE CALICE ELENA SEDE ORTA NOVA (FG) REPERTORIO N. 1595 - COMPRAVENDITA NOTA PRESENTATA CON MODELLO UNICO N. 16431.1/2010 REPARTO PI DI FOGGIA IN ATTI DAL 16/11/2010

**1.BIS.2.3) Storico**

DERIVA DALL'ORIGINARIO SUBALTERNO 39 CON VARIAZIONE DEL 24/02/2010 PRATICA N. FG0055057 IN ATTI DAL 24/02/2010 DIV-UFU (N. 4145.1/2010)

L'intero complesso immobiliare, di cui i beni pignorati sono parte, insiste su suolo individuato catastalmente come segue:

**1.BIS.3.1) COMUNE DI ORTA NOVA - CATASTO TERRENI:**

Foglio	P.IIa	Sub	Porz.	Destinazione	Superficie	R.D. Euro	R.A. Euro
<b>49</b>	<b>1675</b>	-	-	<b>ENTE URBANO</b>	<b>5.015 m<sup>2</sup></b>	-	-

TIPO MAPPALE DEL 23/03/2009 PRATICA N. FG0122973 IN ATTI DAL 23/03/2009 (N.122973.1/2009)

**ANNOTAZIONE DI IMMOBILE: COMPRENDE IL FG. 49 N. 1676,1677,1678,1679,1680,1681**

**1.BIS.3.2) Storico classamento**

<b>DALL'IMPIANTO AL 31/01/2003: IMMOBILE PREDECESSORE COMUNE DI ORTA NOVA (G131) (FG) FOGLIO 49 PARTICELLA 262</b> REDDITI: DOMINICALE EURO 46,13 LIRE 89.320 - AGRARIO EURO 22,24 LIRE 43.065 PARTICELLA CON QUALITÀ: <b>VIGNETO</b> DI CLASSE <b>01</b> - SUPERFICIE: <b>3.190 M<sup>2</sup></b> PARTITA: <b>2994</b>	IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 16/12/1976
<b>DAL 31/01/2003 AL 28/04/2008: IMMOBILE PREDECESSORE COMUNE DI ORTA NOVA (G131) (FG) FOGLIO 49 PARTICELLA 1541</b> REDDITI: DOMINICALE EURO 0,00 - AGRARIO EURO 0,00 PARTICELLA CON QUALITÀ: <b>FABB RURALE</b> SUPERFICIE: <b>52 M<sup>2</sup></b>	TABELLA DI VARIAZIONE del 23/01/2003 Pratica n.29195 in atti dal 31/01/2003 VRO/2002 MOD.29 N.355/1995 - DIVIS. DI PARTIC. PER COSTR. F.R. (n.37.1/2003) Annotazione di immobile: deriva dal n. 262 - a.r. aggiornamento metrico speditivo pende esame di ruralità



	<p><b>Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:</b> Comune: <b>ORTA NOVA (G131) (FG)</b></p> <p><i>Foglio 49 Particella 262</i></p>
<p><b>DAL 28/04/2008 AL 29/04/2008: IMMOBILE PREDECESSORE COMUNE DI ORTA NOVA (G131) (FG) FOGLIO 49 PARTICELLA 1541</b>  <b>REDDITI: DOMINICALE EURO 0,00</b>  <b>AGRARIO EURO 0,00</b>  <b>PARTICELLA CON QUALITÀ: INCOLTO</b>  <b>SUPERFICIE: 52 M<sup>2</sup></b></p>	<p>VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/04/2008 Pratica n. FG0145955 in atti dal 28/04/2008 (n. 145908.1/2008)</p> <p>Annotazione di immobile: variazione di qualità su dichiarazione di parte</p>
<p><b>DAL 29/04/2008 AL 23/03/2009: IMMOBILE PREDECESSORE COMUNE DI ORTA NOVA (G131) (FG) FOGLIO 49 PARTICELLA 1658</b>  <b>REDDITI: DOMINICALE EURO 0,00 - AGRARIO EURO 0,00</b>  <b>PARTICELLA CON QUALITÀ: INCOLTO</b>  <b>SUPERFICIE: 30 M<sup>2</sup></b></p>	<p>FRAZIONAMENTO del 29/04/2008 Pratica n. FG0145884 in atti dal 29/04/2008 (n. 145884.1/2008)</p> <p><b>Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:</b>  Comune: <b>ORTA NOVA (G131) (FG)</b></p> <p><i>Foglio 49 Particella 1661</i>  <i>Foglio 49 Particella 1660</i>  <i>Foglio 49 Particella 1659</i>  <i>Foglio 49 Particella 1645</i>  <i>Foglio 49 Particella 1541</i></p>
<p><b>DAL 23/03/2009 AL 23/03/2009:</b>  <b>IMMOBILE ATTUALE COMUNE DI ORTA NOVA (G131) (FG) FOGLIO 49 PARTICELLA 1675 - REDDITI: DOMINICALE EURO 0,00</b>  <b>AGRARIO EURO 0,00</b>  <b>PARTICELLA CON QUALITÀ: ENTE URBANO - SUPERFICIE: 30 M<sup>2</sup></b>  <b>AREE DI ENTI URBANI E PROMISCUI - PARTITA SPECIALE 1</b></p>	<p>Tipo Mappale del 23/03/2009 Pratica n. FG0122973 in atti dal 23/03/2009 (n. 122973.1/2009)</p> <p><b>Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:</b>  Comune: <b>ORTA NOVA (G131) (FG)</b></p> <p><i>Foglio 49 Particella 1678</i>  <i>Foglio 49 Particella 1674</i>  <i>Foglio 49 Particella 1658</i>  <i>Foglio 49 Particella 1647</i>  <i>Foglio 49 Particella 1644</i>  <i>Foglio 49 Particella 1637</i>  <i>Foglio 49 Particella 1639</i>  <i>Foglio 49 Particella 1681</i>  <i>Foglio 49 Particella 1679</i>  <i>Foglio 49 Particella 1676</i>  <i>Foglio 49 Particella 1680</i>  <i>Foglio 49 Particella 1677</i>  <i>Foglio 49 Particella 1660</i></p>
<p><b>DAL 23/03/2009: IMMOBILE ATTUALE COMUNE DI ORTA NOVA (G131) (FG) FOGLIO 49 PARTICELLA 1675</b>  <b>REDDITI: DOMINICALE EURO 0,00 - AGRARIO EURO 0,00</b>  <b>PARTICELLA CON QUALITÀ: ENTE URBANO - SUPERFICIE: 5.015 M<sup>2</sup></b>  <b>AREE DI ENTI URBANI E PROMISCUI - PARTITA SPECIALE 1</b></p>	<p>Tipo Mappale del 23/03/2009 Pratica n. FG0122973 in atti dal 23/03/2009 (n. 122973.2/2009)</p> <p>Annotazione di immobile: comprende il fg. 49 n. 1676,1677,1678,1679,1680,1681</p> <p><b>Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:</b>  Comune: <b>ORTA NOVA (G131) (FG)</b></p> <p><i>Foglio 49 Particella 1677</i>  <i>Foglio 49 Particella 1678</i>  <i>Foglio 49 Particella 1681</i>  <i>Foglio 49 Particella 1680</i>  <i>Foglio 49 Particella 1679</i>  <i>Foglio 49 Particella 1676</i></p>



### 1.BIS.3.2) Storico intestazione

<b>DATI IDENTIFICATIVI: IMMOBILE PREDECESSORE - COMUNE DI ORTA NOVA (G131) (FG) FOGLIO 49 PARTICELLA 262</b>	
1. [REDACTED] DALL'IMPIANTO AL 16/12/1976 DIRITTO DI: DA VERIFICARE (DERIVA DALL'ATTO 1)	1. IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 16/12/1976
1. [REDACTED] DAL 16/12/1976 AL 09/03/2007 DIRITTO DI: PROPRIETÀ PER 1/1 (DERIVA DALL'ATTO 2)	2. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ DEL 16/12/1976 - VOLTURA N. 31870.1/2002 - PRATICA N. 32016 IN ATTI DAL 11/02/2002
<b>DATI IDENTIFICATIVI: IMMOBILE PREDECESSORE - COMUNE DI ORTA NOVA (G131) (FG) FOGLIO 49 PARTICELLA 1541</b>	
1. [REDACTED] DAL 23/01/2003 AL 02/05/2007 DIRITTO DI: PROPRIETÀ PER 1/1 (DERIVA DALL'ATTO 3)	3. DEL 23/01/2003 PRATICA N. 29195 VARIAZIONE IN ATTI DAL 31/01/2003 VRO/2002 MOD.29 N. 355/1995 - DIVIS. DI PARTIC. PER COSTR. F.R. (N. 37.1/2003)
1. [REDACTED] DAL 02/05/2007 AL 29/04/2008 DIRITTO DI: PROPRIETÀ PER 1/1 (DERIVA DALL'ATTO 4)	4. Atto del 02/05/2007 Pubblico ufficiale PASCUCCI FABRIZIO Sede ORTA NOVA (FG) Repertorio n. 8661 - PERMUTA Nota presentata con Modello Unico n. 8146.1/2007 Reparto PI di FOGGIA in atti dal 14/05/2007
<b>DATI IDENTIFICATIVI: IMMOBILE PREDECESSORE - COMUNE DI ORTA NOVA (G131) (FG) FOGLIO 49 PARTICELLA 1658</b>	
1. [REDACTED] DAL 29/04/2008 AL 23/03/2009 DIRITTO DI: PROPRIETÀ PER 1/1 (DERIVA DALL'ATTO 5)	FRAZIONAMENTO del 29/04/2008 Pratica n. FG0145884 in atti dal 29/04/2008 (n. 145884.1/2008)

### CRONISTORIA AL VENTENNIO

Nel ventennio preso in esame, **alla data del 11-15/10/2018**, si rilevano le seguenti provenienze:

- \* All'esecutato [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Orta Nova al Foglio 49, Particella 1675, Subalterno 57 (abitazione) e Subalterno 74 (Box Auto di pertinenza) è pervenuta per atto di compravendita del 11/11/2010, repertorio



N. 1595, Raccolta N. 1071, Notaio ELENA CALICE, Sede ORTA NOVA, Registrato a Cerignola il 15/11/2010 al N° 3952 1T, trascritto a Foggia il 16/11/2010 ai nn. 24398/16431, dalla società [REDACTED]

\* Alla società [REDACTED], "... l'intero suolo, entro maggior consistenza, è pervenuto in piena proprietà ... per ha 0.31.90 (originarie p.lle 1541, 1644 e 1645 del foglio 49) in virtù di permuta giusta atto a rogito del predetto Notaio Pascucci in data 2 maggio 2007, rep./racc. nn. 8661/4368, registrato a Cerignola il dì 11 maggio 2007 al n. 1527/1T, trascritto a Foggia il 15 [12] maggio 2007 ai nn. R.G./R.P. 11822/8146; ..." da [REDACTED].

Ad ogni buon fine, per un quadro completo dell'articolata storia del suolo su cui insiste l'intero complesso edilizio, di cui gli immobili pignorati sono parte, "... suolo catastalmente individuato al Foglio di mappa 49, particella 1675, riportata al relativo Catasto Terreni quale Ente Urbano di metri quadrati 5.015 (cinquemilaquindici)...", si ritiene opportuno riportare i capi "A", "B" e "C" della premessa dell'atto di provenienza al debitore esecutato: "...premessi

A) che la società [REDACTED] è piena proprietaria di un complesso edilizio posto nel Comune di Orta Nova (FG), tra la Via Padre Pio e la Via Ponticello, costituito da quattro fabbricati o Scale: "A" e "B", identificate come Lotto 1; "C" e "D", identificate come Lotto 2, sviluppantesi in: piano interrato, piano terra e/o rialzato, piano primo, piano secondo e piano terzo, con cortile comune all'intero complesso, circostante i due Lotti;

B) che l'intero complesso edilizio insiste su suolo catastalmente individuato al Foglio di mappa 49, particella 1675, riportata al relativo Catasto Terreni quale Ente Urbano di metri quadrati 5.015 (cinquemilaquindici), la quale, a seguito di tipo mappale del 23 marzo 2009 prot. n. FG0122973, comprende la consistenza delle seguenti particelle: - 1676, di mq 2.418 (già p.lla 1660, derivata dalla p.lla 1645, giusta frazionamento numero 145884 del 20 aprile 2008); - 1677, di mq 1.712 (già p.lla 1637); - 1678, di mq 208 (già p.lla 1639); - 1679, di mq 45 (già p.lla 1647); - 1680, di mq 508 (già p.lla 1644); - 1681, di mq 94 (già p.lla 1674, derivata dalla p.lla 357 del foglio 50, giusta variazione d'ufficio del dì 11 marzo 2009 prot. n. FG0112016 per trasporto di detta particella dal foglio 50 al foglio 49); - 1675, di mq 30 (già p.lla 1658,



derivata dalla p.lla 1541, giusta frazionamento numero 145884 del 20 aprile 2008), precisando che da verifica attraverso gli elaborati planimetrici relativi al succitato tipo mappale 122973/2009, si evince che la consistenza della p.lla 1675 occupata dalle Scale "A" e "B" (Lotto 1), pari mq 2.701, è quella già rappresentata dalle suindicate p.lle 1676, 1678, 1679 e 1675 del foglio 49; mentre la residua consistenza, occupata dalle Scale "C" e "D" (Lotto 2) corrispondente alla restante porzione di suolo pari a mq 2.314, è quella già rappresentata dalle suindicate p.lle 1677, 1680 e 1681;

C) che l'intero suolo, entro maggior consistenza, è pervenuto in piena proprietà alla predetta società: - per ha 0.34.03 (originarie p.lle 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1646, 1647 e 1648 del foglio 49), - per ha 0.54.02 (originarie p.lle 357, 358 e 359 del foglio 50), - per ha 0.12.56 (originaria p.lla 360 del foglio 50) in virtù di acquisto con unico atto a rogito del Notaio Fabrizio Pascucci di Orta Nova del 3 aprile 2007, rep./racc. nn. 8536/4268, registrato a Cerignola il 6 aprile 2007 al n. 1013, trascritto a Foggia il 7 aprile 2007 rispettivamente ai numeri R.G./R.P. 8829/6230, 8830/6231 (rettificata in data 6/6/2007 ai nn. R.G./R.P. 14161/9791), e 8831/6232 (rettificata in data 6/6/2007 ai nn. R.G./R.P. 14162/9792); - per ha 0.31.90 (originarie p.lle 1541, 1644 e 1645 del foglio 49) in virtù di permuta giusta atto a rogito del predetto Notaio Pascucci in data 2 maggio 2007, rep./racc. nn. 8661/4368, registrato a Cerignola il dì 11 maggio 2007 al n. 1527/IT, trascritto a Foggia il 15 [12] maggio 2007 ai nn. R.G./R.P. 11822/8146; ...". [REDACTED]

Anteriormente al ventennio, l'originaria particella 262 (ex-20b) perveniva a [REDACTED] con "...istrumento del 12 gennaio 1948 rogato dal Dott. De Lisi Pasquale, Notaro residente in Orta Nova, reg. a Cerignola il 17 detto al N. 737...", trascritto a Lucera il 23/01/1948, R.G. n. 854 – R.P. n. 203464, da [REDACTED].

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

2.1. Dall'atto di pignoramento: "...tutti i diritti che [REDACTED] vanta sui beni immobili qui di seguito descritti:

- **Piena proprietà su fabbricato** sito nel Comune di Orta Nova alla via Padre Pio snc, Piano 3, int. 7, riportato in N.C.U. del Comune di Orta Nova al foglio 49, particella 1675, Sub 57, Categoria A/3, Classe 4, vani 6,5, Rendita Euro 537,12
- **Piena proprietà su fabbricato** sito nel Comune di Orta Nova alla via Padre Pio snc, Piano S1,



*int. 7, riportato in N.C.U. del Comune di Orta Nova al foglio 49, particella 1675, Sub 74, Categoria C/6, Classe 3, 42 mq, Rendita Euro 119,30. ...”.*

### **3. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

I beni espropriati sono siti nel Comune di Orta Nova, in fascia/zona periferica (Zona OMI D1), con tipologia prevalente di abitazioni civili a destinazione residenziale: in Via Padre Pio 9-11; sono parte “... di un complesso edilizio posto nel Comune di Orta Nova (FG), tra la Via Padre Pio e la Via Ponticello, costituito da quattro fabbricati o Scale: "A" e "B", identificate come Lotto 1; "C" e "D", identificate come Lotto 2, sviluppatasi in: piano interrato, piano terra e/o rialzato, piano primo, piano secondo e piano terzo, con cortile comune all'intero complesso, circostante i due Lotti...e precisamente ... :

- **appartamento per abitazione**, posto al piano terzo della Scala "D", con ingresso dal civico numero 9 (nove) di Via Padre Pio, ricevente accesso dalla porta di fronte salendo le scale ovvero uscendo dall'ascensore sul pianerottolo a quel piano, distinto con il numero interno 7 (sette), composto di ingresso-soggiorno, tre camere ed accessori, quali cucinino, due bagni, dei quali uno con antistante spazio per cabina armadio, e disimpegno, con annessa, in proprietà esclusiva, zona di terrazzo a livello in parte coperto [ora chiuso, costituente ampliamento abusivo]; il tutto confinante nell'insieme con: vano scala e pianerottolo condominiali, corte comune, appartamento n. int. 8 della Scala "C" (sub 50), salvo altri. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Orta Nova, al

- **foglio 49, particella 1675 sub 57**, zona censuaria 1, categ. A/3, classe 4, vani 6,5, Via Padre Pio snc, piano 3, int. 7, Scala D, lotto 2, rendita euro 537,12;

b) - **box-auto**, al piano primo sottostrada, della consistenza catastale di metri quadrati 42 (quarantadue), distinto con il numero interno 3 (tre), confinante con: corsia di manovra, terrapieno sottostante la corte comune, boxes auto nn. intt. 4 e 2 della Scala D (subb 73 e 75), salvo altri.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Orta Nova, al

- **foglio 49, particella 1675 sub 74**, zona censuaria 1, categ. C/6, classe 3, mq 42, Via Padre Pio snc, Via Ponticello snc, piano S1, int. 3, Scala D, lotto 2, rendita euro 119,30. ...”.

Entrambi gli immobili sono in buono stato di conservazione; in particolare l'appartamento ha rifiniture di pregio, come da documentazione fotografica allegata; impianti tecnologici funzionanti e, per la documentazione acquisita, a norma. [REDACTED]

In merito all'appartamento si precisa che: “...

a) giusta risultanze del detto Regolamento di Condominio, a favore dell'appartamento compravenduto vi è servitù di accesso al lastrico di copertura della scala "D" (BCNC Sub 42) per l'installazione di ulteriori antenne TV e per eseguirne la manutenzione;



b) la società venditrice su tale lastrico ha posizionato un "ciller" al servizio dell'impianto termico dell'appartamento compravenduto; ... “.

c) è stata riscontrata la presenza di un lucernario in corrispondenza di uno dei bagni dell'appartamento.

[REDACTED]

In merito al box-auto si precisa che è stato riscontrato lo spostamento di una porta del ripostiglio presente nello stesso box-auto. [REDACTED]

Gli immobili oggetto della procedura sono stati realizzati con un intervento di edilizia convenzionata pubblica e “...all'uopo, con atto a rogito del Notaio Alba Mazzeo di Foggia in data 4 luglio 2008, rep./racc. nn.51883/14961, reg.to a Foggia il 15 luglio 2008 al n. 4252/IT, trascritto a Foggia il 16 luglio 2008 ai nn. R.G./R.P. 17458/11548, è stata stipulata tra [REDACTED] ed il Comune di Orta Nova una convenzione, ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. e L.R. n. 6/79 modificata ed integrata dalla L.R. n. 66/79, per la realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata sull'area di sua proprietà destinata a PEEP del comparto n. 11, comprendente, tra l'altro le originarie particelle catastali: 357 del foglio 50, 1644 e 1637 del foglio 49, sulle quali è stato appunto realizzato l'intervento edilizio convenzionato corrispondente al Lotto 2 in oggetto; ... “; i lavori sono iniziati il mese di maggio 2008 e ultimati il 20 maggio 2010. [REDACTED]

Le superfici assunte a base di calcolo sono quelle derivanti dalle risultanze catastali e dai rilievi effettuati negli accessi del 23/07/2021 e del 04/10/2024, ovvero le seguenti:

- **SUBALTERNO 57: SUPERFICIE COMMERCIALE 144,00 m<sup>2</sup>, SUPERFICIE LORDA 126,00 m<sup>2</sup>, SUPERFICIE NETTA 105 m<sup>2</sup>, SUPERFICIE PERTINENZA 126,00 m<sup>2</sup>.**
- **SUBALTERNO 74: SUPERFICIE COMMERCIALE 46,00 m<sup>2</sup>, SUPERFICIE LORDA 46,00 m<sup>2</sup>, SUPERFICIE NETTA 42 m<sup>2</sup>, SUPERFICIE PERTINENZA 0,00 m<sup>2</sup>.**

Si precisa che, relativamente all'appartamento, di cui è stato accertato un ampliamento abusivo (chiusura del terrazzo coperto e di una minima porzione del balcone dove è collocata la caldaia del gas) di circa 42 m<sup>2</sup>, non sanabile, il sottoscritto CTU si è premurato, ad ogni buon fine, di determinare le superfici d'interesse, comprensive dell'ampliamento abusivo, come segue:

- **SUBALTERNO 57 CON OPERE ABUSIVE: SUPERFICIE COMMERCIALE 182,00 m<sup>2</sup>, SUPERFICIE LORDA 168,00 m<sup>2</sup>, SUPERFICIE NETTA 140 m<sup>2</sup>, SUPERFICIE PERTINENZA 84,00 m<sup>2</sup>.**



La presente C.T.U., per completezza, è corredata di immagini satellitari, documentazione fotografica e planimetrie. [REDACTED]

Il Dirigente del Servizio Urbanistica del Comune di Orta Nova *“CERTIFICA che sul terreno distinto al catasto di questo comune al Foglio 49 è stato edificato un fabbricato...individuato al catasto fabbricati con la particella 1675 e allo stato non vi sono, in itinere, atti che interessano variazioni dello strumento urbanistico ... con le seguenti specifiche tecnico-amministrative: P.R.G. -> ZONA “C – Comparto 11”: di espansione – ZONA C / COMPARTO 11 – RESIDENZIALE DI ESPANSIONE – A prevalente carattere residenziale ... ”*, con indici e prescrizioni come da certificato di destinazione urbanistica n. 161/2024 di registro del 16/01/2025 allegato, che qui si dà per interamente riportato. [REDACTED]

#### **4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 001:**

##### **4.1. Criterio di Stima**

Il cespite espropriato è trasferibile nella sua interezza come lotto unico.

Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto della procedura si impone la stima del più probabile valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. A tal fine si sono effettuate indagini di mercato e consultato la banca dati delle quotazioni OMI per il comune di Orta Nova, previa individuazione del relativo codice di zona attraverso il servizio di navigazione territoriale GEOPOI, per acquisire gli elementi utili alla formulazione della scala dei prezzi unitari. [REDACTED]

Il cespite espropriato, è parte di un fabbricato che risulta ultimato nel 2010, nelle condizioni descritte al capo che precede, sito nel Comune di Orta Nova, in fascia/zona periferica (Zona OMI D1), con tipologia prevalente di abitazioni civili a destinazione residenziale; i valori di mercato per le abitazioni civili oscillano tra un minimo di € 700/mq e un massimo di € 850/mq di superficie lorda; i valori di locazione tra un minimo di € 2,30/mq x mese e un massimo di € 3,20/mq x mese di superficie lorda; i valori di mercato per box oscillano tra un minimo di € 400/mq e un massimo di € 600/mq di superficie lorda; i valori di locazione tra un minimo di € 1,90/mq x mese e un massimo di € 2,80/mq x mese di superficie lorda [REDACTED]

Alla luce dei valori storici dei beni oggetto della procedura, che è possibile desumere dall'atto di provenienza allegato, come dalle indagini di mercato effettuate, ma soprattutto per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, i precitati valori OMI apparirebbero inadeguati. [REDACTED]

Nell'atto di Compravendita del 11/11/2010, repertorio N. 1595, Raccolta N. 1071, Notaio Elena Calice, Sede Orta Nova, Registrato a Cerignola il 15/11/2010 al N° 3952 1T, trascritto a Foggia il 16/11/2010 ai nn. 24398/16431, *“... il prezzo corrispettivo della vendita - determinato nel rispetto dei criteri previsti all'art. 7 della più volte citata "convenzione" - è stato ... convenuto ed accettato*



nella complessiva somma di Euro **170.000,00** (centosettantamila virgola zero centesimi) di cui euro 150.000,00 (centocinquantamila e zero centesimi) oltre IVA al 4% corrispondente ad Euro 6.000,00 (seimila zero centesimi) per l'appartamento, ed euro **20.000,00** (ventimila e zero centesimi) oltre l'IVA al 4% (quattro per cento) pari ad euro 800,00 (ottocento virgola zero centesimi) per il box-auto, e quindi per complessivi Euro **176.800,00** (centosettantaseimilaottocento virgola zero centesimi) ...”, cui corrisponde un valore al m<sup>2</sup> di € 150.000,00/144 m<sup>2</sup> ≈ € 1.042,00/m<sup>2</sup> per l'appartamento e un valore al m<sup>2</sup> di € 20.000,00/46 m<sup>2</sup> ≈ € 435,00/m<sup>2</sup> per il box-auto.

Tuttavia, alla luce del provvedimento del G.E. del 02/08/2024, che qui si dà per interamente riportato, in cui “... ritenuto nondimeno che questi ultimi [beni comuni non censibili], dotati di autonomo identificativo catastale, non potranno essere trasferiti se non pignorati come da giurisprudenza menzionata nel provvedimento del 11.1.2023 alla quale si rinvia; ritenuto pertanto che il perito debba proseguire le operazioni di stima con riferimento ai soli beni oggetto di pignoramento; **P.Q.M.** revoca l'ordinanza del 1.5.2023; dispone che l'esperto dia corso alle operazioni di stima periziando unicamente i beni attinti dal vincolo di pignoramento ...”, a parere del sottoscritto CTU, il valore dei soli beni attinti dal vincolo di pignoramento ne risulta gravemente depresso.

Quindi, si ribadisce, **i beni espropriati sono stimati senza la quota ideale di comproprietà, dei seguenti BB.CC.NN.CC., così come riportati nell'atto di provenienza al debitore esecutato: “...**

\* area di pertinenza destinata a "passaggi ed area di manovra" riportata nel Catasto Fabbricati di Orta Nova al foglio 49 con il mappale 1675 subalterno 1, piano T, quale bene comune non censibile a tutti i subalterni della p.lla 1675; precisando che su parte di detta area sono stati delimitati posti auto scoperti il cui uso è stato dalla società venditrice già regolamentato e destinato ai proprietari delle unità abitative del complesso, giusta prospetto allegato al sopraccitato Regolamento di Condominio, accettato dalla parte acquirente, la quale riconosce che all'appartamento compravenduto sono stati assegnati in uso i posti auto numeri 35 (trentacinque) e 36 (trentasei); rampe di discesa e corsia di manovra, riportate nel Catasto Fabbricati di Orta Nova al foglio 49 con il mappale 1675 subalterno 2, quale bene comune non censibile ai seguenti subalterni della p.lla 1675 in piano interrato: dal n. 21 al n. 38, dal n. 58 al n. 65, dal sub 67 al sub 76; [REDACTED]

\* ....

\* vano scala, locale ascensore, locale motori, centrale idrica e terrazzo di copertura della scala "D", riportati nel Catasto Fabbricati di Orta Nova al foglio 49 con il mappale 1675 subalterno 42, quale bene comune non censibile ai subalterni dal n. 51 al n. 57 della p.lla 1675; precisando che: a) giusta risultanze del detto Regolamento di Condominio, a favore dell'appartamento compravenduto vi è servitù di accesso al lastrico di copertura della scala "D" per l'installazione di



ulteriori antenne TV e per eseguirne la manutenzione; b) la società venditrice su tale lastrico ha posizionato un "ciller" al servizio dell'impianto termico dell'appartamento compravenduto;

[REDACTED]

- \* uscita di emergenza in piano seminterrato (tra i boxes sub 67 e 68, di fronte all'ingresso a quel piano dal vano scala "C") riportata nel Catasto Fabbricati di Orta Nova al foglio 49 con il map-pale 1675 subalterno 66, quale bene comune non censibile ai subalterni dal n. 21 al n. 37, dal n. 58 al n. 65, dal n. 67 al n. 76 della p.lla 1675; parti tutte disciplinate dal sopracitato Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali; ...". [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Quindi, il valore di mercato unitario ritenuto congruo dal sottoscritto C.T.U. per l'appartamento (Sub 57), è di € 800,00/m<sup>2</sup>; il valore unitario di locazione ritenuto congruo è di € 3,00/m<sup>2</sup> x mese.

Quindi, il valore di mercato unitario ritenuto congruo dal sottoscritto C.T.U. per il box-auto (Sub 74) è di € 500,00/m<sup>2</sup>; il valore unitario di locazione ritenuto congruo è di € 2,50/m<sup>2</sup> x mese.

Quindi:

❖ Valore di mercato dell'appartamento, subalterno 57 = 800,00 €/m<sup>2</sup> \* 144 m<sup>2</sup> = € 115.200,00. (Euro\_Centoquindicimiladuecentovirgolazerozero).

❖ Valore di mercato del box-auto, subalterno 74 = 500,00 €/m<sup>2</sup> \* 46 m<sup>2</sup> = € 23.000,00. (Euro\_Ventitremilavirgolazerozero).

Le superfici assunte a base di calcolo sono quelle derivanti dalle risultanze catastali e dai rilievi effettuati negli accessi del 23/07/2021 e del 04/10/2024.

Si precisa, ad ogni buon fine, che il debitore esecutato ha contratto matrimonio il 28/04/1982 con [REDACTED]: "Annotazioni: Con atto in data 16/10/1985 a rogito del notaio Giuseppe Panico del distretto notarile di Foggia, gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali.". [REDACTED]

#### 4.2. Fonti di informazione

Agenzia delle Entrate, Mercato.



#### 4.3. Valutazioni dei beni

Immobile	Superficie Commerciale (m <sup>2</sup> )	Valore Intero	Valore Diritto Proprietà 1/1
1.BIS.1: Foglio 49, Particella 1675, Sub 57	144	€ 115.200,00	€ 115.200,00
1.BIS.1: Foglio 49, Particella 1675, Sub 74	46	€ 23.000,00	€ 23.000,00

#### 4.6. Adeguamenti e correzioni della stima

Nella correzione della stima consideriamo le presumibili spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e per la regolarizzazione catastale:

- Spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia:
  - Rimozione ampliamento abusivo della superficie (chiusura tettoia e di una minima porzione del balcone dove è collocata la caldaia del gas) e ripristino dello stato dei luoghi assentito per l'appartamento: € 30.000,00.
  - CILA in sanatoria, i cui oneri si possono presumibilmente quantificare in € 2.000,00 (€ 1.000,00 sanzione, € 100,00 circa diritti, € 900,00 circa compensi professionista) per ognuna delle unità immobiliari pignorate.
  - Sanzione amministrativa pecuniaria per mancata segnalazione certificata per rilascio certificato di agibilità (ai sensi dell'art. 24.3 D.P.R. 380/2001: € 77÷ € 464), che si assume in circa € 300,00.
- Spese per la regolarizzazione catastale:
  - Circa € 600,00 per ognuno delle unità immobiliari pignorate, per complessivi € 1.200,00.

#### 5. PREZZO BASE D'ASTA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PER QUOTE DI DIRITTO

- 1) **Valore diritto proprietà dell'appartamento subalterno 57 per 1/1, comprensivo di decurtazioni**, nello stato di fatto in cui si trova: € (115.200,00 – 30.000,00 – 2.000,00 – 600,00 – 300,00) = **€ 82.300,00 (Euro Ottantaduemilatrecentovirgolazerozero)**.
- 2) **Valore diritto proprietà del box-auto subalterno 74 per 1/1, comprensivo di decurtazioni**, nello stato di fatto in cui si trova: € (23.000,00 – 2.000,00 - 600,00) = **€ 20.400,00 (Euro Ventimilaquattrocentovirgolazerozero)**.

#### 6. STATO DI POSSESSO:

Nell'espletamento delle prime indagini ed accertamenti prodromici presso i competenti Uffici



(Stato Civile/Anagrafe e Ufficio Tributi) il sottoscritto CTU accertava che il debitore esecutato risiedeva nell'abitazione pignorata e che la stessa risultava a lui intestata ai fini IMU e TARI e che era utilizzata come abitazione principale, come rassegnato nell'istanza disposizioni operazioni peritali depositata il 28/12/2020. [REDACTED]

A verbale d'accesso del 23/07/2021 "...Il [REDACTED] dichiara che gli immobili pignorati sono in possesso suo e della sua famiglia che li abitano. ...", riconfermato a verbale d'accesso del 04/10/2024. [REDACTED]

Come già rassegnato nell'istanza di proroga depositata il 20/11/2024, che qui si dà per interamente riportata, alla ripresa delle operazioni peritali, in data 02/09/2024, il sottoscritto CTU rinnovava istanza rilascio attestato intestazione tributi ed eventuali pendenze all'Ufficio Tributi di Orta Nova, che riscontrava in data 16/09/2024 con nota Prot. n. 13561, in cui "...In riferimento alla Vs. richiesta del 03.09.2024, Prot. n. 0012840 e sulla base degli atti d'Ufficio, alla data della presente, si comunica che il [REDACTED] è utente TARI per un'unità immobiliare, adibita ad abitazione principale aventi dati catastali differenti da quanto richiesto, di cui al Fg. 49, Particella 1267, Sub 8, mentre non è utente TARI per le unità immobiliari richieste. Si precisa, altresì, che i pagamenti TARI sono stati effettuati fino all'annualità 2022 ed i versamenti IMU fino al 2013. ...", nota incoerente con l'istanza presentata. In data 19/09/2024 si recava, quindi, presso lo stesso Ufficio Tributi per chiarimenti e, alla stessa data, con messaggio PEC, si presentava istanza di rettifica della nota Prot. N.13561 del 16/09/2024, recepita stessa data al protocollo n. 13807. [REDACTED]

Nel mentre, in data 22/09/2024 si presentava All'agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Cerignola istanza rilascio attestato titoli di possesso e relative copie, recepita il 24/09/2024 al protocollo n.159629.24-09-2024-I, che riscontrava in data 25/09/2024 con nota Protocollo N.161080 in cui "...si comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultano, ad oggi, contratti di locazione, comodato, ecc., riguardanti gli immobili da espropriare oggetto di procedura esecutiva come indicato nella richiesta relativi alla seguente Ditta: [REDACTED]

L'Ufficio Tributi di Orta Nova in data 14/10/2024 trasmetteva con messaggio PEC Nota Prot. N.15306, non esaustiva, in cui "...In riferimento alla Vs. richiesta del 19/09/2024, Prot. n. 0013807 e ad integrazione della precedente del 16.09.2024, Prot. n. 0013561, sulla base degli atti d'Ufficio, alla data della presente, si comunica che, per gli immobili individuati catastalmente al Fg. 49, Particella 1675, Sub. 57 e Fg. 49, Particella 1675, Sub. 74, non figura alcun versamento riferito ai tributi comunali IMU e TARI. ...". [REDACTED]



[REDACTED]

Infine, si prende atto che la certificazione degli impianti, le bollette di luce e gas prodotte dal debitore sono la lui intestate. [REDACTED]

Parte delle risultanze sopra esposte sono evidentemente contraddittorie, quindi, si può solo presumere che gli immobili pignorati siano in possesso del debitore esecutato.

## **7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO**

### **DELL'ACQUIRENTE:**

- 1) Come da Strumenti Urbanistici e Territoriali vigenti. [REDACTED]
- 2) Come da CONVENZIONE FRA IL COMUNE DI ORTA NOVA E L'IMPRESA DE. FAR. COSTRUZIONI S.N.C. PER LA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA CONVENZIONATA ... DEL 04/07/2008, DOTT.SSA ALBA MAZZEO, NOTAIO IN FOGGIA, Rep. N. 51883 – Racc. N. 14961, Registrata a Foggia il 15/07/2008 N° 4252 1T, Trascritta a Foggia il 16/07/2008 ai NN. 17457-58/11547-48, in particolare da quanto previsto dagli articoli 6, 7, 12, 13 e 14 di detta convenzione. [REDACTED]
- 3) Come da titoli edilizi rilasciati. [REDACTED]
- 4) Come da VERBALE DI DEPOSITO DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO DEL 17/06/2010, DOTT.SSA ELENA CALICE, NOTAIO IN ORTA NOVA, Rep. N. 1252 – Racc. N. 852, Registrato a Cerignola il 25/06/2010 N° 2450 1T, trascritto a Foggia il 28/06/2010 ai NN. 14020/9424, con le relative quote di comproprietà dei BB.CC.NN.CC., come risultanti dalle tabelle millesimali allegate allo stesso regolamento di condominio. [REDACTED]
- 5) Come da ATTO DI PROVENIENZA AL DEBITORE ESECUTATO, COMPRAVENDITA IMMOBILIARE DEL 11/11/2010, DOTT.SSA ELENA CALICE, NOTAIO IN ORTA NOVA, Rep. N. 1595 – Racc. N. 1071, Registrato a Cerignola il 15 novembre 2010 N° 3952 1T, trascritto a Foggia il 16/11/2010 ai NN. 24398/16431. [REDACTED]

## **8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA E A SPESE DELL'ACQUIRENTE**

Come da Certificato Ipotecario n.ro FG621713 anno 2018 (Richiesta Prot. n. FG620670 del 11/10/2018) - SPI Foggia e Certificato Ipotecario n.ro FG626972 anno 2018 (Richiesta Prot. n. FG626972 del 15/10/2018) - SPI Lucera agli atti:

### **8.1. Iscrizioni:**

- 1) ISCRIZIONE NN. 13763/2474 del 01/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO DEL 30/05/2007, Numero di repertorio 8795/4464, Notaio PASCUCCI FABRIZIO, Sede ORTA NOVA. A favore di



BANCAPULIA SPA Sede SAN SEVERO (FG) Codice Fiscale 00148520711 (Domicilio ipotecario eletto SAN SEVERO – VIA TIBERIO SOLIS 40), per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1, contro [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1, capitale € 1.000.000,00 Totale € 2.000.000,00, Durata 4 anni E 6 MESI - Grava su ORTA NOVA, Catasto TERRENI, Foglio 49, Particelle 1637-1638-1639-1640-1641-1642-1643-1646-1647-1648-1541-1644-1645, Foglio 50, Particelle 357-358-359-360.

2) ANNOTAZIONE NN. 24010/3474 del 10/11/2010, derivante da ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA del 29/10/2010, Numero di repertorio 1567/1052, Notaio CALICE ELENA, sede ORTA NOVA (Formalità di riferimento: Iscrizione R.P. 2474 del 01/06/2007). A favore (come nella formalità originaria) di BANCAPULIA SPA Sede SAN SEVERO (FG) Codice Fiscale 00148520711, relativamente a tutte le unità negoziali, per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1, contro (come nella formalità originaria) [REDACTED]

[REDACTED], relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1. SEZIONE B – IMMOBILI, ... UNITÀ NEGOZIALE N. 3: IMMOBILE N. 1, COMUNE DI ORTA NOVA, CATASTO FABBRICATI, FOGLIO 49, PARTICELLA 1675, SUBALTERNO 57, A3-ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, CONSISTENZA 6,5 VANI, VIA PADRE PIO SNC, SCALA D INTERNO 7, PIANO 3, CAPITALE € 100.000,00, IPOTECA € 200.000,00; IMMOBILE N. 2, COMUNE DI ORTA NOVA, CATASTO FABBRICATI, FOGLIO 49, PARTICELLA 1675, SUBALTERNO 74, C6-STALLE-SCUDERIE-RIMESSE-AUTORIMESSE, CONSISTENZA 42 METRI QUADRI, VIA PADRE PIO SNC, SCALA D INTERNO 3, PIANO S1, CAPITALE -----, IPOTECA -----. SEZIONE D – ULTERIORI INFORMAZIONI, ... QUOTA N. 3 UNA QUOTA CAPITALE DI EURO 100.000,00 (CENTOMILA VIRGOLA ZERO CENTESIMI), DA PAGARE A MEZZO N. 120 (CENTOVENTI) RATE MENSILI, SCADENTI LA PRIMA IL 31/10/2010 (TRENTUNO OTTOBRE DUEMILADIECI) E LE ALTRE DI MESE IN MESE FINO ALL'ULTIMA SCADENTE IL 30/09/2020 (TRENTA SETTEMBRE DUEMILAVENTI), COMPRENSIVE, CIASCUNA, DELLA QUOTA DI RIMBORSO DEL CAPITALE E DEGLI INTERESSI, DA DETERMINARE SECONDO QUANTO INNANZI STABILITO AI PUNTI III) E VII). A DETTA QUOTA CAPITALE CORRISPONDE UNA QUOTA DI IPOTECA PARI A EURO 200.000,00 (DUECENTOMILA VIRGOLA ZERO CENTESIMI), TRA CAPITALE, INTERESSI ED ACCESSORI, GRAVANTE SULLE UNITA' IMMOBILIARI IN APPRESSO DESCRITTE: \* APPARTAMENTO E BOX-



*AUTO SITI IN ORTA NOVA(FG), CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 49, RISPETTIVAMENTE CON LE PARTICELLE: -1675 SUB 57, ZONA CENSUARIA 1, CAT. A/3, CLASSE 4, VANI 6,5 VIA PADRE PIO SNC, PIANO 3, INT. 7, SCAL D, LOTTO 2, RENDITA EURO 537,12 - -1675 SUB 74, ZONA CENSUARIA 1, CATEG. C/6, CLASSE 3, MQ 42, VIA PADRE PIO SNC, PIANO SI, INT. 3, SCALA D, LOTTO 2, RENDITA EURO 119,30. ...”.*

Vista la data di scadenza dell'ultima rata, 30/09/2020, successiva alla data di trascrizione del pignoramento, in data 17/01/2025 si accedeva ai Servizi di Pubblicità Immobiliari di Foggia per ulteriori indagini e accertamenti: si accertava, per esclusione, che gli immobili pignorati non risultavano liberati dall'ipoteca gravante su di essi [REDACTED]

[REDACTED]

- 3) ISCRIZIONE NN. 1833/201 del 27/01/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 20/11/2015, Numero di repertorio 22313, GIUDICE DI PACE, codice fiscale 97117410585, Sede ROMA (RM). A favore di E.CO.M.A.P. ENTE COOPERATIVO MUTUO DI ASSISTENZA E PREVIDENZA PER I TABACCAI E I GESTORI DEPOSITI FISCALI LOCALI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, Sede ROMA (RM), Codice Fiscale 02400700585 [REDACTED], per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1, contro [REDACTED], per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1, capitale € 4.668,19 Totale € 9.000,00, Durata -----.

## 8.2. Trascrizioni:

- 1) TRASCRIZIONE NN. 23440/174848 del 16/11/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25/09/2017, Numero di repertorio 1693/2017 emesso da TRIBUNALE DI FOGGIA, codice



fiscale 80005800711, Sede FOGGIA (FG). A favore di [REDACTED]  
[REDACTED], per il diritto di PROPRIETA' per la  
quota di 1/1, contro [REDACTED]  
[REDACTED], per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1.

2) TRASCRIZIONE NN. 18420/13820 del 06/09/2018 ATTO ESECUTIVO O  
CAUTELATIVO nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del  
20/07/2018, Numero di repertorio 1043/2018 emesso da TRIBUNALE DI FOGGIA, codice  
fiscale 80005800711, Sede FOGGIA (FG). A favore di [REDACTED]  
[REDACTED], per il diritto di PROPRIETA' per la  
quota di 1/1, contro [REDACTED]  
[REDACTED], per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1.

## 9. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

### 9.1. Conformità urbanistico-edilizia:

L'immobile oggetto della procedura è stato realizzato dopo del 1° settembre 1967.

Sulla scorta delle indagini e degli accertamenti effettuati nei competenti Uffici, della documenta-  
zione visionata e prodotta, è risultato quanto segue:

1) La costruzione del fabbricato di cui gli immobili pignorati sono parte è stata autorizzata/inte-  
ressata dai seguenti titoli/atti:

- a) Convenzione fra il Comune di Orta Nova e l'Impresa [REDACTED] per  
la Realizzazione di Edilizia Convenzionata ... del 04/07/2008, dott.ssa Alba Mazzeo,  
Notaio in Foggia, Rep. N. 51883 – Racc. N. 14961, Registrata a Foggia il 15/07/2008  
N° 4252 1T, Trascritta a Foggia il 16/07/2008 ai NN. 17457-58/11547-48; [REDACTED]  
[REDACTED]
- b) Permesso di Costruire N°43 del 22/07/2008; [REDACTED]
- c) D.I.A. del 17/02/2010 CON Prot. n. 4547; [REDACTED]
- d) La società che ha realizzato gli immobili, nell'atto di vendita al debitore esecutato "...  
*dichiara ... che in data 11 giugno 2010 è stata presentata al Comune di Orta Nova  
domanda di rilascio di certificato di agibilità, garantendo di aver prodotto ogni neces-  
saria documentazione e certificazione e che nulla osta al suo rilascio...*"; [REDACTED]

Nella consultazione delle pratiche edilizie relative agli immobili pignorati, effet-  
tuata nei numerosi accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova, non è stata  
rinvenuta alcuna domanda di rilascio di certificato di agibilità, come si evince dall'atte-  
stato Prot. N°1216 del 23/01/2025, ritirato a mano il 23/01/2025, e come constatato  
nelle diverse occasioni con personale dello stesso Ufficio. [REDACTED]



Negli accessi del 23/07/2021 e 04/10/2024, è stato accertato un ampliamento della superficie dell'appartamento (chiusura del terrazzo coperto e di una minima porzione del balcone dove è collocata la caldaia del gas) di circa 42 m<sup>2</sup>, abusivo e, a parere del sottoscritto CTU, non sanabile: va demolito e ripristinato lo stato dei luoghi assentito. La spesa, stimata forfettariamente e a corpo, può presumibilmente oscillare tra € 25.000,00 e € 35.000,00; si ritiene congrua la media dei due importi di € 30.000,00.

Sono state, inoltre, riscontrate altre difformità di lieve entità nella porzione legittima dello stesso appartamento (l'apertura di un lucernario in uno dei bagni) e nel box-auto (spostamento di una porta del ripostiglio), sanabili con una CILA in sanatoria, i cui oneri si possono presumibilmente quantificare in € 2.000,00 (€ 1.000,00 sanzione, € 100,00 circa diritti, € 900,00 circa compensi professionista) per ognuna delle unità immobiliari pignorate. [REDACTED]

Alle precedenti spese, infine, è da aggiungere la sanzione amministrativa pecuniaria per mancata segnalazione certificata per rilascio certificato di agibilità (ai sensi dell'art. 24.3 D.P.R. 380/2001: € 77÷ € 464), che si assume in circa € 300,00.

## **9.2. Conformità catastale:**

Negli accessi agli immobili effettuati il 23/07/2021 e 04/10/2024 non sono state riscontrate discordanze di rilievo tra lo stato reale e le risultanze catastali (per l'appartamento limitatamente alla porzione assentita, con esclusione delle variazioni dell'ampliamento abusivo e non sanabile, che non risulta nella planimetria catastale dell'immobile, che va demolito con ripristino dello stato dei luoghi assentito).

Sono state riscontrate, come già detto al capo che precede, difformità di lieve entità nella porzione legittima dello stesso appartamento (l'apertura di un lucernario in uno dei bagni) e nel box-auto (spostamento di una porta del ripostiglio); anche l'indirizzo non è aggiornato.

È, quindi, opportuno presentare un DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica di entrambi gli immobili pignorati: appartamento e box-auto; si ritiene congrua una presumibile spesa onnicomprensiva di circa € 600,00 per ognuna delle unità immobiliari pignorate, per complessivi € 1.200,00. [REDACTED]

## **10. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA RELATIVA AL COMPENDIO STAGGITO O, IN ASSENZA, PREDISPOSIZIONE DELLA MEDESIMA CERTIFICAZIONE**

L'abitazione è sprovvista di APE (Attestato di Prestazione Energetica).

Precisamente: la certificazione energetica relativa all'appartamento pignorato, redatta in data 6 giugno 2010, come riportato nell'atto di provenienza, è scaduta. [REDACTED]



Nel predisporre tale attestato il sottoscritto CTU si è avvalso dell'ausilio del [REDACTED]

L'immobile pignorato è ascrivibile alla Classe "F". Per gli specifici indici di interesse si rimanda all'APE allegato. [REDACTED]

Si precisa, ad ogni buon fine, che l'APE è stato redatto considerando la sola porzione legittima, presupponendo risolto l'ampliamento abusivo con il ripristino dello stato dei luoghi assentito.

## **11. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA CONDIZIONI DI CUI ALL'ART.1-QUATER DELLA LEGGE 18 DICEMBRE 2008, N.199**

A parere del sottoscritto C.T.U. sussistono le "...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...", quindi **avverte espressamente il debitore esecutato che 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."**

## **12. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

A seguito delle dichiarazioni del debitore nell'accesso del 04/10/2024, che forniva nominativo dell'Amministratore del Condominio, [REDACTED], ma non i suoi recapiti, nonostante fossero in seguito sollecitati al difensore dello stesso debitore. [REDACTED]

Reperiti autonomamente i recapiti dell'Amministratore di Condominio, la si contattava per le vie brevi in data 05/12/2024; alla stessa data, con messaggio PEC, richiedeva notizie sulla situazione condominiale degli immobili pignorati, sollecitate con messaggio PEC in data 13/01/2025, cui seguiva riscontro in data 15/01/2025, in cui "... in merito alle Sue richieste Le comunico che:

- la quota mensile del [REDACTED] è di ? [€] 96,00 (= novantasei / 00 )
- non ci sono spese straordinarie deliberate
- Il [REDACTED] è in regola con il pagamento delle quote condominiali
- non ci sono cause in corso
- Non ci sono domande giudiziarie
- Non ci sono obbligazioni propter rem ...".

## **13. CONCLUSIONE**

Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione tecnica ed allegati, che si deposita telematicamente con PEC [REDACTED], indirizzata a: [REDACTED]



una copia in chiaro e una copia omessa l'indicazione dell'esecutato con rilievi fotografici e planimetrici, e che si compone di n° (24+3) pagine e di n°15 allegati per ulteriori n°315 pagine, per complessive n°342 pagine, di aver bene e fedelmente adempiuto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Signor Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento, precisando che, in data 31/01/2025, è stato inviato file in formato pdf della relazione tecnica, con messaggio PEC inviato da [REDACTED], alle ore 15:13:21, al creditore procedente, al creditore intervenuto e al debitore ai seguenti indirizzi PEC: [REDACTED]

[REDACTED] consegnato il 31/01/2025, rispettivamente alle ore: 15:13:25, 15:13:24, 15:13:24, identificativo messaggio: [REDACTED]

Foggia, 31/01/2025.

IL C.T.U.

(Dott. Agr.mo Matteo Giardino)

(Firma Digitale)



## ELENCO ALLEGATI

- 1) Specchio riepilogativo
- 2) Verbali di accesso:
  - a) Verbale N°01 del 18/11/2020.
  - b) Verbale N°02 del 23/07/2021.
  - c) Verbale N°03 del 04/10/2025.
- 3) Elaborati grafici:
  - a) Planimetria delle unità immobiliari espropriate:
    - 1) Foglio 49, Particella 1675, Subalterno 57.
    - 2) Foglio 49, Particella 1675, Subalterno 74.
  - b) Stralci elaborato planimetrico:
    - 1) Stralcio Piano S1
    - 2) Stralcio Piani 3-4
- 4) Attestato Prestazione Energetica.
- 5) Interrogazione banca dati OMI:
  - a) Localizzazione
  - b) Zonizzazione
  - c) Risultati interrogazione per tipologia: Residenziale (Abitazioni Civili-/Box/Ville-Villini)
- 6) Copie Atti di Provenienza:
  - a) Atto di compravendita del 11/11/2010, repertorio N. 1595, Raccolta N. 1071, Notaio Elena Calice, Sede Orta Nova, Registrato a Cerignola il 15/11/2010 al N° 3952 1T, trascritto a Foggia il 16/11/2010 ai nn. 24398/16431, dalla società [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
  - b) Verbale di Deposito di Regolamento di Condominio del 17/06/2010, dott.ssa Elena Calice, Notaio in Orta Nova, Rep. N. 1252 – Racc. N. 852, Registrato a Cerignola il 25 giugno 2010 N° 2450 1T, trascritto a Foggia il 28/06/2010 ai NN. 14020/9424.
- 7) Documentazione Agenzia Entrate:
  - a) Elaborato planimetrico n. T39155 del 03/10/2024 (Foglio 49, P.Illa 1675).
  - b) Elenco Subalterni Assegnati n. T39156 del 03/10/2024 (Foglio 49, P.Illa 1675).
  - c) Planimetria n. T383562 del 03/10/2024 (Foglio 49, P.Illa 1675, Sub. 57)
  - d) Planimetria n. T383563 del 03/10/2024 (Foglio 49, P.Illa 1675, Sub. 74)
  - e) Visura attuale per immobile n. T369055/2024 del 03/10/2024 (Foglio 49, P.Illa 1675, Sub. 57).



- f) Visura attuale per immobile n. T369612/2024 del 03/10/2024 (Foglio 49, P.lla 1675, Sub. 74).
  - g) Visura attuale per immobile n. T368155 del 03/10/2024 (Foglio 49, P.lla 1675).
  - h) Visura storica per immobile n. T369273/2024 del 03/10/2024 (Foglio 49, P.lla 1675, Sub. 57).
  - i) Visura storica per immobile n. T369800/2024 del 03/10/2024 (Foglio 49, P.lla 1675, Sub. 74).
  - j) Visura storica per immobile n. T368565 del 03/10/2024 (Foglio 49, P.lla 1675).
  - k) Estratto di mappa Prot. n. T372624/2024 del 03/10/2024 (Foglio 49, P.lla 1675).
  - l) Ufficio Territoriale di Cerignola: Nota Prot. 161080 del 25/09/2024.
- 8) Documentazione Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova:
- a) Certificato di Destinazione Urbanistica Registro N. 01, Prot. N. 71 del 11/01/2022.
  - b) Attestato Prot. N. 13555 11/08/2022.
  - c) Certificato di Destinazione Urbanistica Registro N. 161/2024, 16/01/2025.
  - d) Attestato Prot. N. 1216 del 23/01/2025.
  - e) Copia Convenzione Rep. 51883 Racc. 14961 del 04/07/2008 fra il Comune di Orta Nova e l'impresa ██████████ – Notaio dott.ssa Alba Mazzeo.
  - f) Copia Permesso di Costruire N° 43 del 22/07/2008.
  - g) Copia D.I.A. del 17/02/2010, Prot. N° 4547.
  - h) Copia stralcio di progetto D.I.A. del 17/02/2010 Prot. N° 4547.
  - i) Copia stralcio di progetto D.I.A. del 17/02/2010 Prot. N° 4547 L.13/89-D.M.236/89.
  - j) Copia Dichiarazione Inizio Lavori Prot. N. 16347 del 31/07/2008.
  - k) Copia Comunicazione Fine Lavori Prot. N. 12510 del 21/05/2010.
  - l) Copia Certificato di Ultimazione Lavori del 20/05/2010.
- 9) Documentazione Ufficio Tributi del Comune di Orta Nova:
- a) Attestato Prot. N°16638 del 24/11/2020.
  - b) Attestato Prot. N°13561 del 16/09/2024 + Allegati.
  - c) Messaggio PEC del 19/09/2024.
  - d) Attestato Prot. N°15306 del 14/10/2024.
- 10) Documentazione Ufficio Anagrafe del Comune di Orta Nova:
- a) Certificato di residenza del debitore 18/11/2020.
  - b) Certificato di residenza del debitore 27/08/2024.
- 11) Documentazione Servizi Demografici del Comune di Foggia:
- a) Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio del debitore 24/11/2020.



b) Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio del debitore 28/08/2024.

12) Documentazione prodotta dal debitore:

a) Dichiarazione di Conformità dell'Impianto Gas + Allegati.

b) Bollette ACEA fornitura energia elettrica periodo gennaio-luglio 2024.

c) Bollette ACEA fornitura gas naturale periodo gennaio-luglio 2024.

13) Riscontro dell'Amministratrice di Condominio del 15/01/2025.

14) Ricevute PEC.

15) Documentazione fotografica: Foto 1÷132.

Foggia, 31/01/2025

IL C.T.U.

(Dott. Agr.mo Matteo Giardino)

(Firma Digitale)



## SPECCHIO RIEPILOGATIVO DEI BENI

## LOTTO 1

Tipologia	Abitazioni e box-auto.
Descrizione	<p>I beni espropriati sono siti nel Comune di Orta Nova, in fascia/zona periferica (Zona OMI D1), con tipologia prevalente di abitazioni civili a destinazione residenziale: in Via Padre Pio 9-11; sono parte “... di un complesso edilizio posto nel Comune di Orta Nova (FG), tra la Via Padre Pio e la Via Ponticello, costituito da quattro fabbricati o Scale: "A" e "B", identificate come Lotto 1; "C" e "D", identificate come Lotto 2, sviluppantesi in: piano interrato, piano terra e/o rialzato, piano primo, piano secondo e piano terzo, con cortile comune all'intero complesso, circostante i due Lotti...e precisamente ... :</p> <p>- <b>appartamento per abitazione</b>, posto al piano terzo della Scala "D", con ingresso dal civico numero 9 (nove) di Via Padre Pio, ricevente accesso dalla porta di fronte salendo le scale ovvero uscendo dall'ascensore sul pianerottolo a quel piano, distinto con il numero interno 7 (sette), composto di ingresso-soggiorno, tre camere ed accessori, quali cucinino, due bagni, dei quali uno con antistante spazio per cabina armadio, e disimpegno, con annessa, in proprietà esclusiva, zona di terrazzo a livello in parte coperto [ora chiuso, costituente ampliamento abusivo]; il tutto confinante nell'insieme con: vano scala e pianerottolo condominiali, corte comune, appartamento n. int. 8 della Scala "C" (sub 50), salvo altri. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Orta Nova, al</p> <p>- <b>foglio 49, particella 1675 sub 57</b>, zona censuaria 1, categ. A/3, classe 4, vani 6,5, Via Padre Pio snc, piano 3, int. 7, Scala D, lotto 2, rendita euro 537,12;</p> <p>b) - <b>box-auto</b>, al piano primo sottostrada, della consistenza catastale di metri quadrati 42 (quarantadue), distinto con il numero interno 3 (tre), confinante con: corsia di manovra, terrapieno sottostante la corte comune, boxes auto nn. intt. 4 e 2 della Scala D (subb 73 e 75), salvo altri. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Orta Nova, al</p> <p>- <b>foglio 49, particella 1675 sub 74</b>, zona censuaria 1, categ. C/6, classe 3, mq 42, Via Padre Pio snc, Via Ponticello snc, piano S1, int. 3, Scala D, lotto 2, rendita euro 119,30. ...”.</p> <p>Entrambi gli immobili sono in buono stato di conservazione; in particolare l'appartamento ha rifiniture di pregio, come da documentazione fotografica allegata; impianti tecnologici funzionanti e, per la documentazione acquisita, a norma.</p>
Ubicazione	Orta Nova (FG), Via Padre Pio, 9-11.
Dati Catastali	<ul style="list-style-type: none"> <li>• APPARTAMENTO: Comune di ORTA NOVA (G631) (FG), Foglio 49, Particella 1675, Subalterno 57, Rendita Euro 537,12, Categoria A/3,</li> </ul>

	<p>Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie Totale 144 m<sup>2</sup>, Superficie Totale escluse aree scoperte 126 m<sup>2</sup>, Via PADRE PIO n.8 [n.9], Lotto 2, Scala D, Interno 7, Piano 3.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• BOX-AUTO: Comune di ORTA NOVA (G631) (FG), Foglio 49, Particella 1675, Subalterno 74, Rendita Euro 119,30, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 42 m<sup>2</sup>, Superficie Totale 46 m<sup>2</sup>, Via PONTICELLO N. SNC [Via PADRE PIO N.11], Lotto 2, Scala D, Interno 3, Piano S1.</li> </ul>
<p>Dati Tecnico-Economici</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• APPARTAMENTO: FOGLIO 49, PARTICELLA 1675, SUBALTERNO 57: SUPERFICIE COMMERCIALE 144,00 m<sup>2</sup>, SUPERFICIE LORDA 126,00 m<sup>2</sup>, SUPERFICIE NETTA 105 m<sup>2</sup>, SUPERFICIE PERTINENZA 126,00 m<sup>2</sup>.</li> <li>• BOX-AUTO: FOGLIO 49, PARTICELLA 1675, SUBALTERNO 74: SUPERFICIE COMMERCIALE 46,00 m<sup>2</sup>, SUPERFICIE LORDA 46,00 m<sup>2</sup>, SUPERFICIE NETTA 42 m<sup>2</sup>, SUPERFICIE PERTINENZA 0,00 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<p>Proprietà/Titolo</p>	<p>Nel ventennio preso in esame, alla data del 11-15/10/2018, si rilevano le seguenti provenienze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• All'esecutato [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Orta Nova al Foglio 49, Particella 1675, Subalterno 57 (abitazione) e Subalterno 74 (Box Auto di pertinenza) è pervenuta per atto di compravendita del 11/11/2010, repertorio N. 1595, Raccolta N. 1071, Notaio ELENA CALICE, Sede ORTA NOVA, Registrato a Cerignola il 15/11/2010 al n° 3952 1T, trascritto a Foggia il 16/11/2010 ai nn. 24398/16431, dalla società [REDACTED]</li> <li>• Alla società [REDACTED], "... l'intero suolo, entro maggior consistenza, è pervenuto in piena proprietà ... per ha 0.31.90 (originarie p.lle 1541, 1644 e 1645 del foglio 49) in virtù di permuta giusta atto a rogito del predetto Notaio Pascucci in data 2 maggio 2007, rep./racc. nn. 8661/4368, registrato a Cerignola il di 11 maggio 2007 al n. 1527/1T, trascritto a Foggia il 15 [12] maggio 2007 ai nn. R.G./R.P. 11822/8146; ..." da [REDACTED]</li> </ul> <p>Anteriormente al ventennio, l'originaria particella 262 (ex-20b) perveniva a [REDACTED] con "...strumento del 12 gennaio 1948 rogato dal Dott. De Lisi Pasquale, Notaro residente in Orta Nova, reg. a Cerignola il 17 detto al N. 737...", trascritto a Lucera il 23/01/1948, R.G. n. 854 – R.P. n. 203464, da [REDACTED]</p>

<p>Regime Matrimoniale</p>	<p>Il debitore esecutato ha contratto matrimonio il 28/04/1982 con [REDACTED]: “Annotazioni: Con atto in data 16/10/1985 a rogito del notaio Giuseppe Panico del distretto notarile di Foggia, gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali.”.</p>
<p>Iscrizioni/Trascrizioni</p>	<p>Come da Certificato Ipotecario n.ro FG621713 anno 2018 (Richiesta Prot. n. FG620670 del 11/10/2018) - SPI Foggia e Certificato Ipotecario n.ro FG626972 anno 2018 (Richiesta Prot. n. FG626972 del 15/10/2018) - SPI Lucera agli atti:</p> <p>• <b>ISCRIZIONI:</b></p> <p>1) ISCRIZIONE NN. 13763/2474 del 01/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO DEL 30/05/2007, Numero di repertorio 8795/4464, Notaio PASCUCCI FABRIZIO, Sede ORTA NOVA. A favore di BANCAPULIA SPA Sede SAN SEVERO (FG) Codice Fiscale 00148520711 (Domicilio ipotecario eletto SAN SEVERO – VIA TIBERIO SOLIS 40), per il diritto di PROPRIETA’, per la quota di 1/1, contro [REDACTED], per il diritto di PROPRIETA’, per la quota di 1/1, capitale € 1.000.000,00 Totale € 2.000.000,00, Durata 4 anni E 6 MESI - Grava su ORTA NOVA, Catasto TERRENI, Foglio 49, Particelle 1637-1638-1639-1640-1641-1642-1643-1646-1647-1648-1541-1644-1645, Foglio 50, Particelle 357-358-359-360.</p> <p>2) ANNOTAZIONE NN. 24010/3474 del 10/11/2010, derivante da ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA del 29/10/2010, Numero di repertorio 1567/1052, Notaio CALICE ELENA, sede ORTA NOVA (Formalità di riferimento: Iscrizione R.P. 2474 del 01/06/2007). A favore (come nella formalità originaria) di BANCAPULIA SPA Sede SAN SEVERO (FG) Codice Fiscale 00148520711, relativamente a tutte le unità negoziali, per il diritto di PROPRIETA’, per la quota di 1/1, contro (come nella formalità originaria) [REDACTED], relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di PROPRIETA’ per la quota di 1/1. SEZIONE B – IMMOBILI, ... UNITÀ NEGOZIALE N. 3: IMMOBILE N. 1, COMUNE DI ORTA NOVA, CATASTO FABBRICATI, FOGLIO 49, PARTICELLA 1675, SUBALTERNO 57, A3-ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, CONSISTENZA 6,5 VANI, VIA PADRE PIO SNC, SCALA D INTERNO 7, PIANO 3, CAPITALE € 100.000,00, IPOTECA € 200.000,00; IMMOBILE N. 2, COMUNE DI ORTA NOVA, CATASTO FABBRICATI, FOGLIO 49, PARTICELLA 1675, SUBALTERNO 74, C6-</p>








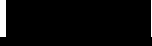

STALLE-SCUDERIE-RIMESSE-AUTORIMESSE, CONSISTENZA 42 METRI QUADRI, VIA PADRE PIO SNC, SCALA D INTERNO 3, PIANO S1, CAPITALE -----, IPOTECA -----. *SEZIONE D – ULTERIORI INFORMAZIONI, ... QUOTA N. 3 UNA QUOTA CAPITALE DI EURO 100.000,00 (CENTOMILA VIRGOLA ZERO CENTESIMI), DA PAGARE A MEZZO N. 120 (CENTOVENTI) RATE MENSILI, SCADENTI LA PRIMA IL 31/10/2010 (TRENTUNO OTTOBRE DUEMILADIECI) E LE ALTRE DI MESE IN MESE FINO ALL'ULTIMA SCADENTE IL 30/09/2020 (TRENTA SETTEMBRE DUEMILAVENTI), COMPRENSIVE, CIASCUNA, DELLA QUOTA DI RIMBORSO DEL CAPITALE E DEGLI INTERESSI, DA DETERMINARE SECONDO QUANTO INNANZI STABILITO AI PUNTI III) E VII). A DETTA QUOTA CAPITALE CORRISPONDE UNA QUOTA DI IPOTECA PARI A EURO 200.000,00 (DUECENTOMILA VIRGOLA ZERO CENTESIMI), TRA CAPITALE, INTERESSI ED ACCESSORI, GRAVANTE SULLE UNITA' IMMOBILIARI IN APPRESSO DESCRITTE: \* APPARTAMENTO E BOX-AUTO SITI IN ORTA NOVA(FG), CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 49, RISPETTIVAMENTE CON LE PARTICELLE: -1675 SUB 57, ZONA CENSUARIA 1, CAT. A/3, CLASSE 4, VANI 6,5 VIA PADRE PIO SNC, PIANO 3, INT. 7, SCAL D, LOTTO 2, RENDITA EURO 537,12 - -1675 SUB 74, ZONA CENSUARIA 1, CATEG. C/6, CLASSE 3, MQ 42, VIA PADRE PIO SNC, PIANO S1, INT. 3, SCALA D, LOTTO 2, RENDITA EURO 119,30. ...”.*

Presso i Servizi di Pubblicità Immobiliari di Foggia in data 17/01/2025, è stato accertato che **gli immobili pignorati non risultano liberati dall'ipoteca gravante su di essi** [REDACTED]

- 3) ISCRIZIONE NN. 1833/201 del 27/01/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 20/11/2015, Numero di repertorio 22313, GIUDICE DI PACE, codice fiscale 97117410585, Sede ROMA (RM). A favore di E.CO.M.A.P. ENTE COOPERATIVO MUTUO DI ASSISTENZA E PREVIDENZA PER I TABACCAI E I GESTORI DEPOSITI FISCALI LOCALI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, Sede ROMA (RM), Codice Fiscale 02400700585 [REDACTED], per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1, contro [REDACTED], per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1, capitale € 4.668,19 Totale € 9.000,00, Durata -----.

• **TRASCRIZIONI:**

	<p>1) TRASCRIZIONE NN. 23440/174848 del 16/11/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25/09/2017, Numero di repertorio 1693/2017 emesso da TRIBUNALE DI FOGGIA, codice fiscale 80005800711, Sede FOGGIA (FG). A favore di [REDACTED], per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, contro [REDACTED], per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1.</p> <p>2) TRASCRIZIONE NN. 18420/13820 del 06/09/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 20/07/2018, Numero di repertorio 1043/2018 emesso da TRIBUNALE DI FOGGIA, codice fiscale 80005800711, Sede FOGGIA (FG). A favore di [REDACTED], per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, contro [REDACTED], per il diritto di PROPRIETA', per la quota di 1/1.</p>
<p>Possesso</p>	<p>Nell'espletamento delle prime indagini ed accertamenti prodromici presso i competenti Uffici (Stato Civile/Anagrafe e Ufficio Tributi) il sottoscritto CTU accertava che il debitore esecutato risiedeva nell'abitazione pignorata e che la stessa risultava a lui intestata ai fini IMU e TARI e che era utilizzata come abitazione principale.</p> <p>A verbale d'accesso del 23/07/2021 "...Il [REDACTED] dichiara che gli immobili pignorati sono in possesso suo e della sua famiglia che li abitano. ...", riconfermato a verbale d'accesso del 04/10/2024.</p> <p>L'Ufficio Tributi di Orta Nova, riscontrava in data 16/09/2024 con nota Prot. n. 13561, in cui "...In riferimento alla Vs. richiesta del 03.09.2024, Prot. n. 0012840 e sulla base degli atti d'Ufficio, alla data della presente, si comunica che il [REDACTED] è utente TARI per un'unità immobiliare, adibita ad abitazione principale aventi dati catastali differenti da quanto richiesto, di cui al Fg. 49, Particella 1267, Sub 8, mentre non è utente TARI per le unità immobiliari richieste. Si precisa, altresì, che i pagamenti TARI sono stati effettuati fino all'annualità 2022 ed i versamenti IMU fino al 2013. ...".</p> <p>L'agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Cerignola in data 25/09/2024 trasmetteva nota Protocollo N.161080 in cui "...si comunica che dai dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultano, ad oggi, contratti di locazione, comodato, ecc., riguardanti gli immobili da espropriare oggetto di procedura esecutiva come indicato nella richiesta relativi alla seguente Ditta: [REDACTED]</p>

	<p>   L'Ufficio Tributi di Orta Nova in data 14/10/2024 trasmetteva con messaggio PEC Nota Prot. N.15306, non esaustiva, in cui "...In riferimento alla Vs. richiesta del 19/09/2024, Prot. n. 0013807 e ad integrazione della precedente del 16.09.2024, Prot. n. 0013561, sulla base degli atti d'Ufficio, alla data della presente, si comunica che, per gli immobili individuati catastalmente al Fg. 49, Particella 1675, Sub. 57 e Fg. 49, Particella 1675, Sub. 74, non figura alcun versamento riferito ai tributi comunali IMU e TARI. ...".     La certificazione degli impianti, le bollette di luce e gas prodotte dal debitore sono la lui intestate.  Parte delle risultanze sopra esposte sono evidentemente contraddittorie, quindi, si può solo presumere che gli immobili pignorati siano in possesso del debitore esecutato. </p>
<p>Regolarità Urbanistico-Edilizia</p>	<p> L'immobile oggetto della procedura è stato realizzato dopo del 1° settembre 1967.  Sulla scorta delle indagini e degli accertamenti effettuati nei competenti Uffici, della documentazione visionata e prodotta, è risultato quanto segue:  1) La costruzione del fabbricato di cui gli immobili pignorati sono parte è stata autorizzata/interessata dai seguenti titoli/atti:  a) Convenzione fra il Comune di Orta Nova e l'Impresa    per la Realizzazione di Edilizia Convenzionata ... del 04/07/2008, dott.ssa Alba Mazzeo, Notaio in Foggia, Rep. N. 51883 – Racc. N. 14961, Registrata a Foggia il 15/07/2008 N° 4252 1T, Trascritta a Foggia il 16/07/2008 ai NN. 17457-58/11547-48;     b) Permesso di Costruire N°43 del 22/07/2008;   c) D.I.A. del 17/02/2010 CON Prot. n. 4547;   d) La società che ha realizzato gli immobili, nell'atto di vendita al debitore esecutato "... dichiara ... che in data 11 giugno 2010 è stata presentata al Comune di Orta Nova domanda di rilascio di certificato di agibilità, garantendo di aver prodotto ogni necessaria documentazione e certificazione e che nulla osta al suo rilascio...".  Nella consultazione delle pratiche edilizie relative agl'immobili pignorati, effettuata nei numerosi accessi all'Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova, non è stata </p>

	<p>rinvenuta alcuna domanda di rilascio di certificato di agibilità, come si evince dall'attestato Prot. N°1216 del 23/01/2025, ritirato a mano il 23/01/2025, e come constatato nelle diverse occasioni con personale dello stesso Ufficio.</p> <p>Negli accessi del 23/07/2021 e 04/10/2024, è stato accertato un ampliamento della superficie dell'appartamento (chiusura del terrazzo coperto e di una minima porzione del balcone dove è collocata la caldaia del gas) di circa 42 m<sup>2</sup>, abusivo e, a parere del sottoscritto CTU, non sanabile: va demolito e ripristinato lo stato dei luoghi assentito. La spesa, stimata forfettariamente e a corpo, può presumibilmente oscillare tra € 25.000,00 e € 35.000,00; si ritiene congrua la media dei due importi di € 30.000,00.</p> <p>Sono state, inoltre, riscontrate altre difformità di lieve entità nella porzione legittima dello stesso appartamento (l'apertura di un lucernario in uno dei bagni) e nel box-auto (spostamento di una porta del ripostiglio), sanabili con una CILA in sanatoria, i cui oneri si possono presumibilmente quantificare in € 2.000,00 (€ 1.000,00 sanzione, € 100,00 circa diritti, € 900,00 circa compensi professionista) per ognuna delle unità immobiliari pignorate.</p> <p>Alle precedenti spese, infine, è da aggiungere la sanzione amministrativa pecuniaria per mancata segnalazione certificata per rilascio certificato di agibilità (ai sensi dell'art. 24.3 D.P.R. 380/2001: € 77÷ € 464), che si assume in circa € 300,00.</p>
Abitabilità/Agibilità	Vedi sopra.
Conformità Catastale	<p>Negli accessi agli immobili effettuati il 23/07/2021 e 04/10/2024 non sono state riscontrate discordanze di rilievo tra lo stato reale e le risultanze catastali (per l'appartamento limitatamente alla porzione assentita, con esclusione delle variazioni dell'ampliamento abusivo e non sanabile, che non risulta nella planimetria catastale dell'immobile, che va demolito con ripristino dello stato dei luoghi assentito).</p> <p>Sono state riscontrate, come già detto al capo che precede, difformità di lieve entità nella porzione legittima dello stesso appartamento (l'apertura di un lucernario in uno dei bagni) e nel box-auto (spostamento di una porta del ripostiglio); anche l'indirizzo non è aggiornato.</p> <p>È, quindi, opportuno presentare un DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica di entrambi gli immobili pignorati: appartamento e box-auto; si ritiene congrua una presumibile spesa onnicomprensiva di circa € 600,00 per ognuno delle unità immobiliari pignorate, per complessivi € 1.200,00.</p>
Classe Energetica	<p>L'abitazione è sprovvista di APE (Attestato di Prestazione Energetica).</p> <p>Precisamente: la certificazione energetica relativo all'appartamento pignorato, redatto in data 6 giugno 2010, come riportato nell'atto di provenienza, è scaduto.</p>

	<p>Nel predisporre tale attestato il sottoscritto CTU si è avvalso dell'ausilio del [REDACTED]</p> <p>L'immobile pignorato è ascrivibile alla Classe "F". Per gli specifici indici di interesse si rimanda all'APE allegato.</p> <p>Si precisa, ad ogni buon fine, che l'APE è stato redatto considerando la sola porzione legittima, presupponendo risolto l'ampliamento abusivo con il ripristino dello stato dei luoghi assentito.</p>
<p>Sussistenza condizioni di cui all'art.1-quater della legge 18 dicembre 2008, n.199</p>	<p>A parere del sottoscritto C.T.U. sussistono le "...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...", quindi <b>avverte espressamente il debitore esecutato che 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."</b></p>
<p>Valore a base d'asta</p>	<p>1) <b><u>Valore diritto proprietà dell'appartamento subalterno 57 per 1/1, comprensivo di decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: € (115.200,00 – 30.000,00 – 2.000,00 – 600,00 – 300,00) = € 82.300,00 (Euro Ottantaduemilatrecentovirgolazerozero).</u></b></p> <p>2) <b><u>Valore diritto proprietà del box-auto subalterno 74 per 1/1, comprensivo di decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova: € (23.000,00 – 2.000,00 – 600,00) = € 20.400,00 (Euro Ventimilaquattrocentovirgolazerozero).</u></b></p>