

STUDIO TECNICO AGRARIO

pec: n

it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
Terza Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari -

Espropriazione Immobiliare iscritta al N. 263/2022 R. G. Esec.

promossa

da
rappresentata da

contro

i sig.ri
(FG).

Giudice dell'Esecuzione Dott.

Udienza del 3.06.2025

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Esperto Designato

Dott. ...



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Terza Sezione Civile - UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI-

Relazione dell'Esperto stimatore nel procedimento esecutivo
iscritto al N. **263/2022** del Ruolo Generale Esecuzioni, promosso da
.....
nei confronti dei sig.ri

Giudice dell'Esecuzione

Jdienza 3.06.2025-.

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione competente con Ordinanza
dell'8.09.2023 (*All. N. 01*) nominava preliminarmente i
quale Esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp.
att. c.p.c., convocandolo davanti a sé per il giorno 7.11.2023 onde riceverne il
giuramento di cui all'art. 161, commi 1, disp. att. c.p.c, fissando per la comparizione
delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti l'udienza del 20.2.2024 (*All. N. 01*). Con
provvedimento del 7.11.2023 ricevuto a mezzo pecmail in pari data dalla Cancelleria
della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari-,
l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, considerato che il nominato Esperto non fosse
comparso, lo revocava nominando in sostituzione il sottoscritto

..... Agronomi e Forestali della Provincia di Foggia
al n. 299, quale Esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1
e 2, disp. att. c.p.c., nella esecuzione immobiliare in epigrafe (*All. N. 02*), fissando per il



giuramento l'udienza del 14.11.2023 (All. N. 03). A mezzo pecmail del 13.11.2023 riceveva dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari-, l'atto di fasce orarie a firma dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione afferente l'udienza del 14.11.2023 (All. N. 04 a). All'udienza del 14.11.2023, adempiute le formalità di rito, il sottoscritto Esperto effettuava il giuramento di rito (All. N. 04 b) ed allo stesso venivano posti i seguenti quesiti: esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto della esecuzione, proceda l'Esperto:

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

1) - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

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

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;

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;

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;

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) alla stima dei beni in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i 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;



- 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;*
- 6) *alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 7) *alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*
- 8) *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*
- 9) *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibile all'acquirente;*
- 10) *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;*
- 11) *alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui*



competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico e a quantificare i costi occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima dell'1.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione; in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla



normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 - quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene, la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione assegnava all'esperto il termine sino al 14.2.2024 per il deposito telematico dell'elaborato peritale, rappresentandosi che non sarebbero state concesse proroghe, se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell'indicato termine e di cui avrebbe dato atto nella relativa nota spese da inviare al G.E. L'Esperto non avrebbe potuto sospendere per alcun motivo (tantomeno su richiesta delle parti) le operazioni di stima se non a seguito di apposito provvedimento del G.E.



ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c. o negli altri casi specificamente indicati nello stesso verbale fornendo con sollecitudine, per il caso di imprecisione o carenze dell'elaborato, gli opportuni chiarimenti o integrazioni (in forma scritta) al custode giudiziario od al professionista delegato, dietro semplice richiesta degli ausiliari, rappresentandosi che in tal caso non sarebbe stato riconosciuto il diritto ad un ulteriore compenso. L'Esperto avrebbe avuto cura di espletare almeno tre tentativi di accesso agli immobili staggiti, all'esito dei quali e per il caso di mancata collaborazione degli esecutati, relazionare al Magistrato per le determinazioni di competenza in ordine al prosieguo delle operazioni peritali. Il Magistrato autorizzava l'Esperto ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione; ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico; a fare uso del mezzo proprio. Terminata la relazione, l'Esperto avrebbe inviato copia ai creditori procedenti e intervenuti e ai debitori, anche se non costituiti, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Qualora le parti avessero provveduto a inviare note all'Esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., l'Esperto sarebbe dovuto intervenire alla detta udienza, per rendere chiarimenti. L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione fissava preliminarmente l'udienza alla data del 20.02.2024; in sede di udienza del 20.02.2024 la procedura esecutiva era rinviata all'udienza dell'11.06.2024; ulteriormente rinviata all'1.10.2024; in sede di udienza dell'1.10.2024 l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione fissava l'udienza al 25.02.2025, ed in sede di udienza del 25.02.2025 la procedura esecutiva era rinviata al 3.06.2025,

OPERAZIONI PERITALI

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 Esperto prima dell'espletamento delle operazioni peritali di rito provvedeva ad effettuare indagini presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio



Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali al fine di verificare i dati catastali, rilevando in data 30.11.2023 le visure storiche catastali inerenti i cespiti staggiti allibrati in N.C.T. del Comune di Carpino (FG) al foglio 14, particelle 14 e 15; al foglio 32, particella 108 ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 67, particella 2103, sub. 12 ed al foglio 14, particella 195, subb. 1 e 2 (*All. N. 05*), gli estratti di mappa afferenti i cespiti staggiti allibrati in N.C.T. dello stesso comune al foglio 14, particelle 14 e 15 e foglio 32, particella 108 (*All. N. 06*), la planimetria catastale del cespite staggito allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 67, particella 2103, sub. 12 (*All. N. 07*) e le planimetrie dei cespiti staggiti allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 14, particella 195, subb. 1 e 2 non rilasciate dallo stesso Ufficio in quanto i cespiti staggiti non fossero mai stati dichiarati (*All. N. 08*); a mezzo pecmail del 4.12.2023 inoltrata all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- inoltrava richiesta avente ad oggetto l’esistenza di contratti di affitto gravanti sui cespiti staggiti, al fine di verificare lo stato di possesso (*All. N. 09*); a mezzo pecmail del 4.12.2023 inoltrata all’Ufficio dello Stato Civile del Comune di Carpino (FG) chiedeva gli estratti degli atti di matrimonio (*ovvero i certificati di stato libero*)

in quota di 1/1 (*uno/uno*) dei cespiti staggiti al fine di verificare il regime patrimoniale (*All. N. 10*); a mezzo pecmail del 4.12.2023 inoltrava richiesta all’Ufficio Protocollo del Comune di Carpino (FG) avente ad oggetto il rilascio da parte dell’Ufficio Tecnico e Urbanistico dello stesso comune dei titoli abilitativi edilizi (concessione edilizie, licenze edilizie, certificato di agibilità e abitabilità, DIA, certificato di ultimazione lavori ove esistenti e certificato di destinazione urbanistica) inerenti i cespiti staggiti quali : fabbricati allibrati in N.C.E.U. del Comune di Carpino (FG) al foglio 14, particella 195,



subb. 1 e 2 eretti su area al foglio 14, particella 14 dello stesso comune, la quale trattasi di particella corrispondente in N.C.T. dello stesso comune. L'immobile trattasi di un impianto di erogazione di carburante per autotrazione, sito in località " Freuli " o "Macchiarotonda" in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell'esecutato sig.

tipo popolare allibrata in N.C.E.U. del Comune di Carpino (FG) al foglio 67, particella 2103, sub. 12, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, piano terra, superficie catastale totale 93 mq e totale escluso aree scoperte 91 mq, sita in Via Giacomo Matteotti n. 68, in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell'esecutato

del terreno allibrato in N.C.T. dello stesso comune al foglio 14, particelle 14 e 15 in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell'esecutato

del terreno allibrato in N.C.T. dello stesso comune al foglio 32, particella 108 in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell'esecutato

; a mezzo pecmail del 5.12.2023 riceveva dal Protocollo del Comune di Carpino (FG) le notifiche di avvenute registrazioni protocolli n. 10065, n. 1066 e n. 1068 del 5.12.2023 afferenti le richieste inoltrate rispettivamente all'Ufficio dello Stato Civile dello stesso comune al fine del rilascio degli estratti degli atti di matrimonio (*ovvero i certificati di stato libero*) degli esecutati

Il'Ufficio Tecnico e Urbanistico dello stesso comune al fine del rilascio dei titoli abilitativi edilizi inerenti gli immobili oggetto di esecuzione ed all'Ufficio Tecnico e Urbanistico dello



stesso comune al fine del rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica inerenti i terreni oggetto di esecuzione (*All. N. 13*); a mezzo pecmail del 5.12.2023 l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Carpino (FG), in riscontro alla richiesta volta al rilascio degli estratti degli atti di matrimonio degli esecutati trasmetteva comunicazione protocollata al N. 10075 del 5.12.2023, con la quale riferiva che risultando i

l'estratto di matrimonio andava richiesto a quest'ultimo comune, allegando il certificato di stato libero del _____ a mezzo pecmail del 5.12.2023 l'Ufficio Tecnico e Urbanistico del Comune di Carpino (FG) in riscontro alla richiesta volta al rilascio dei titoli abilitativi afferenti i cespiti staggiti trasmetteva comunicazione protocollata al N. 10085 del 5.12.2023, con la quale riferiva che fossero state rinvenute le pratiche edilizie relative le unità immobiliari pignorate e che per la visione delle stesse presso lo stesso ufficio sito nella sede del comunale, in Via Rocco Draicchio n. 6/8, l'ufficio fosse aperto al pubblico il lunedì e il martedì dalle 9:30 alle 11:30 e il giovedì dalle 16:30 alle 17:30 e che per il ritiro delle copie fosse necessario presentare una ricevuta del pagamento dei Diritti di Segreteria dell'importo di € 50.000 a mezzo bonifico bancario intestato alla Tesoreria del Comune di Carpino (FG) all'IBAN IT65W0100003245432300185785 (*All. N. 15*); a mezzo pecmail del 5.12.2023 inoltrata all'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Como (CO) Ufficio Matrimoni, inoltrava richiesta al fine del rilascio dell'estratto dell'atto di matrimonio (*ovvero i certificati di stato libero*) degli esecutati :

al fine della verifica del regime patrimoniale (*All. N. 16*); a mezzo pecmail del 6.12.2023 riceveva dall'Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- la notifica protocollazione Registro Ufficiale 189844 del 6.12.2023 (*All. N. 17*) avente ad oggetto la richiesta



dell'attestazione in merito all'esistenza di contratti di affitto gravanti sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione, al fine di verificare lo stato di possesso (*All. N. 09*); a seguito di consultazione cartografica a mezzo del Portale Telematico della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio della Provincia di Foggia – Catasto Ortofoto – erano acquisite le ortofoto sovrapposte con le mappe catastali aventi ad oggetto i cespiti staggiti al fine dell'esatta individuazione degli stessi (*All. N. 18 a, b, c, d, e*), con precisazione che il terreno identificato al foglio 14, particella 14 in N.C.T. del Comune di Carpino (FG) catastalmente corrispondeva in N.C.E.U. dello stesso comune all'immobile al foglio 14, la particella 195 della superficie di mq 2.000; in riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 5.12.2023 all'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Como (CO) Ufficio Matrimoni con la quale era chiesto l'estratto dell'atto di matrimonio (*ovvero i certificati di stato libero*) degli esecutati s²;

fine della
verifica del regime patrimoniale (*All. N. 16*), a mezzo pecmail del 7.12.2023 l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Como (CO) trasmetteva l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio afferente i s²;

In data 9.12.2023 il sottoscritto Esperto stimatore eseguiva un sopralluogo di ricognizione dei cespiti staggiti in assenza delle parti in causa, recandosi presso il compendio oggetto di esecuzione, in particolare presso l'impianto di erogazione di carburante per autotrazione, per il quale nell'atto di pignoramento a firma dell'

I era restituito che l'immobile ricadesse sulla superficie complessiva di mq 2.748 allibrato in N.C.T. dello stesso comune al foglio 14, particella 14 della superficie di 2.000 mq, qualità seminativo arborato, classe 2, reddito dominicale € 8,78 (*Euro otto/78*) e foglio 14, particella 15, della superficie di 748 mq, qualità seminativo, classe 3, reddito dominicale € 2,32 (*Euro due/32*), mentre nella nella nota di trascrizione fosse



restituito come Stazioni per Servizi di Trasporto, Terrestri, Marittimi ed Aerei allibrato in N.C.E.U. del Comune di Carpino (FG) al foglio 14, particella 195, sub. 1, categoria E/1 e Negozi e Botteghe allibrato in N.C.E.U. del Comune di Carpino (FG) al foglio 14, particella 195, sub. 2, categoria C/1, consistenza 62 mq così come riportato nelle visure storiche catastali nelle quali gli immobili fossero insistenti nell'unità immobiliare allibrata al foglio 14, particella 14 della superficie di 2.000 mq. Alla data del 13.01.2024 non avendo ricevuto alcun riscontro dall'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia relativamente al contratto di locazione ultranovennale n. 9237 del 20.12.2004 (2.12.2004) a rogito del Notaio in Vico del Gargano (FG) del 19.11.2004 repertorio n. 11043, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera, a favore di a con sede in Roma per i diritti di 1/1 (uno/uno) di piena proprietà e contro l'esecutato i diritti di 1/2 (un/mezzo) di piena proprietà ed i (un/quarto) di piena proprietà, C er i diritti di 1/4 (un/quarto) di piena proprietà, relativamente al solo foglio 14, particella 15, ridato nella Certificazione Notarile del 7.09.2022 a firma del Dott. Perugia (PG) e/o ulteriori eventuali atti richiesti, e non avendo ricevuto il medesimo contratto di locazione dall'Avv. e il creditore precedente richiesto formalmente in data 11.12.2023 e/o altri atti stipulati fra il debitore esecutato e la il sottoscritto Esperto stimatore in ottemperanza al quesito n. 1 del verbale di comparizione dell'Esperto ed ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c. depositava in data 15.01.2024 nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva, istanza redatta in pari data nella quale era restituito tutto quanto fosse emerso in merito al controllo preliminare circa la completezza dei documenti e quanto verificato in sede di sopralluogo di ricognizione dei beni immobili



pignorati in data 9.12.2023, in assenza delle parti in causa, in particolare dell' _____

_____ ha richiesto all'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione affinché fosse cortesemente assunta una decisione in merito a quanto restituito nell'istanza, rimanendo in attesa di provvedimento in merito (All. N. 20). In riscontro all'istanza depositata nel fascicolo telematico della procedura esecutiva in data 15.01.2024, la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- a mezzo pecmail del 18.01.2024 trasmetteva il provvedimento emesso dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione in data 17.01.2024, con il quale il Magistrato disponeva che il sottoscritto Esperto stimatore dovesse astenersi da ogni operazione fino a nuovo ordine e presenziare alla prossima udienza del 20.02.2024 (All. N. 21). A mezzo pecmail del 13.02.2024 riceveva dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- il provvedimento emesso dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione in pari data, con il quale era disposto che l'udienza del 20.02.2024 sarebbe stata trattata alle ore 11:00 (All. N. 22). A mezzo pecmail del 20.02.2024 la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- trasmetteva il verbale di udienza del 20.02.2024 nella quale sede il sottoscritto Esperto stimatore esponeva verbalmente all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione il contenuto dell'istanza del 15.01.2024 depositata nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva in pari data (All. N. 23). Presente alla stessa udienza l'Avv. _____ per il creditore procedente. Dopo ampia discussione nella quale emergeva che, con riferimento ai beni intestati all'esecutato _____ il sottoscritto Esperto avrebbe rinvenuto un _____ azione senza alcun contratto di _____ locazione presso gli uffici depositari, nonché non avrebbe rinvenuto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali le planimetrie _____

3b07e0d1ddd4d17a6



dei cespiti; ritenuto opportuno, pertanto, nominare un Custode Giudiziario, sia per supportare tecnicamente il sottoscritto Esperto nelle valutazioni di sua competenza, sia per incamerare eventuali frutti, letto l'art. 559 c.p.c., l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione nominava in qualità di Custode l' _____, invitandolo a rendicontare circa le prime ricerche e i primi accessi entro 30 (*trenta*) in data 9.12.2023 giorni, rimettendo in ogni caso gli atti all'Esperto al fine di procedere alle operazioni peritali sugli altri cespiti, concedendo giorni 60 (*sessanta*) per il deposito della perizia, rinviando la procedura esecutiva all'udienza dell'11.06.2024 (*All. N. 23*). A mezzo pecmail del 23.02.2024 il Custode Giudiziario _____ trasmetteva ai debitori esecutati ed al sottoscritto Esperto per conoscenza la comunicazione del 23.02.2024 avente ad oggetto l'accesso ai cespiti staggiti fissato per il giorno 2.03.2024 alle ore 10.00, con incontro presso gli stessi beni immobili (*All. N. 24*). Come stabilito dal Custode Giudiziario _____ mezzo pecmail del 23.02.2024 (*All. N. 24*), in data 2.03.2024 il sottoscritto Esperto si recava ad ispezionare i beni immobili oggetto di pignoramento unitamente allo stesso Custode Giudiziario, ed alle ore 10:00 giunti in Agro di Carpino (FG) alla Contrada "Freuli" o "Macchiarotonda" ove è ubicato l' _____ ed in assenza di alcun gestore, ma funzionante in modalità Self-Service, provvedeva ad effettuare alcuni rilievi, anche grafici. Alle ore 10:20 lo scrivente unitamente al Custode Giudiziario si recava nell'urbano di Carpino (FG), precisamente alla Via Giacomo Matteotti civico 188, rinvenendo i debitori all'interno dell'unità abitativa allibrata al foglio 67, particella 2103, sub. 12, piano terra, categoria A/4 oggetto di pignoramento e precisamente i sig.ri _____ identificati a mezzo dei propri documenti di riconoscimento. Il Custode Giudiziario rappresentava a tutti i debitori il contenuto dell'ordinanza di nomina e tutti gli obblighi

/a6



in capo agli stessi avvertendoli di non poter disporre in alcun modo dei beni staggiti, i quali sarebbero stati curati dagli stessi con la diligenza del buon padre di famiglia, mantenendo l'integrità degli stessi e tutte le problematiche eventualmente nascenti nell'uso del bene che sarebbero state comunicate al Custode Giudiziario. In merito all'Impianto di Erogazione di Carburante per Autotrazione il sig.

_____ rappresentava che con _____ fosse stato avviato un contenzioso in quanto il contratto seppure prevedesse un rinnovo, lo stesso fosse stato disdettato, anche se alla data dell'ispezione peritale del 2.03.2024 l'impianto era utilizzato sempre da _____. Pertanto il Custode Giudiziario procedeva ad effettuare alcuni rilievi fotografici dell'abitazione oggetto di pignoramento. I _____ e _____ dichiaravano che l'altro cespite staggito, ossia il terreno allibrato in N.C.T. dello stesso comune al foglio 32, particella 108 a loro dire vertente in condizioni di abbandono, fosse ubicato a circa 20 km dal centro abitato di Carpino (FG). Il sottoscritto Esperto stimatore a mezzo della planimetria e visura catastale portata al seguito procedeva ad effettuare rilievi volti alla verifica dello stato d'uso, manutenzione e vetustà dell'unità immobiliare abitativa, allargando l'ispezione al corpo di fabbrica cui è parte integrante il cespite staggito, rilevando le caratteristiche strutturali, gli ingressi, le finiture esterne ed interne sia del corpo di fabbrica che dell'unità abitativa, verificando le difformità catastali ed effettuando un rilievo metrico e fotografico. Essendo il cespite staggito sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) (All. N. 87), altresì sprovvisto della caldaia a gas metano ed impianto termico, riscuoteva dall'esecutata l'impegno a verbale a fare redigere l'APE da tecnico specializzato e consegnarlo nel breve tempo. Nonostante l'impegno assunto a verbale dall'esecutata in merito alla consegna dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), il sottoscritto Esperto a titolo precauzionale procedeva ad annotare le dimensioni lineari in pianta verso l'esterno, l'impianto idrico integrato ed elettrico, oltre ai terminali di



erogazione, i sistemi di regolazione, la posizione del corpo di fabbrica, le pareti perimetrali, il rivestimento esterno, il numero dei piani del corpo di fabbrica, le dimensioni e qualità degli infissi esterni, la tipologia della muratura, oltre a tutte le peculiarità tecniche e costruttive dell'immobile utili e necessari per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), eseguendo il rilievo metrico e tipologico degli elementi costituenti gli involucri e l'impianto, utili e necessari per la redazione dello stesso attestato, rappresentando al Custode Giudiziario la necessità di effettuare ulteriori rilievi celerimetrici al fine di rilevare l'attuale stato dei luoghi. Pertanto alle ore 11:25 il Custode Giudiziario unitamente allo scrivente si riservavano di proseguire le operazioni peritali dopo avere acquisito ulteriore documentazione da parte di "IP" e per meglio rilevare lo stato dei luoghi nonché l'accesso all'appezzamento di terreno. I debitori si impegnavano altresì a consegnare l'APE dell'unità immobiliare allibrata al foglio 67, particella 2103, sub. 12, piano terra e tutto quanto fosse necessario al fine di verificare lo stato di possesso degli immobili pignorati. Circa l'abitazione di tipo popolare pignorata allibrata al foglio 67, particella 2103, sub. 12 emergeva fosse utilizzata come casa di residenza di tutti gli esecutati. Alle ore 12:00 era redatto il verbale di sopralluogo, il quale letto e confermato era sottoscritto dai presenti (All. N. 25). In data 13.04.2024 il sottoscritto Esperto stimatore depositava nel fascicolo telematico storico della presente procedura esecutiva l'istanza di proroga di giorni 60 (*sessanta*) per il deposito dell'elaborato peritale, nella quale erano ridate le ragioni della richiesta (All. N. 26). In riscontro all'istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale (All. N. 26) depositata nel fascicolo telematico della presente procedura esecutiva in data 13.04.2024, la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia- Ufficio Esecuzioni Immobiliari- a mezzo pecmail del 29.04.2024 trasmetteva il provvedimento emesso dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione in data 24.04.2024, con il quale il



Magistrato autorizzava la proroga di giorni 60 (*sessanta*) per il deposito dell'elaborato peritale (*All. N. 27*). A mezzo mail il Custode Giudiziario _____ aveva al sottoscritto Esperto : - il contratto di locazione ultranovennale stipulato dai locatari sig.ri _____

_____ in regime di comunione dei beni residenti a Carpino (FG) in Via Roma n. 72 e

_____ ai fini dello stesso contratto fossero domiciliati in Carpino (FG) alla Via Roma n. 72, e la conduttrice

_____ avente ad oggetto il terreno di proprietà dei locatari sito nel Comune di Carpino (FG) alla Contrada "Freuli" allibrato in N.C.T. dello stesso comune al foglio 14, particella 14 di mq 1.917, registrato a San Severo (FG) il 21.01.2003 al N. 56, Numero 8472 di Repertorio e Raccolta n. 2900, trascritto a Lucera (FG) il 17.02.2003 al N. 1673 Reg. D'Ordine e N. 1365 Reg. Particolare (*All. N. 28*); - il contratto integrativo di locazione stipulato dai locatari _____

_____ coniugi in regime di comunione dei beni residenti a Carpino (FG) in

_____ quali ai fini dello stesso contratto fossero domiciliati in Carpino (FG) alla Via Roma n. 72, e la conduttrice società _____ li

_____ avente ad oggetto il terreno di proprietà dei locatari sito nel Comune di Carpino (FG) alla Contrada "Freuli" allibrato in N.C.T. dello stesso comune al foglio 14, particella 15 di mq 748, registrato a San Severo (FG) il 2.12.2004 al N. 100301, serie/Mod 2, Raccolta 4093 (*All. N. 29*). A mezzo pecmail del 15.05.2024 il Custode Giudiziario _____ nicava



Verbale di Collaudo finale di impianto di distribuzione emesso dalla Commissione di collaudo dell'impianto di distribuzione carburanti (*All. N. 53*), selezionati gli stessi fra titoli abilitativi e pareri diversi afferenti l'Impianto di Erogazione di Carburante per Autotrazione (*Stazione per Servizi di Trasporto, Terrestri, Marittimi ed Aerei*) riscuoteva al momento tutti i pareri, riservandosi di rilevare i titoli abilitativi di cui in precedenza allorquando l'Ufficio Tecnico li avesse fotocopiati, riscuotendo altresì il Certificato di Destinazione Urbanistica afferente i terreni pignorati ed allibrati in N.C.T. del Comune di Carpino (FG) al foglio 14, particelle 14 e 15 ed al foglio 32, particella 108 (*All. N. 31*). Alla stessa data di accesso all'Ufficio Tecnico nulla era rinvenuto relativamente ai titoli abilitativi afferenti l'abitazione di tipo popolare pignorata ed allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 67, particella 2103, subalterno 12, categoria A/4, riservando il Responsabile dello stesso Ufficio l'espletamento di un ulteriore tentativo di rinvenimento dei titoli abilitativi afferenti lo stesso immobile, i quali qualora rinvenuti sarebbero stati rilevati dal sottoscritto Esperto con tutta la documentazione fotocopiata afferente l'Impianto di Erogazione di Carburante per Autotrazione (*Stazione per Servizi di Trasporto, Terrestri, Marittimi ed Aerei*) (*All. N. 32*). In data 29.05.2024 estraeva dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) le quotazioni delle unità immobiliari inerenti l'anno 2023 – Semestre 2° (*All. N. 33*). A mezzo pecmail del 29.05.2024 il Custode Giudiziario A. nunicava all ponsabile degli nel richiamare la propria nota trasmessa il 15.05.2024, faceva richiesta di pronto riscontro alla stessa, anticipando l'indispensabilità della richiesta documentazione autorizzativa al fine di poter relazionare in modo esaustivo all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione ed evitare eventuali provvedimenti di rilascio dei beni oggetto di esecuzione, precisando che sarebbe stato necessario procedere all'ispezione peritale degli immobili previo accesso



congiunto (All. N. 34). A mezzo pecmail del 6.06.2024 riceveva dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- l'atto di fascia oraria afferente l'udienza dell'11.06.2024, la quale sarebbe stata trattata alle ore 11:00 (All. N. 35). In data 11.06.2024 il sottoscritto Esperto estratto dal fascicolo telematico storico della procedura esecutiva il verbale di udienza dell'11.06.2024, rilevava che [redacted] te in udienza per delega di [redacted] nell'interesse della creditrice procedente, chiedeva un rinvio per i medesimi incombeni vista l'istanza di proroga del termine per il deposito della perizia di stima formulata dal sottoscritto Esperto. Pure presente il Custode Giudiziario Av [redacted], il quale si riportava alle proprie relazioni in atti. L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione preso atto, rinviava all'udienza dell'1.10.2024 (All. N. 36). A mezzo pecmail dell'11.06.2024 il Custode Giudiziario [redacted] trasmetteva a [redacted] bitori eseguiti ed per conoscenza al sottoscritto Esperto, la comunicazione dell'11.06.2024 avente ad oggetto l'accesso agli immobili pignorati fissato per il giorno 26.06.2024, con incontro alle ore 10:00 presso la Stazione di Servizio di Carpino (FG), S.S. 89 Garganica Km 45.229 ove è ubicato l'Impianto di Erogazione di Carburante per Autotrazione a marchio [redacted] al fine di consentire al sottoscritto Esperto stimatore di effettuare tutti i rilievi necessari per completare la perizia di stima (All. N. 37). In data 12.06.2024 il sottoscritto Esperto stimatore depositava nel fascicolo telematico storico della presente procedura esecutiva l'istanza di proroga di giorni 60 (*sessanta*) per il deposito dell'elaborato peritale, nella quale erano ridate le ragioni della richiesta (All. N. 38). A mezzo pecmail del 13.06.2024 Responsabile degli Affari Legali del [redacted] rasmetteva al Custode Giudiziario [redacted] per conoscenza al sottoscritto Esperto la documentazione, a suo dire rilevante ai fini della perizia in possesso della società petrolifera e, in particolare



l’Autorizzazione Edilizia, il Collaudo e l’Autorizzazione petrolifera, confermando che la società petrolifera avesse preso nota della fissazione del sopralluogo fissato in data 26.06.2024 con incontro alle ore 10:00 (*All. N. 39*). In riscontro all’istanza di proroga per il deposito dell’elaborato peritale (*All. N. 38*) depositata nel fascicolo telematico storico della presente procedura esecutiva in data 12.06.2024, la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia- Ufficio Esecuzioni Immobiliari- a mezzo pecmail del 17.06.2024 trasmetteva il provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione in data 14.06.2024, con il quale il Magistrato autorizzava la proroga di giorni 60 (*sessanta*) per il deposito dell’elaborato peritale (*All. N. 40*). In riscontro alla richiesta dei titoli abilitativi afferenti l’Abitazione di tipo popolare allibrata in N.C.E.U. del Comune di Carpino (FG) al foglio 67, particella 2103, sub. 12, inoltrata a mezzo pecmail del 4.12.2023 al Settore III Urbanistica e Assetto del Territorio, Agricoltura del Comune di Carpino (FG) *All. N. 11*), protocollata al N. 10066/2023 dallo stesso Ufficio (*All. N. 13*), a mezzo pecmail del 17.06.2024 riscuoteva dichiarazione a firma del Responsabile del III Settore emessa in pari data, con la quale era ridato che negli archivi dello stesso comune le pratiche edilizie riguardanti il fabbricato ubicato nel centro abitato dello stesso comune, in Via Matteotti n. 68, individuato catastalmente al foglio 67, particella 2103, subalterno 12, non fossero state rinvenute (*All. N. 41*). In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 4.12.2023 all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- (*All. N. 09*), protocollata dallo stesso Ufficio con il numero del Registro Ufficiale 189844.06 del 6.12.2023-1 (*All. N. 17*), volta alla conoscenza dell’esistenza di eventuali contratti di affitto gravanti sull’Abitazione di tipo popolare oggetto di esecuzione allibrata in N.C.E.U. del Comune di Carpino (FG) al foglio 67, particella 2103, subalterno 12, categoria A/4, sul terreno agrario immobile oggetto di esecuzione allibrato in N.C.T. dello stesso comune al foglio 32, particella 108 e



sull'immobile oggetto di esecuzione quale Stazione di Servizio di Trasporto e/o Impianto di Erogazione Carburante allibrato in N.C.E.U. del Comune di Carpino (FG) al foglio 14, particella 195, subb. 1 e 2, il sottoscritto Esperto alla data del 19.06.2024 non avendo ricevuto alcuna comunicazione si recava in data 20.06.2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- al fine di rilevare l'attestazione relativa lo stato di possesso delle unità immobiliari pignorate non disponibile alla stessa data, ricevendo rassicurazione dal responsabile del Front-Office dello stesso ufficio che la stessa attestazione sarebbe stata trasmessa alla pec del sottoscritto Esperto. Come stabilito a mezzo comunicazione trasmessa a mezzo pecmail dell'11.06.2024 dal Custode Giudiziario [redacted] avente ad oggetto l'accesso agli immobili pignorati fissato per il giorno 26.06.2024 (All. N. 37), in tale data alle ore 10:00 il sottoscritto Esperto ed il Custode Giudiziario si incontravano presso l'Impianto di Erogazione Carburanti per espletare i rilievi del caso. Nonostante la comunicazione trasmessa al [redacted] la conferma degli stessi al sopralluogo, come da pecmail del 13.06.2024, nessuno era presente per la predetta compagnia impedendo di fatto l'accesso ai due fabbricati parti integranti dell'Impianto di Erogazione Carburanti. Pertanto, il Custode Giudiziario [redacted] atteso sino alle 10:35 l'arrivo sia dei debitori che del persona [redacted] è verificato che nessuno degli stessi debitori e personale di cui in precedenza fosse giunto sui luoghi, effettuati alcuni rilievi fotografici attestanti lo stato dei luoghi ed effettuati dal sottoscritto Esperto alcuni rilievi del piazzale e di alcune aree limitatamente circostanti, erano concluse le operazioni di ispezione peritale alle ore 10:40 ed il Custode Giudiziario si riservava di relazionare all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione quanto accaduto per le opportune determinazioni. Sempre in data 26.06.2024 alle ore 10:55 il Custode Giudiziario ed il sottoscritto Esperto proseguivano le attività di sopralluogo presso l'abitazione di tipo



popolare oggetto di esecuzione sita nell'urbano di Carpino (FG) al piano terra di Via Giacomo Matteotti n. 188, ove era rinvenuta la presenza anche del sig. _____ ;
_____ occasione del precedente accesso. Pertanto il sottoscritto Esperto procedeva ad effettuare i rilievi e le misurazioni celerimetriche della predetta unità immobiliare identificata al foglio 67, particella 2103, sub. 12, provvedendo altresì a fare firmare alla esecutata _____ ne di non presenza di impianto termico (così come definito dall'articolo 2 comma 1 lett. c) del D.Lgs. del 10 giugno 2020) al fine di poter fare redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ed a titolo precauzionale procedeva a completare l'annotazione delle dimensioni lineari in pianta verso l'esterno, verificare i terminali di erogazione e i sistemi di regolazione, oltre alla posizione del corpo di fabbrica, le dimensioni e qualità degli infissi esterni e la tipologia della muratura, oltre a tutte le peculiarità tecniche e costruttive dell'immobile, eseguendo il rilievo metrico e tipologico degli elementi costituenti gli involucri e l'impianto, utili e necessari per la redazione dello stesso APE ed al fine di completare la relazione di stima del bene, terminando le stesse alle ore 11:30. Al termine il sig. _____ inviava ricevuta di versamento intestata a EDISON ENERGIA – MI-P4 RES afferente il pagamento di energia elettrica al fine della verifica dello stato di possesso dell'unità immobiliare (All. N. 43). Le operazioni peritali proseguivano alle ore 11:40 sempre alla presenza del _____ del sottoscritto Esperto e del Custode Giudiziario _____ so il terreno agrario investito ad uliveto sito alla contrada "San Pietro" del Comune di Carpino (FG), ove il sottoscritto Esperto eseguiva tutti i rilievi del caso oltre quelli fotografici al fine di completare la relazione di stima del bene, ulteriori rilievi fotografici erano eseguiti anche dal Custode Giudiziario. Il s _____ si riservava di produrre documentazione attestante lo stato di possesso di quest'ultimo immobile. Alle ore 11:55 era redatto il



secondo verbale di sopralluogo, il quale letto e confermato era sottoscritto dai presenti (All. N. 42). A mezzo pecmail del 12.07.2024 il Custode Giudiziario [redacted] trasmetteva a [redacted] i debitori esecutati ed al sottoscritto Esperto per conoscenza, la comunicazione avente ad oggetto l'accesso agli immobili pignorati fissato per il giorno 25.07.2024, con incontro alle ore 10:00 presso la Stazione di Servizio di Carpino (FG), S.S. 89 Garganica Km 45.229 ove è ubicato l'impianto di erogazione di carburante per autotrazione a marchio [redacted] al fine di consentire al sottoscritto Esperto stimatore di effettuare tutti i rilievi necessari per completare la perizia di stima (All. N. 45). A mezzo pecmail del 23.07.2024 [redacted] Responsabile degli Affari Legali del [redacted] comunicava al Custode Giudiziario [redacted] e per conoscenza al sottoscritto Esperto che l'ispezione peritale fissata alla data del 25.07.2024 sarebbe stata presieduta dall'Assistente Commerciale Rete [redacted], richiedendo un differimento di orario dalle ore 10:00 alle ore 10:30 ed in merito alla documentazione richiesta riferiva di avere trasmesso quanto in loro possesso e se la stessa documentazione fosse stata ritenuta "parziale e non esaustiva" invitava a comunicare quali fossero i documenti specifici utili e necessari in modo da capire se e come reperirli (All. N. 46). In riscontro alla pecmail del 23.07.2024 trasmessa dall' [redacted] Responsabile degli Affari Legali del [redacted] relativamente all'ispezione peritale fissata per il 25.07.2024, il Custode Giudiziario [redacted] mezzo pecmail del 23.07.2024 rappresentava che il sopralluogo poteva aver luogo alle ore 10:30 presso l'Impianto di Erogazione Carburante, a tal fine comunicava, altresì, il proprio numero telefonico mobile per qualsiasi comunicazione e che la documentazione mancante sarebbe stata comunicata in sede di ispezione peritale (All. N. 47). Come stabilito a mezzo comunicazione trasmessa a mezzo pecmail del 12.07.2024 dal Custode Giudiziario [redacted] ente ad oggetto l'accesso agli



immobili pignorati fissato per il giorno 25.07.2024 (All. N. 45), in tale data alle ore 10:30 il sottoscritto Esperto ed il Custode Giudiziario [redacted] si incontravano presso l’Impianto di Erogazione Carburanti sito in Carpino (FG) in contrada “Freuli” o “Macchiarotonda” avente accesso diretto dalla S.S. 693, dove rinvenivano la presenza del [redacted], delegato dalla Compagnia Petrolifera [redacted] prosecuzione delle operazioni peritali odierne. Il sig. [redacted] riferiva che l’impianto fosse gestito in forza di comodato gratuito dal sig. [redacted] ditta individuale, con sede legale in S:

[redacted], pure presente in sede di ispezione peritale, il quale si impegnava a trasmettere tempestivamente il contratto in essere ed i relativi allegati. Il sottoscritto Esperto stimatore riferiva e richiedeva al sig. [redacted]

quale delegato [redacted] ed al [redacted] [redacted] sotto la documentazione autorizzativa afferente l’impianto di distribuzione carburante consistente nella: - autorizzazione edilizia (Concessione Edilizia, Permesso di Costruire, DIA); - Agibilità; - Accatastamento (visure e planimetrie); - Autorizzazione petrolifera; - Autorizzazione Unica (rilasciata dal SUAP); - Licenza di Esercizio Agenzia delle Dogane; - Certificato di Prevenzione Incendi o Attestazione di Rinnovo Periodico Antincendio; - Verifica Periodica Impianto Elettrico per luoghi con pericolo di esplosione e Impianto messa a terra; - Dichiarazione di Conformità dell’Impianto Elettrico a regola d’arte D.M. 37/2008 o Dichiarazione di Rispondenza; - Collaudo Statico; - Autorizzazione Allaccio in fogna; - Autorizzazione allo Scarico /Autorizzazione Unica Ambientale; - Autorizzazione per vincolo insistente sull’area (paesaggistico/archeologico/idrogeologico...) Vincolo ASI; - Autorizzazione Accessi; - Dichiarazione Conformità Urbanistica; - Autorizzazione Disponibilità dell’Area; - Documentazione Tecnica (planimetrie in formato dwg); - Planimetria as built



dell'impianto elettrico a firma di tecnico abilitato con schema unifilare quadro elettrico e verifica delle scariche atmosferiche; - Planimetria as built impianto meccanico; - Planimetria as built dell'impianto fognario con schede tecniche di sistema di trattamento acque di piazzale; - Planimetrie, piante, prospetti e sezioni degli eventuali fabbricati accessori (bar/ristoro/locale gestore); - Rilievo planimetrico; - Relazione geologica/geotecnica/sismica e quant'altro utile e necessario. Ciò premesso il Custode Giudiziario / unitamente al sottoscritto Esperto ritenevano che le operazioni di rilievo e verifica fossero esperite all'esito della trasmissione dei predetti documenti al fine di verificare lo stato dei luoghi con la documentazione esistente ed acquisita. Il sottoscritto Esperto stimatore rappresentava inoltre l'indispensabilità e necessità di espletare l'accatastamento dell'intera area ed il Custode Giudiziario Avv.

rappresentava alle parti presenti che il sottoscritto Esperto stimatore avrebbe ripreso le operazioni peritali a mezzo convocazione, la quale sarebbe stata trasmessa all'esito della predetta documentazione con impegno delle parti presenti che la stessa sarebbe stata consegnata entro i prossimi trenta giorni. Prima di abbandonare i luoghi oggetto di ispezione il debitore esecutato sig. / consegnava brevi manu al Custode Giudiziario / ed al sottoscritto Esperto stimatore il contratto di affitto di fondo rustico (All. N. 49) relativo anche al terreno agricolo oggetto di pignoramento sito in agro di Carpino (FG) allibrato in N.C.T. dello stesso comune al foglio 32, particella 108, il quale non risultava opponibile alla procedura, poiché sottoscritto e registrato in data 27.07.2022, mentre il pignoramento era stato notificato il 30.06.2022. Alle ore 11:40 era redatto il verbale di sopralluogo, il quale letto e confermato era sottoscritto dai presenti (All. N. 48). A mezzo mail del 6.08.2024 il Custode Giudiziario / asmetteva il contratto di cessione gratuita dell'uso di apparecchi ed attrezzature per la distribuzione di prodotti petroliferi



(Contratto di Comodato) (All. N. 50) sottoscritto da _____ e la ditta individuale c _____ ore dell'impianto di erogazione carburanti oggetto di pignoramento sito in Carpino (FG) in contrada "Freuli" o "Macchiarotonda". In data 14.08.2024 il sottoscritto Esperto stimatore depositava nel fascicolo telematico storico della presente procedura esecutiva l'istanza di proroga di giorni 60 (sessanta) per il deposito dell'elaborato peritale, nella quale erano ridate le ragioni della richiesta (All. N. 51). In data 19.08.2024 riscuoteva dal sig _____ tuale gestore dell'Impianto di Distribuzione Carburanti oggetto di pignoramento l'Attestazione Periodica di Conformità Antincendio (Rinnovo periodico, verifica formale favorevole) Italiana Petroli S.P.A. sita in SS V 693 Km 45+299 snc 71010 Carpino (FG), con la quale in relazione all'attestazione periodica di conformità delle prescrizioni antincendio di cui in precedenza, afferente la seguente attività soggette: 13.3.C Distributori fissi carburanti liquidi infiammabili e combustibile per autotrazione, ricevuta con prot. 10034 dell'1.07.2022 dal Comando dei Vigili del Fuoco di Foggia Pratica PI n. 26555, il Comando verificava favorevolmente la regolarità formale (All. N. 52). In data 22.08.2024 il sig. _____ store dell'Impianto di Distribuzione Carburanti a marchio _____ pignorato sito in Carpino (FG) sulla SSV 693, comunicava telefonicamente che a seguito del furto consumato verosimilmente nella notte del 21.08.2024 con forzatura dell'accettore delle banconote del suddetto impianto, si era recato negli uffici del Comando Legione Carabinieri Puglia - Stazione di Carpino (FG) al fine di esporre denuncia. Nelle date 27.07.2024 e 26.08.2024 il sottoscritto Esperto rilevava presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali l'elenco immobili iscritti al foglio 67, particella 2103, subb. 22 e 23; le visure catastali storiche per immobile afferenti i terreni allibrati in N.C.T. del Comune di Carpino (FG) al foglio 23, particelle 64, 57, 56 le prime due intestata alla sig.ra Grossi Giuseppina,



nata il 3.11.1915 a Carpino (FG), l'ultima intestata al sig. [redacted] pe, nato il 29.07.1923 a Carpino (FG); lo stralcio planimetrico afferente la particella 2013 del Comune di Carpino (FG); l'elenco immobili fabbricati allibrati al foglio 67, particella 2103, subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23; le planimetrie delle unità abitative allibrate in N.C.E.U. del Comune di Carpino (FG) al foglio 67, particella 2103, subb. 22 e 23 intestate ai sig. [redacted]

[redacted] quota di 1/2 (*un/mezzo*) di proprietà ciascuno, al fine di verificare se i vani posti a ridosso ed in prosecuzione dell'abitazione di tipo popolare oggetto di pignoramento allibrata in N.C.E.U. del Comune di Carpino (FG) al foglio 67, particella 2103, sub. 12 avessero una precisa identificazione catastale (*All. N. 55*). A mezzo pecmail del 29.08.2024 il Custode Giudiziario Avv. [redacted] trasmetteva per conoscenza al sottoscritto Esperto il sollecito afferente l'invio della restante documentazione richiesta in sede di ispezione peritale del 25.07.2024, trasmesso a mezzo pecmail in pari data all'Avv. [redacted] Responsabile degli Affari Legale del [redacted] itandola a trasmettere la documentazione richiesta, nonché a manifestare ogni volontà in relazione alla detenzione dell'impianto, rappresentando tra l'altro che in data 22.08.2024 il Gestore dell'Impianto di Distribuzione Carburanti sig. [redacted] appresentava telefonicamente la volontà di volere riconsegnare l'impianto (*All. N. 56*). Come stabilito in sede di ispezione peritale del 25.07.2024 il sig. [redacted] delegato [redacted] presenziante la stessa ispezione peritale, trasmetteva al Custode Giudiziario Avv. [redacted] a mezzo pecmail del 9.09.2024 la parziale documentazione afferente l'Impianto di Distribuzione Carburanti a marchio [redacted] richiesta nella stessa sede di ispezione peritale (*All. N. 57*), riferendo nella stessa pecmail che per quanto concerne gli ulteriori documenti richiesti, il Custode avrebbe dovuto rivolgersi al tecnico incaricato



in N.C.E.U. del Comune di Carpino (FG) al foglio 14, particella 195, subb. 1 e 2 relative all’Impianto di Distribuzione Carburanti a marchio _____ oltre alla visura catastale storica aggiornata pure alla data del 26.07.2024 afferente l’immobile allibrato in N.C.T. dello stesso Comune al foglio 14, particella 14 e le planimetrie ed estratti di mappa con Rendita Catastale presunta, affermando la mancanza di accatastamento dell’impianto, indi per cui nel N.C.T. da visura risultava in accertamento non ancora regolarizzato, nel N.C.E.U. gli immobili fossero oggetto di Rendita Presunta attribuita ai sensi dell’art. 19, comma 10, del DL 78/2010, nell’estratto di mappa non fosse riportato l’impianto e nelle planimetrie catastali non fosse riportato l’impianto (planimetria assente attribuzione di Rendita Catastale presunta) (All. N. 57). Con la stessa pecmail del 9.09.2024 il sig. _____ in riferimento all’Impianto di Distribuzione Carburanti a marchio _____ trasmetteva al Custode Giudiziario Avv. _____ oltre alla documentazione catastale aggiornata al 26.07.2024 prodotta dall’ _____ precedenza, con la quale era confermata la mancanza di accatastamento dello stesso impianto, la seguente parziale documentazione richiesta in sede di ispezione peritale del 25.07.2024 ed afferente lo stesso impianto, in particolare : 1) Autorizzazione rilasciata in data 15.01.2022 Prot. n. 4824 dal Dirigente del Settore AA.GG. del Comune di Carpino (FG) al sig. _____ oggetto l’installazione di un Impianto di Distribuzione Carburanti in Carpino (FG) sul terreno di sua proprietà sito in Contrada “Macchiarotonda”, riportato in Catasto al foglio 14, particella 14, adiacente alla strada a Scorrimento Veloce del Gargano (All. N. 57); 2) Autorizzazione n. 49/U.T./2004 prot. n. 6617 del 4.11.2004 trasmessa al Comune di Carpino (FG) ed acquisita al protocollo dello stesso comune al n. 6653 in data 5.11.2004, rilasciata dal Parco Nazionale del Gargano, con la quale autorizzava la Ditta _____ del progetto di Variante riguardante la _____



realizzazione di un nuovo Impianto di Distribuzione Carburanti nel Comune di Carpino (FG) in località Km 45 + 299 della S.S.V. Poggio Imperiale – Rodi Garganico, foglio 14, particelle 14 e 15, in quanto lo stesso non risultasse del tutto incompatibile con la salvaguardia dei valori paesaggistici e naturalistici dell'area naturale protetta, alle condizioni e prescrizioni restituiti nella stessa autorizzazione, già in possesso del sottoscritto Esperto, di seguito ridata (All. N. 53, 57); **3)** Verbale di Collaudo Impianto di Distribuzione Carburanti del 6.07.2005, ai sensi del D.L.vo 11.02.1988 n. 32 e della Legge della Regione Puglia n. 23 del 13.12.2004 emesso dalla Commissione per il Collaudo dello stesso impianto della Ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** sito in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** Km 45+299 Rodi Garganico in locazione, censito in Catasto al foglio 14, particelle 14 e 15 già in possesso del sottoscritto Esperto, di seguito ridata (All. N. 53, 57); **4)** Disciplinare emesso dall'ANAS S.P.A. di Bari (BA) Pratica n. BAUTA80581, Utenza 80581, del 12.07.2006 contenente le condizioni, all'osservanza delle quali viene assoggettata la licenza di accessi all'Impianto Distributore Carburanti mediante voltura alla Ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** sito in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** Km 45+299 Rodi Garganico, la quale era accordata la Licenza della durata di anni 29 a decorrere dall'1.01.2006 nei soli riguardi della polizia stradale e nei limiti di diritto che competono allo Stato (All. N. 57); **5)** Nulla Osta emesso da ANAS S.P.A. alla Ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** sito in **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** Km 45+299 Rodi Garganico, del 18.08.2010 avente ad oggetto l'installazione di insegna di esercizio in proprietà privata, Pubblicità "IP" SS 219 Km 20+300 SX afferente verosimilmente un distributore carburante "IP" diverso da quello oggetto di pignoramento, atteso che la suddetta strada statale trovasi in Umbria (All. N. 57); **6)** Licenza per l'esercizio delle attività di distribuzione al minuto relativa all'impianto di distribuzione carburanti Codice Ditta **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** situato in S. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** Km 45+299 Rodi Garganico (FG), rilasciata in data 4.12.2014 dall'Agenzia delle Dogane di Foggia (Accisa sui Prodotti



Petroliferi) Protocollo 2014A21128 (All. N. 57); **7)** Comunicazione SUAP pratica n. 01180380212 – 23062016 – 1146 – SUAP 8412 -01180380212
relativa all'autorizzazione AUA trasmessa a mezzo pecmail del 23.11.2016 dallo sportello SUAP del Comune di Carpino (FG) in delega alla CCIAA di Foggia a Energia-Montana avente ad oggetto istanza AUA autorizzazione scarico su suolo acque meteoriche Impianto di Distribuzione Carburanti (All. N. 57); **8)** l'Attestazione Periodica di Conformità Antincendio (Rinnovo periodico, verifica formale favorevole) rilasciata a
sita in § 13 ricevuta
con prot. 10034 dell'1.07.2022 emessa dal Comando dei Vigili del Fuoco di Foggia
Pratica PI n. 26555 già in possesso del sottoscritto Esperto, di seguito ridata (All. N. 52, 57);
9) planimetria generale impianto di distribuzione carburanti a firma dell'Ing. Pasquale Cafaro, afferente il progetto per la realizzazione di Stazione di Servizio Carburanti e annesse pertinenze sito su circonvallazione provinciale Contrada "Torre del Signore" (All. N. 57). Previo appuntamento fissato con l'Ar. responsabile del III Settore Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune di Carpino (FG), in data 12.09.2024 si recava presso lo stesso Ufficio al fine di rilevare i titoli abilitativi richiesti a mezzo pecmail del 4.12.2023 (All. N. 11) afferenti l'Impianto di Erogazione di Carburante per Autotrazione (Stazione per Servizi di Trasporto, Terrestri, Marittimi ed Aerei) oggetto di pignoramento, rilevando la Concessione Edilizia N. 51/2001 dell'11.12.2001 Pratica Edilizia N. 30/2001 Prot. N. 4824 ed il contratto di locazione sottoposto a condizione sospensiva registrato a San Severo (FG) il 21.01.1003 al N. 56 Serie/mod. 2, Repertorio 8472/2900 (All. N. 58); il Parere Igienico-Sanitario dell'8.10.2001 Prot. N. 72 avente ad oggetto la realizzazione di un Impianto per la Distribuzione di Carburanti e Lubrificanti in Ditta (FG) acquisito in data 7.11.2001 dal Comune di Carpino (FG), non rilevando l'Agibilità in merito a



detto parere in quanto mai rilasciata dall'Ufficio III Settore Urbanistica e Assetto del Territorio dello stesso comune (*All. N. 54, 58*); il Permesso di Costruire di Voltura n. 13/2004 (*All. N. 58*); l'Autorizzazione Paesaggistica del 25.08.2004 rilasciata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Puglia di Bari, acquisita in data 30.08.2004 dal Comune di Carpino (FG) Prot. N. 3855 (*All. N. 58*); il Permesso di Costruire in Variante n. 01/2005 Pratica Edilizia n. 10/2004 (*All. N. 58*); la Comunicazione di ultimazione lavori e certificato di regolare esecuzione e conformità dei lavori di cui alla DIA del 30.07.2004, prot. N. 4615 avente ad oggetto la variante strutturale relativa all'innalzamento della parete di sottoscarpa ed in variante al Progetto originario relativo ai lavori per la realizzazione di un nuovo impianto di distribuzione carburanti di cui alla Concessione Edilizia N. 51/2011 dell'11.12.2001 e Permesso di Costruire di Voltura N. 13/2004 del 9.06.2004 (*All. N. 58*); la DIA per l'installazione di chiosco su struttura mobile amovibile provvisoria a gazebo in area di S. ... Prot. N. 451/2004 ... Denuncia attività libera prot. N. 3159 dell'11.06.2010, acquisita dal Comune di Carpino (FG) in data 8.07.2010 prot. 3667 (*All. N. 58*). A mezzo pecmail del 30.09.2024 riceveva dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- l'atto di fascia oraria con il quale era disposto che l'udienza dell'1.10.2024 sarebbe stata trattata alle ore 11:00 (*All. N. 60*). In sede di udienza dell'1.10.2024 l'A. ... presente per delega de ... nell'interesse della creditrice procedente, vista l'istanza di proroga depositata dal sottoscritto Esperto stimatore depositata nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva in data 14.08.2024 (*All. N. 51*), si rimetteva alle determinazioni dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione. Altresì presenti il Custode Giudiziario ... I ... quale si riportava alle relazioni in atti ed il sottoscritto Esperto stimatore, il quale si



riportava alle relazioni in atti ed all'istanza di proroga depositata nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva in data 14.08.2024, significando che relativamente all'accatastamento dell'Impianto di Erogazione di Carburante per Autotrazione (*Stazione per Servizi di Trasporto, Terrestri, Marittimi ed Aerei*) avrebbe depositato istanza con la quale avrebbe significato al Magistrato i costi relativi alle spese ed onorari occorrenti per l'espletamento dello stesso accatastamento. L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione preso atto, rimetteva gli atti agli ausiliari per le rispettive attività prorogando i termini per il deposito della Relazione Tecnica d'Ufficio di 90 (*novanta*) giorni, quindi entro il 30.12.2024, rinviando all'udienza del 25.02.2025 (*All. N. 61*). A mezzo mail del 7.10.2024 il Custode Giudiziario Avv. [redacted] trasmetteva per conoscenza al sottoscritto Esperto stimatore la comunicazione trasmessa alla pecmail di [redacted] con la quale il legale facendo seguito alla pregressa corrispondenza afferente l'immobile quale **Stazioni per Servizi di Trasporto, Terrestri, Marittimi ed Aerei**, in considerazione che il contratto di locazione per atto del Notaio [redacted] l'19.11.2004, all'art. 3 stabiliva che "*.....la presente locazione avrà la durata di anni diciotto a decorrere dall'atto di collaudo, e si intenderà tacitamente rinnovata di egual periodo.....*" e tenuto conto che il verbale di collaudo fosse stato sottoscritto in data 6.07.2005 pertanto la scadenza del primo rinnovo fosse da intendersi al 5.07.2023 è quindi successiva alla trascrizione dell'atto di pignoramento del 29.07.2022, alla luce di tanto il contratto non poteva intendersi in alcun modo rinnovato, e pertanto si invitava la socie prendere contatti con lo stesso Custode Giudiziario al fine di concordare le modalità di consegna, e/o manifestare la volontà di voler sottoscrivere contratto di locazione temporanea. In mancanza e decorsi 15 (*quindici*) giorni dal ricevimento della pec di cui in precedenza, si sarebbe proceduto a relazionare all'On. Giudice dell'Esecuzione anche al



fine di ottenete l'eventuale ordine di rilascio (All. N. 62). A mezzo pecmail del 14.10.2024 il sottoscritto Esperto stimatore depositava istanza nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva in oggetto, con la quale faceva richiesta all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione l'autorizzazione all'avvio della procedura di accatastamento dell'Impianto di Erogazione di Carburante per Autotrazione (Stazione per Servizi di Trasporto, Terrestri, Marittimi ed Aerei) oggetto di esecuzione e del Locale Commerciale (Negozio e Botteghe) oggetto di esecuzione facente parte dello stesso Impianto di Erogazione Carburante, oltre alla redazione dei rispettivi Attestati di Prestazione Energetica (APE), predisponendo l'anticipazione degli importi determinati e restituiti nella stessa istanza, ponendoli a carico del creditore precedente nei modi e nelle forme che avrebbe ritenuto opportune (All. N. 63). In riscontro all'istanza depositata in data 14.10.2024 nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva afferente la richiesta di autorizzazione all'effettuazione della procedura di accatastamento e redazione degli Attestati di Prestazione Energetica dell'Impianto di Erogazione di Carburante per Autotrazione (All. N. 63), la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia- Ufficio Esecuzioni Immobiliari- a mezzo pecmail del 19.11.2024 trasmetteva il provvedimento emesso dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione in data 18.11.2024, con il quale il Magistrato letta l'istanza di cui in precedenza, invitava il Custode Giudiziario Avv. I a richiedere assenso alla pratica e all'anticipazione delle spese ex art. 8 TUSG da parte dei creditori (All. N. 64). A mezzo pecmail del 25.11.2024 il Custode Giudiziario Avv. trasmetteva per conoscenza al sottoscritto Esperto stimatore la comunicazione trasmessa a mezzo pecmail in pari data all', difensore del creditore precedente e all'Avv. difensore della creditrice intervenuta .
r * Custode Giudiziario in ottemperanza al



provvedimento dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione emesso in data 18.11.2024 di cui in precedenza (All. N. 64) richiedeva in merito alla volontà ad anticipare le spese come quantificate dal sottoscritto Esperto stimatore con istanza del 14.10.2024 (All. N. 63), chiedendo, pertanto, di esprimere consenso entro il 7.12.2024 in modo da poter relazionare al Magistrato e procedere alla apertura del conto corrente intestato alla procedura esecutiva (All. N. 65). In riscontro alla comunicazione trasmessa dal Custode Giudiziario Avv. [redacted] mezzo pecmail del 25.11.2024 (All. N. 65) all'Avv. [redacted]

[redacted] per il creditore procedente e all'Avv. [redacted] per la creditrice intervenuta [redacted] ultimo a mezzo pecmail del 2.12.2024 comunicava al Custode Giudiziario, all'Avv. [redacted] il creditore procedente ed al sottoscritto Esperto stimatore che a proprio avviso le spese relative all'accatastamento e redazione APE afferenti l'Impianto di Erogazione di Carburante per Autotrazione dovessero essere sostenute dal creditore procedente (All. N. 66). In data 16.11.2024 effettuava l'aggiornamento ipotecario a nome del sig. [redacted] dalla data del 10.09.1990 alla data del 15.11.2024 (All. N. 67). In data 6.12.2024 effettuava l'aggiornamento ipotecario a nome del sig. [redacted] dalla data del 10.09.1990 alla data del 4.12.2024 (All. N. 68). In data 6.12.2024 effettuava l'aggiornamento ipotecario a nome della sig. [redacted] a data del 10.09.1990 alla data del 5.12.2024 (All. N. 69). A mezzo mail del 6.12.2024 il Custode Giudiziario Avv. [redacted] trasmetteva allo scrivente la comunicazione dell'Avv. [redacted]

[redacted] per il creditore procedente, con la quale il legale significava la manifesta disponibilità da parte dello stesso creditore procedente ad anticipare le spese come quantificate dal sottoscritto Esperto stimatore per l'espletamento dell'accatastamento e la redazione APE afferenti l'Impianto di Erogazione di Carburante per Autotrazione (All. N. 70). In data 9.12.2024 effettuava l'aggiornamento ipotecario afferente la formalità



quale Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio gravante sui terreni allibrati al foglio 14, particelle 14 e 15 e terreno allibrato al foglio 32, particella 108, rilevando l'Atto di Asservimento trascritto in data 10.04.2003 al Numero 8692 di Repertorio (*All. N. 71*). In data 16.12.2024 il sottoscritto Esperto stimatore rilevava dal fascicolo telematico storico della procedura esecutiva la quinta relazione del 10.12.2024 afferente l'attività svolta dal Custode Giudiziario Avv. [redacted] sitata nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva, con la quale il Custode chiedeva all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione di essere autorizzato all'apertura di conto corrente intestato alla procedura esecutiva al fine di permettere l'accredito delle somme richieste dal sottoscritto Esperto stimatore utili e necessarie per l'accatastamento e redazione APE afferenti l'Impianto di Erogazione di Carburante per Autotrazione, in modo da poter permettere i successivi pagamenti, preso atto dell'istanza a firma del sottoscritto Esperto stimatore del 14.10.2024 (*All. N. 63*), del successivo provvedimento dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione del 18.11.2024 (*All. N. 64*), la nota pec del 25.11.2024 con la quale lo stesso Custode Giudiziario chiedeva al creditore procedente e all'intervenuto la disponibilità ad anticipare le spese per l'accatastamento e redazione APE afferenti l'Impianto di Erogazione di Carburante per Autotrazione come quantificate dallo scrivente (*All. N. 65*) e la nota del 6.12.2024 con la quale l' [redacted] quale difensore e procuratore della società [redacted] manifestava la disponibilità ad anticipare le predette spese (*All. N. 65*). In data 23.12.2024 il sottoscritto Esperto stimatore depositava nel fascicolo telematico storico della presente procedura esecutiva l'istanza di proroga di giorni 90 (*novanta*) del 22.12.2024 afferente il deposito dell'elaborato peritale, nella quale erano ridate le ragioni della richiesta (*All. N. 72*). In riscontro all'istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale (*All. N. 72*) depositata nel fascicolo telematico storico della presente procedura esecutiva in data 23.12.2024, la



Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia- Ufficio Esecuzioni Immobiliari- a mezzo pecmail del 7.01.2025 trasmetteva il provvedimento emesso dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione in data 4.01.2025, con il quale il Magistrato autorizzava la proroga di giorni 90 (*novanta*) per il deposito dell'elaborato peritale (*All. N. 73*). A mezzo pecmail del 20.02.2025 riceveva dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- l'atto di fascia oraria, nel quale era ridato che l'udienza del 25.02.2025 sarebbe stata trattata alle ore 11:00 (*All. N. 74*). In data 26.02.2025 il sottoscritto Esperto stimatore rilevava dal fascicolo telematico storico della procedura esecutiva il verbale di udienza del 25.02.2025 nel quale era ridato che l'Esperto stimatore *[redacted]* per delega dell'Avv. *[redacted]* nell'interesse della creditrice procedente, vista l'istanza di proroga depositata dall'Esperto stimatore, chiedeva un rinvio onde consentire il deposito dell'elaborato peritale; altresì presente il Custode Giudiziario A *[redacted]*, il quale si riportava alla relazione in atti e precisamente a quella del 10.12..2024. L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione in riscontro alla relazione del Custode Giudiziario del 10.12.2024, autorizzava l'apertura del conto intestato alla procedura presso la BCC di San Giovanni Rotondo filiale di Foggia, rinviando la procedura esecutiva all'udienza del 3.06.2025 (*All. N. 75*). A mezzo pecmail del 15.03.2025 il Custode Giudiziario *[redacted]* comunicava al legale difensore del creditore procedente *[redacted]* per conoscenza al sottoscritto Esperto stimatore di avere proceduto all'apertura del c/c intestato alla procedura esecutiva presso la B.C.C. di San Giovanni Rotondo filiale di Foggia (FG), come da indicazioni di seguito riportate (Trib. FG RGE 263/2022 IBAN IT96D0881015700000050007738, invitando lo stesso creditore procedente al versamento delle somme come quantificate dal sottoscritto Esperto stimatore nella relazione del 14.10.2024 entro il giorno 4.04.2025 al fine di procedere



all'accatastamento dell'Impianto di Erogazione di Carburante per Autotrazione (All. N. 76). In data 19.03.2025 il sottoscritto Esperto stimatore depositava nel fascicolo telematico storico della presente procedura esecutiva l'istanza di proroga di giorni 90 (novanta) del 18.03.2025 afferente il deposito dell'elaborato peritale, nella quale erano ridate le ragioni della richiesta (All. N. 77). In riscontro all'istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale (All. N. 77) depositata nel fascicolo telematico storico della presente procedura esecutiva in data 19.03.2025, la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia- Ufficio Esecuzioni Immobiliari- a mezzo pecmail del 20.03.2025 trasmetteva il provvedimento emesso dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione in pari data, con il quale il Magistrato autorizzava la richiesta di proroga per il deposito dell'elaborato peritale, restituendo che non ne sarebbero state concesse di ulteriori (All. N. 78). A mezzo pecmail del 7.04.2025 il Custode Giudiziario A comunicava che in data 4.04.2025 il creditore procedente aveva proceduto ad effettuare il versamento del fondo spese richiesto con istanza del 14.10.2024 (All. N. 79). In riscontro alla pecmail del 7.04.2025 trasmessa dal Custode Giudiziario Avv. il sottoscritto Esperto stimatore a mezzo pecmail dell'8.04.2025 comunicava a quest'ultimo che il tecnico coadiuvante lo scrivente per l'espletamento della redazione del tipo mappale ed accatastamento del cespite staggito quale Stazione per Servizi di Trasporto censito in N.C.E.U. del Comune di Carpino (FG) al foglio 14, particella 195, subalterno 1, categoria E/1 e del cespite staggito quale Negozi e Botteghe censito in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 14, particella 195, subalterno 2, categoria C/1, altresì redattore degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) dei due cespiti di cui in precedenza, accreditato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi Catastali fosse il

in studio professionale in



...tto al Collegio de-
(FG) al N. 1004, con recapito te
giusta richiesta autorizzativa a firma dello scrivente a mezzo istanza del 22.12.2024 depositata nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva ed in riscontro all'autorizzazione del 4.01.2025 emessa dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione ricevuta a mezzo pecmail del 7.01.2025 dalla Cancelleria della Terza Sezione del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- (All. N. 80). In data 23.04.2025 acquisito presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi Catastali l'estratto di mappa afferente i terreni su cui insistono i cespiti staggiti quali Stazione per Servizi di Trasporto e Negozi e Botteghe utile e necessario per redigere il tipo mappale per l'esatta ubicazione degli immobili nella mappa catastale e redazione delle planimetrie relative all'accatastamento degli stessi cespiti staggiti, il sottoscritto Esperto ed il ... ravano che i due cespiti di cui in precedenza oltre ad occupare buona parte della superficie delle particelle 14 e 15 al foglio 14 oggetto di esecuzione, occupavano, altresì, parte della superficie di terreno di cui al foglio 14, particelle 134 e 135 (All. N. 85). Rilevate le visure catastali storiche per immobile afferenti entrambe le particelle 134 (All. N. 82) e 135 (All. N. 83) di cui in precedenza emergeva che entrambe le particelle fossero censite in N.C.T. del Comune di Carpino (FG) e che la particella 134 fosse in quota di 1/1 (uno/uno) di piena proprietà del sig. ... mentre la particella 135 in quota di usufruttuaria della sig. ...
... i in quota di 1/5 (un/quinto) di proprietà ciascuno dei sig.ri M

i



12a
Ventennale del cespite staggito allibrato in N.C.T. al foglio 14, particella 14 sul quale sono stati realizzati i cespiti staggiti allibrati in N.C.E.U. al foglio 14, particella 195, sub. 1 Impianto di Erogazione di Carburante per Autotrazione (*Stazione per Servizi di Trasporto, Terrestri, Marittimi ed Aerei*) e sub. 2 Locale Commerciale (*Negozi e Botteghe*) gli stessi fossero pervenuti ai sig. _____ debitore esecutato s. r. l.

per i diritti di 1/2 (*un/mezzo*) ciascuno, e contro i sig.ri _____

(F) _____ ciascuno per i propri diritti ed unitamente per l'intera piena proprietà, giusta atto notarile pubblico di compravendita a rogito della Dott.ssa _____ del 2.12.2000, repertorio 5177, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 27.12.2000, al Numero 9954 di formalità (*All. N. 84*) e che in merito alla Provenienza Ventennale del cespite staggito allibrato in N.C.T. al foglio 14, particella 15 sul quale sono stati realizzati in parte della superficie i cespiti staggiti allibrati in N.C.E.U. al foglio 14, particella 195, sub. 1 Impianto di Erogazione di Carburante per Autotrazione (*Stazione per Servizi di Trasporto, Terrestri, Marittimi ed Aerei*) lo stesso fosse pervenuto al sig. _____ debitore esecutato s. r. l.

(FC) il _____ per i diritti di 1/2 (*un/mezzo*) ciascuno con atto notarile pubblico di compravendita a rogito della Dott.ssa _____ .08.2002, repertorio 7878, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 5.09.2002, al Numero 6071 di formalità, pertanto al fine di venire a conoscenza



della reale superficie afferente le particelle 134 e 135 al foglio 14 catastalmente in ragioni di terzi occupata dai cespiti staggiti, in data 1.05.2025 alle ore 7:00 era espletato un rilievo topografico avente ad oggetto i cespiti staggiti e dell'intero piazzale afferente il cespite staggito allibrato in N.C.E.U. al foglio 14, particella 195, sub. 1 Impianto di Erogazione di Carburante per Autotrazione (*Stazione per Servizi di Trasporto, Terrestri, Marittimi ed Aerei*) con successiva sovrapposizione in mappa degli interi cespiti staggiti, anche propedeutico per la redazione del tipo mappale che precede l'inserimento in mappa dei fabbricati e redazione planimetrie relative all'accatastamento dell'Impianto di Erogazione di Carburante per Autotrazione, al fine di determinare la superficie delle particelle 134 e 135 al foglio 14 non oggetto di esecuzione occupata dagli stessi cespiti staggiti. Alle ore 13:00 terminate temporaneamente le operazioni di rilievo topografico era redatto il verbale di sopralluogo, il quale letto e confermato era sottoscritto dai presenti (*All. N. 81*). In data 7.05.2025 erano riprese e concluse le operazioni di rilievo topografico dell'Impianto di Erogazione di Carburante per Autotrazione. A mezzo pecmail del 5.05.2025 la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – trasmetteva provvedimento emesso dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione in pari data, con il quale il Magistrato disponeva la sostituzione dell'udienza fissata al 3.06.2025 disponendo che le parti avessero depositato, perentoriamente entro la data originariamente fissata per l'udienza, note scritte contenenti le sole reciproche istanze e conclusioni (*All. N. 86*). In data 14.05.2025 il Geom. consegnava al sottoscritto Esperto stimatore l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) del 12.05.2025 afferente l'abitazione di tipo popolare pignorata allibrata al foglio 67, particella 2103, sub. 12 (*ex foglio 23, particella 2128, sub. 2*), piano terra, categoria A/4 (*All. N. 87*). In data 23.05.2025 il sottoscritto Esperto stimatore depositava la Relazione/Istanza nel fascicolo telematico storico della procedura



esecutiva, con la quale rappresentava all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione quanto appurato a seguito del rilievo topografico propedeutico per la redazione del Tipo Mappale ed accatastamento dei cespiti staggiti quali Impianto di Erogazione di Carburante per Autotrazione (*Stazione per Servizi di Trasporto, Terrestri, Marittimi ed Aerei*) e Locale Commerciale (*Negozi e Botteghe*) parte integrante dello stesso impianto, censiti rispettivamente in N.C.E.U. del Comune di Carpino (FG) al foglio 14, particella 195, subalterno 1, categoria E/1 ed al foglio 14, particella 195, subalterno 2, categoria C/1, espletato nelle date 1.05.2025 e 7.05.2025 dal () e dal sottoscritto Esperto stimatore (*All. N. 91*). In attesa di riscontro da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione in merito a quanto esposto nella Relazione/Istanza depositata nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva in data 23.05.2025, il sottoscritto Esperto stimatore procedeva al deposito della presente relata afferente i soli cespiti staggiti di cui al Secondo e Terzo Lotto restituendo gli accapo **“OPERAZIONI PERITALI”**; - **“1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2, C.P.C.”**; - **“1. BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETA' Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari)” Cronistoria al ventennio**”, comuni anche per la Relazione Tecnica d'Ufficio afferente i cespiti staggiti di cui al Primo Lotto.

BENI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE SUDDIVISI IN TRE LOTTI

- **STAZIONE PER SERVIZI DI TRASPORTO TERRESTRI, MARITTIMI ED AEREI NATURA E/1 E NEGOZI E BOTTEGHE NATURA C/1 SITI NEL COMUNE DI CARPINO (FG) ALLA CONTRADA “FREULI” O “MACCHIAROTONDA” S.N.C. ALLIBRATI IN N.C.E.U. DELLO STESSO COMUNE RISPETTIVAMENTE AL FOGLIO 14, PARTICELLA 195, SUBB. 1**



E 2, REALIZZATO SUL TERRENO ALLIBRATO IN N.C.T. DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 14, PARTICELLA 14 DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI MQ 2.000 E SULLA RESIDUA PARTE DI TERRENO ALLIBRATO IN N.C.T. DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 14, PARTICELLA 15 DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI MQ 748.

PRIMO LOTTO

- ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE SITA NEL COMUNE DI CARPINO (FG) ALLA VIA GIACOMO MATTEOTTI N. 188 (EX 68) ALLIBRATA IN N.C.E.U. DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 67, PARTICELLA 2103, SUB. 12.

SECONDO LOTTO

- TERRENO AGRARIO SITO NEL COMUNE DI CARPINO (FG) ALLA LOCALITA' "SAN PIETRO" ALLIBRATO IN N.C.T. DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 32, PARTICELLA 108.

TERZO LOTTO

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

In ottemperanza a quanto prescritto all'art. 567 comma 2, C.P.C., la documentazione contenuta in atti, dopo attento esame e studio della stessa è apparsa conforme sotto il profilo ipocatastale, in quanto completa ma non del tutto esaustiva è apparsa la Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario ai sensi della Legge N. 302/1998 a firma del Dott. [redacted] notaio in Perugia (PG) del 7.09.2022, atteso che nella stessa Certificazione Notarile fosse restituito il solo contratto integrativo di locazione stipulato dai locatari sig.

(F [redacted] f [redacted] --
1 [redacted] niugi in regime di comunione dei beni residenti a Carpino (FG) in Via



la conduttrice società ‘
con sede in R avente
ad oggetto il solo terreno di proprietà dei locatari sito nel Comune di Carpino (FG) alla
Contrada “Freuli” ed allibrato in N.C.T. dello stesso comune al foglio 14, particella 15
di mq 748, registrato a San Severo (FG) il 2.12.2004 al N. 100301, serie/Mod 2,
Raccolta 4093 (All. N. 29) e non anche il contratto di locazione ultranovennale stipulato
dai locatari sig.ri
C
comunione dei beni residenti a
sidente a Carpino
N
a conduttrice società ‘
con
sede in
oggetto il terreno di proprietà dei
locatari sito nel Comune di Carpino (FG) alla Contrada “Freuli” allibrato in N.C.T.
dello stesso comune al foglio 14, particella 14 di mq 1.917, registrato a San Severo (FG)
il 21.01.2003 al N. 56, Numero 8472 di Repertorio e Raccolta n. 2900, trascritto a
Lucera (FG) il 17.02.2003 al N. 1673 Reg. D’Ordine e N. 1365 Reg. Particolare (All. N.
28), come riferito dal sottoscritto Esperto stimatore nell’istanza redatta in data
15.01.2024 in ottemperanza al quesito n. 1 del verbale di comparizione dell’Esperto ed
ai sensi dell’art. 567, comma 2, c.p.c., depositata nel fascicolo telematico storico della
procedura esecutiva in pari data, oltre a quanto appurato in sede di sopralluogo di
ricognizione espletato in data 9.12.2023 dei beni immobili pignorati, in assenza delle
parti in causa, con particolare riferimento all’Impianto di erogazione di carburante per
autotrazione di cui al Primo Lotto della presente relata, con la quale era chiesto
all’Ill.mo sig. Giudice dell’Esecuzione una decisione in merito a tutto quanto fosse



restituito nella stessa istanza di cui in precedenza, rimanendo in attesa di provvedimento in merito (All. N. 20). Inoltre, il sottoscritto Esperto stimatore provvedeva ad effettuare ulteriori accertamenti presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia-Territorio- Servizi Catastali, al fine di verificare i dati catastali e richiedere le visure storiche catastali per immobile (All. N. 05) e presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizi di Pubblicità Immobiliare di Lucera (FG) dalla data del 10.09.1990 alle date degli aggiornamenti richiesti rispettivamente del 15.11.2024 (All. N. 67), del 4.12.2024 (All. N. 68) e del 5.12.2024 (All. N. 69), al fine di aggiornare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità delle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

1.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETA’

Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari)

Cronistoria al ventennio

Per quanto concerne la ricostruzione delle vicende traslative delle unità immobiliari oggetto di esecuzione di cui al PRIMO, SECONDO e TERZO LOTTO, nel ventennio anteriore alla nota di trascrizione del verbale di pignoramento del 29.07.2022 al n. 6094 di formalità, sulla base delle indagini ipocatastali, oltre la documentazione in atti nel fascicolo è possibile affermare che le stesse insistono :

PRIMO E TERZO LOTTO DELLA PRESENTE RELATA

Comune di Carpino (FG), Contrada “S. Pietro” :

Catasto Terreni :

terreno allibrato al foglio 14, particella 14 della superficie di ha 0.20.00; terreno allibrato al foglio 14, particella 15, seminativo, classe 3, della superficie di ha 0.07.48, R.D. € 2,32, R.A. € 1,93 (Primo Lotto); terreno allibrato al foglio 32, particella 108,



uliveto, classe 2, della superficie di ha 1.08.48, R.D. € 67,23, R.A. € 30,81 (Terzo Lotto).

PRIMO E SECONDO LOTTO DELLA PRESENTE RELATA

Comune di Carpino (FG), Contrada “Freuli” o “Macchiarotonda” SNC:

Catasto Fabbricati :

stazione per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei allibrata al foglio 14, particella 195, sub. 1, cat. E/1, rendita € 4.210,08; negozi e botteghe allibrato al foglio 14, particella 195, sub. 2, di mq 62, rendita € 726,86 (*fabbricato eretto su area foglio 14, particella 14*) (Primo Lotto).

Comune di Carpino (FG), Via Giacomo Matteotti n. 188:

Catasto Fabbricati :

abitazione di tipo popolare allibrata al foglio 67, particella 2103, sub. 12 (*ex foglio 23, particella 2128, sub. 2*), piano terra, categoria A/4, classe 2, di vani 3,5, rendita € 180,76. Mappali terreni correlati: foglio 14, particella 14; foglio 67, particella 2103 (Secondo Lotto).

In merito alla Provenienza Ventennale degli immobili allibrati al foglio 14, particella 14 di cui al Primo Lotto ed al foglio 14, particella 195, subb. 1 e 2 di cui al Primo Lotto gli stessi sono pervenuti al debitore sig.

- giusta atto notarile pubblico di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito della Dott.s 17.09.2009, repertorio 17066/7316, trascritto presso
l’Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 9.10.2009, al Numero 7200 di formalità, a favore del s -----

per i diritti di 1/2 (*un/mezzo*) di piena
proprietà, e contro la sig.ra i
diritti di 1/2 (*un/mezzo*) di piena proprietà;



- giusta atto notarile pubblico di compravendita a rogito della Dott.ssa del 18.05.2007, repertorio 14563/5804, trascritto presso l’Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 1.06.2007, al Numero 3514 di formalità, a favore della sig. _____ e _____ per i diritti di 1/2 (*un/mezzo*) di piena proprietà, e contro il sig. _____

- giusta atto notarile pubblico di compravendita a rogito della Dott.ssa _____ e _____ per i diritti di 1/2 (*un/mezzo*) di piena proprietà;

- ante ventennio, già di proprietà dei sig.ri _____ e _____

_____ e _____ per i diritti di 1/2 (*un/mezzo*) ciascuno di piena proprietà, pervenuti con atto notarile pubblico di compravendita a rogito della Dott.ssa _____ e _____ del 22.12.2000, repertorio 5177, trascritto presso l’Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 27.12.2000, al Numero 9954 di formalità.

In merito alla Provenienza Ventennale dell’immobile allibrato al foglio 14, particella 15 di cui al Primo Lotto, lo stesso è pervenuto al debitore sig. _____

- giusta atto notarile pubblico di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito della Dott.ssa D’Addetta Carla del 17.09.2009, repertorio 17066/7316, trascritto presso l’Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 9.10.2009, al Numero 7200 di formalità, a favore del sig. _____

Se _____ e _____ per i diritti di 1/2 (*un/mezzo*) di piena proprietà, e contro la sig. _____ e _____ per i diritti di 1/2 (*un/mezzo*) di piena proprietà;

- giusta atto notarile pubblico di compravendita a rogito della Dott.ssa del 18.05.2007, repertorio 14563/5804, trascritto presso l’Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 1.06.2007, al Numero 3514 di



formalità, a favore della sig.ra

per i diritti di 1/2 (*un/mezzo*) di piena proprietà, e contro il sig. C

per i diritti di 1/2 (*un/mezzo*) di piena proprietà;

- ante ventennio, già di proprietà dei sig.ri

diritti di 1/2 (*un/mezzo*) ciascuno di piena proprietà, pervenuti con atto notarile pubblico di compravendita a rogito della Dott.ssa repertorio 7878, trascritto presso l’Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 5.09.2002, al Numero 6071 di formalità.

In merito alla Provenienza Ventennale dell’immobile allibrato al foglio 32, particella 108 di cui al Terzo Lotto, lo stesso è pervenuto al debitore sig.

- ante ventennio, già di proprietà del sig. C

0), pervenuto con atto notarile pubblico di donazione accettata a rogito del Dott. repertorio 15225/6775, trascritto presso l’Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 16.03.1983, al Numero 392315 di formalità.

In merito alla Provenienza Ventennale dell’immobile allibrato al foglio 67, particella 2103, sub. 12 di cui al Secondo Lotto, lo stesso è pervenuto alla debitrice sig.ra

- ante ventennio, già di proprietà della

pervenuto con atto notarile pubblico di donazione accettata a rogito del Dott. repertorio 15225, trascritto presso l’Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 5.04.1977, al Numero 342378 di formalità. Da potere dei genitori s



... he si riservavano il diritto di usufrutto.

Nella Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecatale del 7.09.2022 il Dott. ... in Perugia (PG) esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera dichiarava che in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, gli immobili oggetto di attestazione risultavano essere di proprietà di:

- ... r 1/1 (uno/uno) di piena proprietà, per quanto riguarda gli immobili al foglio 14, particelle 14 e 15 e immobile al foglio 14, particella 195, subb. 1 e 2. -

... piena proprietà, per quanto riguarda l'immobile al foglio 32, particella 108. -

l ... 1/1 (uno/uno) di piena proprietà, per quanto riguarda l'immobile al foglio 67, particella 2103, sub. 12 e che a tutto il 6.09.20232 fossero liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- locazione ultranovennale n. 9237 del 20.12.2004 a rogito della Dott.ssa

... Notaio in Vico del Gargano (FG), del 19.11.2004, Repertorio 11043, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera, a favore

... con sede in ... 1/1 (uno/uno) di piena proprietà, e contro il sig ... et

... per i diritti di 1/2 (un/mezzo) di piena proprietà

Se ... diritti di 1/4 (un/quarto) di piena proprietà, C ... per i diritti di 1/4



(un/quarto) di piena proprietà. (Relativamente al solo foglio 14, particella 15);

- ipoteca volontaria n. 865 dell'1.06.2007 a favore di [redacted] n. [redacted]
(domicilio ipotecario eletto presso la propria sede), e contro i sig.ri [redacted]

600.000,00 di cui € 282.619,89 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito della Dott.ssa [redacted]

Notaio in Vico del Gargano (FG) in data 18.05.2007, repertorio 14565/5806;

- ipoteca giudiziale n. 99 del 18.02.2015 a favore di [redacted]

[redacted] domicilio ipotecario eletto presso A [redacted]

[redacted] e contro il sig. [redacted]

[redacted], per € 10.000,00 di cui € 2.913,84 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Giudice di Pace di Torino (TO), in data 19.07.2014, Repertorio N. 10830/2014;

- ipoteca giudiziale n. 232 del 7.04.2016 a favore di [redacted]

[redacted] domicilio ipotecario eletto presso la propria sede), e contro il sig. [redacted]

[redacted] per € 40.000,00 di cui € 27.766,05 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di [redacted]), in data 12.03.2016, Repertorio N. [redacted]

- pignoramento immobiliare n. 6094 del 29.07.2022 a favore di [redacted]

con sede in [redacted] o ipotecario eletto presso Avv. L. [redacted]

[redacted]), e contro i sig.ri [redacted]



reg. frz 6/1980 per esproprio di pubblica utilità l'immobile attuale è sito nel Comune di Carpino (FG) al foglio 14, particella 14, R.D. € 8,42 Lire 16.295, R.A. € 4,95 Lire 9.585, particella con qualità seminativo arboreo di classe 2 della superficie di mq 1.917, sono stati variati/soppressi i seguenti immobili foglio 14, particella 135, foglio 14, particella 136; **dal 3.06.2003 al 10.09.2003** Variazione D'Ufficio del 26.06.2000 Pratica n. 00031137 in atti dal 3.06.2003 Rettifica Superfici (n.898.1/2000), annotazione di immobile: istanza n. 21194/2000 richiesta di reg. frz 6/1980 per esproprio di pubblica utilità, l'immobile attuale è sito nel Comune di Carpino (FG) al foglio 14, particella 14, R.D. € 9,77, R.A. € 5,75, particella con qualità seminativo arboreo di classe 2 della superficie di mq 2.225; **dal 10.09.2003 al 10.10.2003** Variazione D'Ufficio del 10.09.2003 Pratica n. 260709 in atti dal 10.09.2003 Istanza N. 253285/2003 - vengono ripristinate le superfici come da frazionamento 6/80 per errore materiale di registrazione (n. 40.1/2003), l'immobile attuale è sito nel Comune di Carpino (FG) al foglio 14, particella 14, R.D. € 8,42, R.A. € 4,95, particella con qualità seminativo arboreo di classe 2 della superficie di mq 1.917, con variazione/soppressione dei seguenti immobili foglio 14, particella 135; **dal 10.10.2003 al 23.03.2004** Variazione del 10.10.2003 Pratica n. 287922 in atti dal 10.10.2003 (n. 2267.1/2003), l'immobile attuale è sito nel Comune di Carpino (FG) al foglio 14, particella 14, R.D. € 8,80, R.A. € 5,17, particella con qualità seminativo arboreo di classe 2 della superficie di mq 2.004; **dal 23.03.2004 al 22.11.2011** Variazione del 23.03.2004 Pratica n. FG287922U in atti dal 23.03.2004 (n. 211.1/2004), l'immobile attuale è sito nel Comune di Carpino (FG) al foglio 14, particella 14, R.D. € 8,78, R.A. € 5,16, particella con qualità seminativo arboreo di classe 2 della superficie di mq 2.000; **dal 22.11.2011** Variazione D'Ufficio del 22.11.2011 Pratica n. FG0320647 in atti dal 22.11.2011 (n. 3190.1/2011), l'immobile attuale è sito nel Comune di Carpino (FG) al foglio 14,



particella 14, R.D. € 0,00, R.A. € 0,00, particella con qualità FU di Accertamento della superficie di mq 2.000. Annotazione di immobile, particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010 – al momento della presentazione del TM dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU. Relativamente alla storia degli intestati dell'immobile al foglio 14, particella 14 : Storia degli intestat

... nata a ...
dall'impianto al 2.12.2000, Diritto di usufrutto, derivante dall'impianto meccanografico del 25.09.1976;

M ... a C... dall'impianto al 2.12.2000 Diritto di proprietà per 2/5 derivante dall'impianto meccanografico del 25.09.1976;

... nata a Carpino (FG) il 15.04.1927, dall'impianto al 2.12.2000 Diritto di proprietà per 1/5 derivante dall'impianto meccanografico del 25.09.1976; M ...
(C ... nata a C... (FG) il ... all'impianto al 2.12.2000 Diritto di proprietà per 1/5 derivante dall'impianto meccanografico del 25.09.1976; nata ...
... all'impianto al 2.12.2000 Diritto di proprietà per 1/5 derivante dall'impianto meccanografico del 25.09.1976; (...
... a ... (G) il ... il 2.12.2000 al 18.05.2007 Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni; Atto del 2.12.2000 Pubblico Ufficiale Dott.ssa ... (G) Repertorio n. 5177 - Compravendita Trascrizione n. 9954.1/2000 Reparto PI di Lucera in atti dal 28.12.2000;
... dal 2.12.2000 Diritto di proprietà per 1/2 derivante da Atto del 2.12.2000 Pubblico Ufficiale Dott.ssa I ...



de pravendita Trascrizione n. 9954.1/2000
Reparto PI di Lucera in atti dal 28.12.2000; al
17.09.2009 Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni derivante da
Atto del 18.05.2007 Pubblico Ufficiale Dott.ssa
repertorio n. 14563 – Compravendita Nota presentata con Modello
Unico n. 3514.1/2007 Reparto PI di Lucera in atti dal 4.06.2007;

nato a

il 17.09.2009 Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni
derivante da Atto del 17.09.2009 Pubblico Ufficiale Dott.ss

Cessione dei diritti reali a titolo gratuito
Nota presentata con Modello Unico n. 7200.1/2009 Reparto PI di Lucera in atti dal
12.10.2009.

- Relativamente all'immobile allibrato al Catasto Terreni del Comune di Carpino (FG) al foglio 14, particella 15, classamento reddito dominicale € 2,32 reddito agrario € 1,93, particella con qualità seminativo di classe 3 della superficie di 748 mq. La situazione degli intestati catastali è la seguente

1. nato a
Diritto di proprietà per 1/2 (*un/mezzo*).
2. nato
Diritto di proprietà per 1/2 (*un/mezzo*) in regime di separazione dei beni.

Relativamente ai dati identificativi, dall'impianto meccanografico del 25.09.1976 l'immobile attuale è sito nel Comune di Carpino (FG) al foglio 14, particella 15. Circa i dati di classamento, dall'impianto al 21.02.2002 l'immobile attuale è sito nel Comune di



Carpino (FG) al foglio 14, particella 15, R.D. € 5,94 Lire 11.496, R.A. € 4,95 Lire 9.580, particella con qualità seminativo di classe 3 della superficie di mq 1.916, Partita 4181 derivante dall'impianto meccanografico del 25.09.1976; dal 21.02.2002 Frazionamento del 20.03.1980 Pratica n. 42887 in atti dal 21.02.2002 FRZ N. 6/1980 Div. NEI NN. 15, 137, 138 n. 6.1/1980) l'immobile attuale è sito nel Comune di Carpino (FG) al foglio 14, particella 15, R.D. € 2,32, R.A. € 1,93, particella con qualità seminativo di classe 3 della superficie di mq 748, con variazione/soppressione dei seguenti immobili foglio 14, particella 137, foglio 14, particella 138. Relativamente alla storia degli intestati dell'immobile al foglio 14, particella 15:

... dall'impianto al 7.07.1983, Diritto da verificare (deriva dall'atto 1 Impianto meccanografico del 25.09.1976);

dal 7.07.1983 al 15.03.1986 Diritto di proprietà per 1/12 derivante dall'Atto Denunzia (nei passaggi per causa di morte del 7.07.1983-UR Sede San Severo (FG) Registrazione Volume 173 n. 106 registrato in data 8.02.1984 – Voltura n. 129584 in atti dal 20.08.1985);

... , dal 7.07.1983 al 15.03.1986 Diritto da verificare proprietario per la quota di 1/12 derivante dall'Atto Denunzia (nei passaggi per causa di morte del 7.07.1983-UR Sede San Severo (FG) Registrazione Volume 173 n. 106 registrato in data 8.02.1984 – Voltura n. 129584 in atti dal 20.08.1985);

... nata a ... dal 7.07.1983 al 15.03.1986 Diritto da verificare proprietaria per la quota di 1/12 derivante dall'Atto Denunzia (nei passaggi per causa di morte del 7.07.1983-UR Sede San Severo (FG) Registrazione Volume 173 n. 106 registrato in data 8.02.1984 – Voltura n. 129584 in atti dal 20.08.1985);



, nata a Carpino

dal 7.07.1983 al 15.03.1986 Diritto da verificare proprietaria per la quota di 1/12 derivante dall'Atto Denunzia (nei passaggi per causa di morte del 7.07.1983-UR Sede San Severo (FG) Registrazione Volume 173 n. 106 registrato in data 8.02.1984 – Voltura n. 129584 in atti dal 20.08.1985);

, nata a Carpino, dal 7.07.1983 al 15.03.1986 Diritto da verificare proprietaria per la quota di 1/12 derivante dall'Atto Denunzia (nei passaggi per causa di morte del 7.07.1983-UR Sede San Severo (FG) Registrazione Volume 173 n. 106 registrato in data 8.02.1984 – Voltura n. 129584 in atti dal 20.08.1985);

, dal 7.07.1983 al 15.03.1986 Diritto da verificare proprietaria per la quota di 1/12 derivante dall'Atto Denunzia (nei passaggi per causa di morte del 7.07.1983-UR Sede San Severo (FG) Registrazione Volume 173 n. 106 registrato in data 8.02.1984 – Voltura n. 129584 in atti dal 20.08.1985);

, dal 7.07.1983 al 15.03.1986 Diritto da verificare proprietaria per la quota di 1/12 derivante dall'Atto Denunzia (nei passaggi per causa di morte del 7.07.1983-UR Sede San Severo (FG) Registrazione Volume 173 n. 106 registrato in data 8.02.1984 – Voltura n. 129584 in atti dal 20.08.1985);

, dal 7.07.1983 al 15.03.1986 Diritto da verificare proprietaria per la quota di 1/12 derivante dall'Atto Denunzia (nei passaggi per causa di morte del 7.07.1983-UR Sede San Severo (FG) Registrazione Volume 173 n. 106 registrato in data 8.02.1984 – Voltura n. 129584 in atti dal 20.08.1985);

dal 7.07.1983 al 15.03.1986 Diritto da verificare proprietaria per la quota di 4/12 derivante



dall'Atto Denunzia (nei passaggi per causa di morte del 7.07.1983-UR Sede San Severo (FG) Registrazione Volume 173 n. 106 registrato in data 8.02.1984 – Voltura n. 129584 in atti dal 20.08.1985),

dal 15.03.1986 al 6.08.1999 Diritto di proprietà per la quota di 1/8 derivante dall'Atto DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15.03.1986- UR Sede San Severo (FG) Registrazione Volume 175 n. 509 registrato in data 10.07.1986 – Voltura n. 435186 in atti dal 6.04.1988),

dal 15.03.1986 al 6.08.1999 Diritto di proprietà per la quota di 1/8 derivante dall'Atto DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15.03.1986- UR Sede San Severo (FG) Registrazione Volume 175 n. 509 registrato in data 10.07.1986 – Voltura n. 435186 in atti dal 6.04.1988);

dal 15.03.1986 al 6.08.1999 Diritto di proprietà per la quota di 1/8 derivante dall'Atto DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15.03.1986- UR Sede San Severo (FG) Registrazione Volume 175 n. 509 registrato in data 10.07.1986 – Voltura n. 435186 in atti dal 6.04.1988);

dal 15.03.1986 al 6.08.1999 Diritto di proprietà per la quota di 1/8 derivante dall'Atto DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15.03.1986- UR Sede San Severo (FG) Registrazione Volume 175 n. 509 registrato in data 10.07.1986 – Voltura n. 435186 in atti dal 6.04.1988);

dal 15.03.1986 al 6.08.1999 Diritto di proprietà per la quota di 1/8 derivante dall'Atto DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15.03.1986- UR Sede San Severo (FG) Registrazione Volume 175 n. 509



registrato in data 10.07.1986 – Voltura n. 435186 in atti dal 6.04.1988)

, dal
15.03.1986 al 6.08.1999 Diritto di proprietà per la quota di 1/8 derivante dall’Atto
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15.03.1986- UR Sede
San Severo (FG) Registrazione Volume 175 n. 509 registrato in data 10.07.1986 –
Voltura n. 435186 in atti dal 6.04.1988);

dal 15.03.1986 al 6.08.1999
Diritto di proprietà per la quota di 1/8 derivante dall’Atto DENUNZIA (NEI
PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15.03.1986 - UR Sede San Severo (FG)
Registrazione Volume 175 n. 509 registrato in data 10.07.1986 – Voltura n. 435186 in
atti dal 6.04.1988);

dal 15.03.1986 al 6.08.1999 Diritto di proprietà per la
quota di 1/8 derivante dall’Atto DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI
MORTE) del 15.03.1986 - UR Sede San Severo (FG) Registrazione Volume 175 n. 509
registrato in data 10.07.1986 – Voltura n. 435186 in atti dal 6.04.1988);

, dal
6.08.1999 all’ 8.08.2002 Diritto di proprietà per la quota di 1/6 derivante dall’Atto del
6.08.1999 Pubblico Ufficiale Gentile Giovanni Sede Rodi Garganico (FG) Repertorio n.
28850 -Trascrizione n. 5288.5/1999 in atti dal 24.08.1999; .

dal 6.08.1999
all’8.08.2002 Diritto di proprietà per la quota di 1/6 derivante dall’Atto del 6.08.1999
Pubblico Ufficiale Gentile Giovanni Sede Rodi Garganico (FG) Repertorio n. 28850 -
Trascrizione n. 5288.5/1999 in atti dal 24.08.1999;

dal
6.08.1999 all’8.08.2002 Diritto di proprietà per la quota di 1/6 derivante dall’Atto del



6.08.1999 Pubblico Ufficiale Rodi Garganico (FG) Repertorio n. 28850 -Trascrizione n. 5288.5/1999 in atti dal 24.08.1999;

, dal
6.08.1999 all'8.08.2002 Diritto di proprietà per la quota di 1/6 derivante dall'Atto del
6.08.1999 Pubblico Ufficiale
28850 -Trascrizione n. 5288.5/1999 in atti dal 24.08.1999;

all'8.08.2002 Diritto di proprietà per la quota di 1/6 derivante dall'Atto del 6.08.1999
Pubblico Ufficiale Rodi Garganico (FG) Repertorio n. 28850 -
Trascrizione n. 5288.5/1999 in atti dal 24.08.1999;

dal 6.08.1999
all'8.08.2002 Diritto di proprietà per la quota di 1/6 derivante dall'Atto del 6.08.1999
Pubblico Ufficiale Gentile Giovanni Sede Rodi Garganico (FG) Repertorio n. 28850 -
Trascrizione n. 5288.5/1999 in atti dal 24.08.1999;

C dall'8.08.2002 al
18.05.2007 Diritto di proprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni
derivante dall'Atto dell'8.08.2002 Pubblico Ufficiale Dott.ssa
n. 7878 - Compravendita Trascrizione n. 6071.1/2002
Reparto PI di Lucera in atti dal 9.09.2002;

dall'8.08.2002 Diritto di proprietà per 1/2 derivante da Atto dell'8.08.2002 Pubblico
Ufficiale Dott.ssa (FG) Repertorio n. 7878-
Compravendita Trascrizione n. 6071.1/2002 Reparto PI di Lucera in atti dal 9.09.2002;

al 18.05.2007 al 17.09.2009 Diritto di proprietà per 1/2 in regime di



separazione dei beni derivante da Atto del 18.05.2007 Pubblico Ufficiale Dott.ssa
rio n. 14563 – Compravendita
Nota presentata con Modello Unico n. 3514.1/2007 Reparto PI di Lucera in atti dal
4.06.2007;

al 17.09.2009 Diritto di proprietà per 1/2 in
regime di separazione dei beni derivante da Atto del 17.09.2009 Pubblico Ufficiale
Dott.ssa I (FG) Repertorio n. 17066 – Cessione
dei diritti reali a titolo gratuito Nota presentata con Modello Unico n. 7200.1/2009
Reparto PI di Lucera in atti dal 12.10.2009.

- Relativamente all'immobile allibrato al Catasto Terreni del Comune di Carpino (FG) al foglio 32, particella 108, classamento R.D. € 67,23, R.A. € 30,81, particella con qualità uliveto di classe 2 della superficie di mq 10.848. La situazione degli intestati catastali è la seguente

1. ()
Diritto di proprietà per 1/1 (*uno/uno*).

Relativamente ai dati identificativi, dall'impianto meccanografico del 25.09.1976 l'immobile è sito nel Comune di Carpino (FG) al foglio 32, particella 108. Circa i dati di classamento, dall'impianto all'8.03.2007 Impianto meccanografico del 25.09.1976 l'immobile attuale è sito nel Comune di Carpino (FG) al foglio 32, particella 108, R.D. € 28,01 Lire 54.240, R.A. € 22,41 Lire 43.392, particella con qualità seminativo arboreo di classe 4 della superficie di mq 10.848, Partita 5524; **dall'8.03.2007** Tabella di Variazione dell'8.03.2007 Pratica n. FG0082510 in atti dall'8.03.2007 Trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 (n. 13302.1/2007), l'immobile attuale è sito nel Comune di Carpino (FG) al foglio 32, particella 108, R.D. € 67,23 R.A. € 30,81, particella con qualità uliveto di classe 2 della superficie di mq 10.848, Annotazione:



variazione colturale ex DL n. 262/06 qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario. Relativamente alla storia degli intestati dell'immobile al foglio 32, particella 108 :

all'impianto al 4.03.1983, Diritto di: da verificare;
derivante dall'Impianto meccanografico del 25.09.1976;

al 4.03.1983 Diritto
di proprietà per 1/1 derivante da Atto del 4.03.1983 Pubblico Ufficiale
Repertorio n. 15525 Sede San Severo (FG) Registrazione n. 1517 registrato in data
16.03.1983 n. 2998.2/1983 in atti dal 9.10.1990.

- Relativamente all'immobile allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Carpino (FG) al foglio 67, particella 2103, subalterno 12, particella corrispondente al catasto terreni del Comune di Carpino (FG) al foglio 67, particella 2103 classamento rendita € 180,76, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5, vani, foglio 67, particella 2103, subalterno 12, Via Giacomo Matteotti n. 68, piano terra, superficie totale 93 mq totale escluso aree scoperte 91 mq. La situazione degli intestati catastali è la seguente

1.

Diritto di proprietà per 1/1 (*uno/uno*).

Relativamente ai dati identificativi, dall'impianto al 4.04.2013 con riferimento all'impianto meccanografico del 30.06.1987, l'immobile predecessore è sito nel Comune di Carpino (FG) al foglio 23, particella 2128, subalterno 2; dal 4.04.2013 l'immobile attuale è sito nel Comune di Carpino (FG) al foglio 67, particella 2103, subalterno 12, a seguito di Variazione del 4.04.2013 Pratica n. FG0066638 in atti dal 4.04.2013 Bonifica Identificativo Catastale (n. 15772.1/2013); dall'impianto al 4.04.2013 con riferimento all'impianto meccanografico del 30.06.1987, l'immobile



predecessore è sito nel Comune di Carpino (FG) al foglio 23, particella 2128, subalterno 2 Via Giacomo Matteotti n. 68 Piano Terra, Partita 2716; dal 4.04.2013 l'immobile attuale è sito nel Comune di Carpino (FG) al foglio 67, particella 2103, subalterno 12, Via Giacomo Matteotti n. 68, Piano Terra, come da Variazione del 4.04.2013 Pratica n. FG0066638 in atti dal 4.04.2013 Bonifica Identificativo Catastale (n. 15772.1/2013). Circa i dati di classamento, dall'impianto all'1.01.1992 con riferimento all'impianto meccanografico del 30.06.1987, l'immobile predecessore è sito nel Comune di Carpino (FG) al foglio 23, particella 2128, subalterno 2, Rendita Lit. 630, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, Partita 2716; **dall'1.01.1992 al 4.04.2013** a seguito della Variazione del quadro tariffario del 30.06.1987 l'immobile predecessore è sito nel Comune di Carpino (FG) al foglio 23, particella 2128, subalterno 2, Rendita Lit. 630, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, Partita 2716; **dall'1.01.1992 al 4.04.2013** a seguito della Variazione del quadro tariffario dell'1.01.1992, l'immobile predecessore è sito nel Comune di Carpino (FG) al foglio 23, particella 2128, subalterno 2, Rendita € 180,76, Rendita Lit. 350.000, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, Partita 2716; **dal 4.04.2013** a seguito di Variazione del 4.04.2013, Pratica n. FG0066638 in atti dal 4.04.2013 Bonifica Identificativo Catastale (n. 15772.1/2013), l'immobile attuale è sito nel Comune di Carpino (FG) al foglio 67, particella 2103, subalterno 12, Rendita € 180,76, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani; relativamente ai dati di superficie **dal 28.08.2013** Superficie di impianto pubblicata il 28.08.2013, Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 20.05.1965, prot. N. 2879, l'immobile attuale è sito nel Comune di Carpino (FG) al foglio 67, particella 2103, subalterno 12, Totale superficie 93 mq, Totale escluso aree scoperte 91 mq; relativamente ad altre variazioni **dal 28.11.2000 al 4.04.2013** Denuncia (Nei Passaggi per Causa di Morte) del 7.01.2000 Pratica n. 144597 in atti dal 28.11.2000 RIU. Usufrutto (N. 4934.1/2000), l'immobile



predecessore è sito nel Comune di Carpino (FG) al foglio 67, particella 2103, subalterno 2. Relativamente alla storia degli intestati dell'immobile al foglio 23, particella 2128, sub. 2 come da Impianto meccanografico del 30.06.1987

....., dall'impianto al 7.01.2000
Diritto di proprietà per 1/2 (*un/mezzo*) (derivante dall'Impianto meccanografico del 30.06.1987);

....., dall'impianto al 7.01.2000,
Diritto di proprietà per 1/2 (derivante dall'Impianto meccanografico del 30.06.1987);

.....
dal 7.01.2000 al 7.01.2000 Diritto di proprietà per 1/1 (*uno/uno*), derivante dalla Denuncia (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 7.01.2000 RIU. Usufrutto (Voltura N. 4934.1/2000) Pratica n. 144597 in atti dal 28.11.2000;

..... dal 7.01.2000 al 4.04.2013 Diritto di proprietà per 1/1 (*uno/uno*), derivante dalla Voltura D'Ufficio del 7.01.2000 Rett. Dati Anagrafici, Voltura n. 24249.1/2001) Pratica n. 32736 in atti dal 6.12.2001.

Dati identificativi dell'immobile attuale Comune di Carpino (FG) foglio 67, particella 2103, subalterno 12, identificativo Catastale: -

..... dal 4.04.2013 Diritto di proprietà per 1/1 (*uno/uno*), dal 4.04.2013 Pratica n. FG0066638 in atti dal 4.04.2013 Bonifica Identificativo Catastale.

- Relativamente all'immobile allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Carpino (FG) al foglio 14, particella 195, subalterno 1, come da informazioni acquisite dagli atti del catasto al 30.11.2023, quindi alla data di acquisizione della visura storica catastale attinente la particella corrispondente al catasto terreni



dello stesso comune al foglio 14, particella 14 sita nel Comune di Carpino (FG),
classamento : Rendita € 4.210,08, categoria E/1, foglio 14, particella 195, sub. 1,
indirizzo : Contrada Macchiarotonda n. S.N.C. Annotazione di immobile : Rendita
presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78/2010.

La situazione degli intestati catastali è la seguente :

1

..... diritto di proprietà per 1/2 (*un/mezzo*).

..... diritto di proprietà per 1/2 (*un/mezzo*) in regime di
separazione dei beni.

Relativamente ai dati identificativi, a seguito di Costituzione del 22.11.2011 Pratica n. FG0320648 in atti dal 22.11.2011 Costituzione (n. 5958.1/2011), l'immobile attuale è sito nel Comune di Carpino (FG) al foglio 14, particella 195, subalterno 1. Annotazione di immobile : rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010. Relativamente all'indirizzo **dal 22.11.2011 al 26.03.2015** Costituzione del 22.11.2011 Pratica n. FG0320648 in atti dal 22.11.2011 Costituzione (n. 5958.1/2011), l'immobile attuale è sito nel Comune di Carpino (FG) al foglio 14, particella 195, subalterno 1, Strada Provinciale 693 n. SNC, Piano Terra, Annotazione di immobile : rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010; **dal 26.03.2015** Variazione Toponomastica del 26.03.2015 Pratica n. FG0073634 in atti dal 26.03.2015 Variazione di Toponomastica (n. 28298.1/2015), l'immobile attuale è sito nel Comune di Carpino (FG) al foglio 14, particella 195, subalterno 1, Contrada Macchiarotonda n. S.N.C., Annotazione di immobile : rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010. Relativamente ai dati di classamento **dal 22.11.2011** Costituzione del 22.11.2011 Pratica n. FG0320648 in atti dal 22.11.2011 Costituzione (n. 5958.1/2011)



Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 2.07.2012 (prot. n. FG0064178 del 2012) l'immobile attuale è sito nel Comune di Carpino (FG) al foglio 14, particella 195, subalterno 1, Rendita € 4.210,08, categoria E/1, Annotazione di immobile : rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010. Relativamente alla storia degli intestati dell'immobile al foglio 14, particella 195, sub. 1:

dal 22.11.2011 Diritto di proprietà per 1/2 (deriva dall'atto di Costituzione del 22.11.2022 Pratica n. FG0320648 in atti dal 22.11.2011 Costituzione (n. 5958.1/2011));

dal 22.11.2011 Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dalla Costituzione del 22.11.2022 Pratica n. FG0320648 in atti dal 22.11.2011 Costituzione (n. 5958.1/2011) *(All. N. 05)*).

- Relativamente all'immobile allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Carpino (FG) al foglio 14, particella 195, subalterno 2, come da informazioni acquisite dagli atti del catasto al 30.11.2023, quindi alla data di acquisizione della visura storica catastale attinente la particella corrispondente al catasto terreni dello stesso comune al foglio 14, particella 14 sita nel Comune di Carpino (FG), classamento : Rendita € 726,86, categoria C/1, classe 4, consistenza 62 mq, foglio 14, particella 195, subalterno 2, indirizzo: Contrada Macchiarotonda n. S.N.C. Piano Terra, Annotazione di immobile: Rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78/2010.

La situazione degli intestati catastali è la seguente :

1.

Diritto di proprietà per 1/2 (*un/mezzo*).

2.



. Diritto di proprietà per 1/2 (*un/mezzo*) in regime di separazione dei beni.

Relativamente ai dati identificativi, a seguito di Costituzione del 22.11.2011 Pratica n. FG0320648 in atti dal 22.11.2011 Costituzione (n. 5958.1/2011), l'immobile attuale è sito nel Comune di Carpino (FG) al foglio 14, particella 195, subalterno 2. Annotazione di immobile : rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010. Relativamente all'indirizzo **dal 22.11.2011 al 26.03.2015** Costituzione del 22.11.2011 Pratica n. FG0320648 in atti dal 22.11.2011 Costituzione (n. 5958.1/2011), l'immobile attuale è sito nel Comune di Carpino (FG) al foglio 14, particella 195, subalterno 2, Strada Provinciale 693 n. SNC Piano Terra, Annotazione di immobile : rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010; **dal 26.03.2015** Variazione Toponomastica del 26.03.2015 Pratica n. FG0073635 in atti dal 26.03.2015 Variazione di Toponomastica (n. 28299.1/2015), l'immobile attuale è sito nel Comune di Carpino (FG) al foglio 14, particella 195, subalterno 2, Contrada Macchiarotonda n. S.N.C., Piano Terra, Annotazione di immobile : rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010. Relativamente ai dati di classamento **dal 22.11.2011** Costituzione del 22.11.2011 Pratica n. FG0320648 in atti dal 22.11.2011 Costituzione (n. 5958.1/2011) Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 2.07.2012 (prot. n. FG0064178 del 2012), l'immobile attuale è sito nel Comune di Carpino (FG) al foglio 14, particella 195, subalterno 2, Rendita € 726,86, categoria C/1, classe 4, consistenza 62 mq, Annotazione di immobile : rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010. Relativamente alla storia degli intestati dell'immobile al foglio 14, particella 195, sub. 2:

lal

22.11.2011 Diritto di proprietà per 1/2 (deriva dall'atto di Costituzione del 22.11.2022



Pratica n. FG0320648 in atti dal 22.11.2011 Costituzione (n. 5958.1/2011);

al 22.11.2011 Diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto di Costituzione del 22.11.2022 Pratica n. FG0320648 in atti dal 22.11.2011 Costituzione (n. 5958.1/2011).

1. TER. VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE AFFERENTE I SOLI CESPITI DI CUI AL SECONDO E TERZO LOTTO

A seguito della produzione delle **visure storiche catastali** per immobile e dell'indagine espletata dal sottoscritto Esperto in data 30.11.2023 (*All. N. 05*), relativamente alle unità immobiliari oggetto di esecuzione è emerso che l'immobile oggetto di esecuzione quale **terreno** dall'8.03.2007 è allibrato in N.C.T del Comune di Carpino (FG) al **foglio 32, particella 108**, qualità uliveto, classe 2, superficie 1.08.48 ha, reddito dominicale € 67,23 (*Euro sessantasette/23*), reddito agrario € 30,81 (*Euro trenta/81*), in diritto di proprietà per 1/1 (*uno/uno*) del sig.

l'unità immobiliare quale **abitazione di tipo popolare** è allibrata in N.C.E.U. del Comune di Carpino (FG) al **foglio 67, particella 2103, sub. 12**, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 93 mq, superficie totale escluse aree scoperte 91 mq, rendita € 180,76 (*Euro centottanta/76*), sita al piano terra di Via Giacomo Matteotti n. 68, in diritto di proprietà per 1/1 (*uno/uno*) della sig.ra

Nella nota di trascrizione depositata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Foggia Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare- in data 29.07.2022, al



Numero 7368 di Registro Generale ed al Numero 6094 di Registro Particolare, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione facente parte dell'Unità negoziale n. 2, quale Immobile n. 1 **terreno** allibrato in N.C.T del Comune di Carpino al **foglio 32, particella 108**, superficie 1.08.48 ha, in diritto di proprietà per 1/1 (*uno/uno*) del sig.

l'unità immobiliari oggetto di esecuzione facente parte dell'Unità negoziale n. 3, quale Immobile n. 1 **abitazione di tipo popolare** allibrata in N.C.E.U. del Comune di Carpino (FG) al **foglio 67, particella 2103, sub. 12**, categoria A/4, consistenza 3,5 vani, sita al piano terra di Via Giacomo Matteotti n. 188, identificativo dell'immobile nella formalità precedente allibrato in N.C.E.U. del Comune di Carpino (FG) al **foglio 23, particella 2128, sub. 2**, in diritto di proprietà per 1/1 (*uno/uno*) della sig. _____

Nell'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 30.06.2022 è ridato che le unità immobiliari oggetto di esecuzione quale **appezzamento di terreno agricolo** sito alla Contrada "San Pietro" allibrata in N.C.T del Comune di Carpino (FG) al **foglio 32, particella 108**, qualità uliveto, classe 2, superficie 1.08.48 ha, reddito dominicale € 67,23 (*Euro sessantasette/23*) è appartenente al sig. _____

proprietario esclusivo; -

l'unità immobiliari oggetto di esecuzione quale **abitazione di tipo popolare** allibrata in N.C.E.U. del Comune di Carpino (FG) al **foglio 23, particella 2128, sub. 2, categoria A/4, classe 2, vani 3,5, rendita € 180,76 (Euro centottanta/76), all'attualità allibrata in N.C.E.U dello stesso comune al foglio 67, particella 2103, sub. 12**, categoria A/4, consistenza 3,5 vani, sita al piano terra di Via Giacomo Matteotti n. 188, giusta variazione del 4.04.2013 protocollo FG0066638 in atti dal 4.04.2013 è appartenente alla sig.ra _____)



l'8.02.1952 proprietaria esclusiva. Alla luce di quanto ridato, sussiste corrispondenza fra i dati catastali aggiornati con quelli riportati nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento, con la sola eccezione del numero civico cui è censita l'unità immobiliare pignorata quale **abitazione di tipo popolare** allibrata al foglio 23, particella 2103, sub. 12, atteso che nella visura catastale storica per immobile è censita al numero civico 68, mentre nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento immobiliare è censita al numero civico 188, così come rilevato in sede di ispezione peritale.

1 QUATER. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUL MEDESIMO IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

A seguito dell'esame degli atti contenuti nel fascicolo d'ufficio, della Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del 7.09.2022 a firma del Notaio Dott. N (PG) e degli aggiornamenti ipotecari richiesti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare- di Lucera (FG), dalla data del 10.09.1990 alle date degli aggiornamenti richiesti rispettivamente del 15.11.2024 (All. N. 67), del 4.12.2024 (All. N. 68), del 5.12.2024 (All. N. 69), sugli immobili oggetto di esecuzione non grava ulteriore verbale di pignoramento immobiliare oltre quello emesso in data 30.06.2022 dal Tribunale di Foggia, Numero 3208 di Repertorio, trascritto in data 29.07.2022 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare, al Numero 7368 del Registro Generale ed al Numero 6094 del Registro Particolare.

1. QUINQUES. VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE, SE CONIUGATO, EVIDENZIANDO LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI CONVENZIONI PATRIMONIALI

In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 5.12.2023 all'Ufficio



dello Stato Civile del Comune di Carpino (FG), volta al rilascio degli estratti per riassunto del registro degli atti di matrimonio (*ovvero i certificati di stato libero*) a nome degli esecutati sig.ri

al fine della verifica del regime patrimoniale (*All. N. 10*); a mezzo pecmail del 5.12.2023 l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Carpino (FG) trasmetteva comunicazione protocollata al N. 10075 del 5.12.2023, con la quale informava che risultando i coniugi sig.ri _____ del comune di Como (CO) in data _____ l'estratto di matrimonio andava richiesto a quest'ultimo comune, allegando il certificato di stato libero dell'esecutato sig.

14), il quale certifica che nell'Anagrafe Nazionale della popolazione Residente quest'ultimo risultasse di stato libero. A mezzo pecmail del 5.12.2023 inoltrata all'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Como (CO) Ufficio Matrimoni, il sottoscritto Esperto richiedeva l'estratto dell'atto di matrimonio (*ovvero i certificati di stato libero*) degli esecutati sig.ri

_____ al fine della verifica del regime patrimoniale (*All. N. 16*), in riscontro alla richiesta l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Como (CO) a mezzo pecmail del 7.12.2023 trasmetteva l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio richiesto (*All. N. 19*) il quale certifica che l'esecutato sig.

_____ e la sig.ra

_____ contraevano matrimonio nel Comune di Como (CO) il 2 _____ deriva dal registro degli atti di matrimonio dello stesso comune Anno 1972, Numero 554, Parte II, Serie A, Ufficio 1. Nessuna annotazione era restituita nell'estratto.

BENE IMMOBILE QUALE ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE SITA NEL COMUNE DI CARPINO (FG) IN VIA GIACOMO MATTEOTTI N. 188 (EX 68)



piano terra, all'uopo consegnando la ricevuta di versamento intestata a EDISON ENERGIA – MI P4 RES, eseguita dalla sig.ra in attesa del pagamento di fornitura di energia elettrica al fine della verifica dello stato di possesso dell'unità immobiliare (All. N. 43). Pertanto considerata la non costituzione del condominio per l'unità immobiliare pignorata, il sottoscritto Esperto non è in grado di ridare il nome dell'amministratore condominiale in quanto non essente, quindi di riferire in merito ai millesimi di parti comuni.

2. BIS. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO E DEL TERRENO OGGETTO DI PIGNORAMENTO, MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DELLE ORTOFOTO O DELLE FOTO SATELLITARI O STRALCIO DI FOTO SATELLITARI OD ORTOFOTO

A seguito di consultazione cartografica dal Portale Telematico della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio della Provincia di Foggia – Catasto Ortofoto – è stata acquisita l'ortofoto sovrapposta con la mappa catastale avente ad oggetto il cespite staggio al fine dell'esatta individuazione dello stesso (All. N. 18 e). In ottemperanza al presente quesito, a seguito dei rilievi celerimetrici eseguiti nel corso delle ispezioni peritali del cespite staggio, è stato redatto l'elaborato grafico in scala (All. N. 59), pure allegato alla presente relata.

3. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI, MEDIANTE ALLEGAZIONE DI PLANIMETRIE CATASTALI PER GLI IMMOBILI URBANI, DELLE PLANIMETRIE RISULTANTI DAL SOPRALLUOGO E DI RIPRODUZIONI FOTOGRAFICHE DEGLI STESSI

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è parte integrante di un corpo di fabbrica (All. N. 44, Foto N. 01, 02, 09) posto in aderenza su un lato a struttura limitrofa. In sede di ispezioni peritali del 2.03.2024 e 26.06.2024 il ridetto corpo di fabbrica si è



presentato in discreto stato conservativo, di manutenzione e vetustà, con finiture interne ed esterne adeguate (*All. N. 44, Foto N. 01, 02, 09*). Il corpo di fabbrica è provvisto di impianto idrico integrato, di impianto elettrico, di approvvigionamento energetico a gas metano ad esclusione dell'unità abitativa oggetto di esecuzione, regolarmente collegati ai collettori cittadini. La zona in cui insiste a traffico adeguato è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, di adeguati collegamenti pubblici, parcheggi, esercizi commerciali al servizio degli immobili abitativi, mentre insufficienti sono gli spazi verdi.

3.1. Descrizione dell'abitazione di tipo popolare allibrata al foglio 67, particella 2103, sub. 12, categoria A/4

L'abitazione di tipo popolare oggetto di esecuzione è sita al piano terra con accesso indipendente dal portoncino prospiciente Via Giacomo Matteotti civico 188 (*ex civico 68*) (*All. N. 44, Foto N. 01*). In merito alla distribuzione interna dei vani dell'unità abitativa, a partire dal portoncino d'ingresso al civico 188 si accede al vano ingresso (*All. N. 44, Foto N. 03*), dal quale si accede sia alla cucina (*All. N. 44, Foto N. 04*) alla sinistra della quale insiste il servizio igienico (*All. N. 44, Foto N. 08*), mentre a destra dell'ingresso si accede al vano soggiorno (*All. N. 44, Foto N. 05*) al quale affacciano il vano camera da letto padronale (*All. N. 44, Foto N. 06*) ed il vano cameretta da letto (*All. N. 44, Foto N. 07*). In origine, dal vano soggiorno e dal vano camera da letto padronale dell'unità immobiliare pignorata, a mezzo di infissi interni si accedeva all'ex balcone/veranda (*All. N. 07*) la cui superficie è stata occupata da altra unità immobiliare, mentre alla sinistra del vano cameretta da letto di cui in precedenza a mezzo di apertura priva di infisso e gradino si accede ad una cameretta da letto (*All. N. 44, Foto N. 07*) facente parte di quest'ultima unità immobiliare non pignorata la cui superficie ha occupato in parte la superficie dell'ex balcone/veranda. Giova precisare che a quest'ultima unità immobiliare non pignorata



compreso la cameretta da letto di cui in precedenza che hanno compreso l'ex balcone/veranda dell'unità abitativa oggetto di pignoramento, poste a confine con quest'ultima, realizzate verosimilmente sul terreno di cui al foglio 23, particella 64 della superficie di mq 258 circa in quota di 1/1 (*uno/uno*) di proprietà della sig.ra

si può accedere sia dall'abitazione pignorata a mezzo di infisso interno posto nel soggiorno (*All. N. 44, Foto N. 05*), sia a mezzo di passaggio pedonale e carrabile esterno al fabbricato ospitante l'unità immobiliare pignorata prospiciente Via Giacomo Matteotti, posto in aderenza alle due scale esterne che consentono rispettivamente la prima scala di accedere al piano primo dello stesso fabbricato (*All. N. 44, Foto N. 01, 02*) e la seconda scala di accedere all'unità abitativa confinante con l'unità abitativa pignorata (*All. N. 44, Foto N. 09*), mentre esternamente al corpo di fabbrica a mezzo di scala esterna si accede al piano superiore (*All. N. 44, Foto N. 01, 02*). Attualmente l'unità immobiliare è composta da quattro vani (*4,0*) compreso accessori diretti quali, ingresso al quale si accede a mezzo portoncino d'ingresso prospiciente alla Via Giacomo Matteotti, cucina, servizio igienico provvisto di finestra con affaccio al passaggio pedonale e carrabile, soggiorno provvisto di finestra con affaccio alla Via Giacomo Matteotti, camera da letto padronale provvista di finestra con affaccio alla Via Giacomo Matteotti e cameretta da letto cieca. L'unità immobiliare non è provvista di caldaia a gas metano ed il riscaldamento è assicurato da una stufa a pellet posta nel vano ingresso (*All. N. 44, Foto N. 03*), mentre il piano cottura è servito da bombola GPL per cucina. L'altezza interna media dei vani dell'unità abitativa è risultata mediamente di mt 2,84 circa, rispetto a mt 3,00 catastali. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 100,95 circa



cementizia; - gli infissi interni di cui uno ad apertura scorrevole ed i restanti con bussola a battente sono realizzati in legno tamburato (All. N. 44, Foto N. 05); - il portoncino d'ingresso è realizzato in PVC di tipo blindato (All. N. 44, Foto N. 01); - gli infissi esterni (finestre) provviste di zanzariere e persiane in plastica sono realizzati in PVC (All. N. 44, Foto N. 01); - il riscaldamento dell'unità abitativa è assicurato da una stufa a pellet posta nel vano ingresso (All. N. 44, Foto N. 03); - l'impianto elettrico dispone di un contatore ENEL e interruttore magnetotermica con differenziale 0,03 Ampere, i punti luce e le prese di corrente sono di discreta qualità. L'unità immobiliare dispone di impianto idrico integrato e di impianto elettrico e gli allacciamenti elettrico e idrico integrato sono regolarmente collegati ai collettori cittadini. Lo stato d'uso e di manutenzione generale è discreto.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL SECONDO LOTTO

4.1. Criterio di Stima

In riferimento alle problematiche strutturate nel contesto della presente relazione tecnica d'ufficio, appare opportuno richiamare alcuni aspetti fondamentali della disciplina estimativa. In primo luogo, si tratta di individuare l'aspetto economico da porre a base del giudizio di valore, il quale, per il caso di specie ben si configura nel contesto del valore di mercato, inteso come valore definibile attraverso un processo articolato tra domanda ed offerta, il tutto saldamente ancorato ai fondamentali principi dell'ordinarietà e della permanenza delle condizioni. E' altresì importante, sottolineare, che il metodo di stima ha in sé un carattere di unitarietà, pur potendosi operare con procedimenti diversi. Infatti, il metodo di stima è unico e comparativo, mentre i procedimenti di stima si vogliono suddividere in sintetico e analitico. Tra i due procedimenti permane in ogni caso l'elemento fondamentale correlato all'attività comparativa, attività che implica, appunto, la unitarietà del metodo stesso. E' ben noto



che il procedimento analitico trova la sua espressione matematica nell'ambito della così detta capitalizzazione dei redditi netti, posticipati, medi, ordinari e continuativi. In ogni caso vi è poi il delicatissimo problema connesso alla determinazione del saggio di capitalizzazione. La determinazione dei suddetti elementi, richiede comunque, un'indagine di mercato, comparando il bene oggetto di stima con beni simili, per i quali sia possibile registrare dati storici significativi, il tutto, si ribadisce, inserito nel più rigoroso rispetto del principio dell'ordinarietà. Purtroppo, detta indagine, quasi sempre si appalesa estremamente complessa e fortemente condizionata da elementi normativi o economici, che mal si configurano con la specifica dinamica del libero gioco della domanda e dell'offerta. Senza volersi addentrare troppo in tale questione, peraltro oggetto di studi speculativi, che includono significative problematiche di natura giuridica, nonché di politica economica ed economia politica, si sottolinea che, quasi sempre, a siffatto procedimento di stima si tende a sostituire quello comparativo che, ancorché scevro da difficoltà operative, di fatto, si appalesa meno condizionato da elementi non del tutto definibili in modo oggettivo, ma che possono presentare, ad una accurata analisi, una forte valenza economico-estimativa ordinaria. La suddetta indagine comparativa (o sintetica), sviluppata attraverso una curva di frequenze dei prezzi e direttamente rispondente ai dati rilevati, è stata infine integrata con una *ceck list*, la quale, ha permesso di valutare le differenze tra l'unità immobiliare oggetto di stima e quelle a cui questa è stata comparata. Tale operazione conclusiva, in sostanza, ha consentito di superare il problema della difficoltà operativa di "eguagliare" beni simili, e dunque permettere di entrare nello specifico delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'oggetto della valutazione, nonché dei caratteri di apprezzamento o deprezzamento, che la zona in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di stima, può su di essa influire. Circa la valutazione, sono state eseguite approfondite indagini e ricerche



per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili simili in zona, posti nelle stesse condizioni di conservazione e manutenzione. I dati raccolti, sono stati inseriti in una serie, di cui il prezzo parametrico ha rappresentato il più probabile valore di mercato calcolato col metodo sintetico, attraverso una distribuzione di frequenza dei prezzi. Il valore dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione è derivato però, oltre che dal raffronto con immobili simili, anche da fattori dipendenti da aspetto a seguito della esecuzione delle opere interne di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo cui è stata sottoposta, oltre all'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo delle facciate cui è stata sottoposta, presenza di servizi nella zona in cui è inserito il corpo di fabbrica di cui la stessa unità immobiliare pignorata è parte integrante, dimensione di quest'ultima, posizione intesa sia come ubicazione nella zona in cui insiste, sia come fruibilità della stessa in relazione alle varie destinazioni d'uso, qualità dell'unità immobiliare (*standard sociale*) e dello stato di vetustà, conservazione, manutenzione e standard ambientale (*appetibilità della zona*), condizioni e caratteristiche degli impianti idrico integrato, elettrico, assenza di riscaldamento collegato al collettore cittadino, prospicenza dell'unità immobiliare rispetto alla strada e accesso alla stessa unità immobiliare partendo dalla pubblica via, non ultimo il regime giuridico dell'unità immobiliare. Disponendo degli elementi acquisiti per le opportune determinazioni, ha proceduto alla stima del cespite oggetto di esecuzione.

4.2. Fonti di informazione

Individuazione delle Quotazioni di Mercato al metro quadrato dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, rilevata.

Per quanto concerne il processo formativo sull'orientamento economico dei prezzi correnti nel Comune di Carpino (FG), il sottoscritto Esperto stimatore riferisce di



avere eseguito particolari e personali approfondite indagini conoscitive sia presso studi notarili al fine di trovare notizie di avvenute compravendite sia remote che recenti dei beni con analoghe caratteristiche a quello oggetto della presente relata insediato in zona semicentrale dell'urbano di Carpino (FG), sia presso agenzie immobiliari e studi tecnici, ricavando dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) le quotazioni degli immobili inerenti l'anno 2023 – Semestre 2 (*All. N. 33*), finalizzate al reperimento di tutti gli elementi tecnici ed economici per un'esauriente analisi del giudizio di stima. Considerato il discreto stato conservativo cui verte l'unità immobiliare oltre all'ubicazione, a conclusione di tutte le indagini e ricerche il sottoscritto Esperto ha ritenuto equo attribuire per il cespite oggetto della presente relata, l'importo di € **500,00/mq** (*Euro cinquecento/00*) di superficie commerciale.

4.3. Stima dell'unità immobiliare quale abitazione di tipo popolare oggetto di esecuzione

Si ottiene moltiplicando la quotazione unitaria dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione nello stato conservativo e di vetustà generalmente discreto cui verte, dell'importo di € **500,00/mq** (*Euro cinquecento/00*) per la superficie commerciale complessiva di **mq 100,45** circa, pari all'importo di € **50.225,00** (*diconsi Euro cinquantamiladuecentoventicinque/00*).

<u>Immobile</u>	<u>Quotazione Unitaria dell'Immobile</u> €	<u>Superficie Commerciale Vendibile</u> mq	<u>Valore di Stima</u> €
Abitazione di tipo popolare posta al piano terra	500,00	100,45	50.225,00

Pertanto il valore venale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell'esecutata, considerato lo stato di conservazione, manutenzione e vetustà cui verte è dell'importo complessivo di € **50.225,00** (*diconsi Euro*



cinquantamiladuecentoventicinque/00).

4.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore venale stimato inerente l'unità immobiliare pignorata quale abitazione di tipo popolare di cui al foglio 67, particella 2103, sub. 12 di cui al secondo lotto dell'importo di **€ 50.225,00** (*diconsi Euro cinquantamiladuecentoventicinque/00*), apparsa in sede di ispezioni peritali difforme rispetto al catastale a seguito della soppressione del balcone/veranda esterno la cui superficie è stata inglobata in altra unità immobiliare posta a confine oltre a cameretta da letto, occorre detrarre le spese afferenti la:

- realizzazione di muro di tramezzo posto fra il vano camera da letto padronale e cameretta da letto cieca; chiusura di numero due infissi posti rispettivamente nel soggiorno e nella cameretta da letto che attualmente consentono l'accesso all'unità immobiliare che ha inglobato la superficie del balcone/veranda dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento ed alla cameretta da letto entrambe poste a confine con quest'ultima, spostamento del muro di tramezzo posto fra il vano ingresso ed il vano cucina, effettuando l'inserimento in mappa catastale (*Tipo mappale*) ed accatastamento dell'unità immobiliare (inserimento in mappa *procedura PREGEO* ed accatastamento *procedura DOCF*) per un importo complessivo di **€ 1.500,00** (*diconsi Euro millecinquecento/00*) (*€ 200,00 per spese ed € 1.300,00 per onorari professionali*);
- per chiusura di numero due infissi posti rispettivamente nel vano soggiorno e nel vano cameretta da letto cieca che attualmente consentono l'accesso all'unità immobiliare non pignorata che ha inglobato la superficie del balcone/veranda dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento ed alla cameretta da letto entrambe poste a confine con quest'ultima, le spese necessarie in opere murarie e di ripristino ammontano ad **€ 700,00** (*diconsi Euro settecento/00*). Valutato l'importo complessivo per



adeguamento e correzione della stima in € 2.200,00 (*diconsi Euro duemiladuecento/00*), (€ 1.500,00 + € 700,00) ne consegue che il valore venale stimato inerente l'unità immobiliare pignorata di cui al secondo lotto, al netto dei costi per adeguamento e correzione della stima è dell'importo di € 48.025,00 (*diconsi Euro quarantottomilaventicinque/00*) (Valore venale del compendio € 50.225,00 – i costi per adeguamento e correzione della stima dell'importo di € 2.200,00).

5. VERIFICA IN CASO DI PIGNORAMENTO DI UN BENE INDIVISO DELLA COMODA SEPARABILITA' IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO

Il cespite staggito di cui al Secondo Lotto sito nell'urbano di Carpino (FG) alla Via Giacomo Matteotti al civico 188 (*ex civico 68*) allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 67, particella 2103, sub. 12, categoria A/4 è stato pignorato per i diritti pari a 1/1 (*uno/uno*) dell'intero. Considerate le caratteristiche distributive dello stesso, tenuto conto delle difficoltà a realizzare ingressi e impianti idrico-sanitari indipendenti, il cespite non è frazionabile.

6. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL SECONDO LOTTO DA PORRE IN VENDITA, INDICANDO UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI, DATI CATASTALI E PREZZO BASE D'ASTA

Il valore venale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione che caratterizza il Secondo Lotto, in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell'esecutata, attualmente parte integrante di un corpo di fabbrica composto da piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo, allibrata in N.C.E.U. del Comune di Carpino (FG) al foglio 67, particella 2103, subalterno 12, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, piano terra, rendita € 180,76, (*diconsi Euro centottanta/76*), superficie catastale totale 93 mq, totale escluso aree scoperte 91



mq, piano terra, indirizzo Via Giacomo Matteotti n. 68 (All. N. 05), dell'altezza interna media dei vani che la compongono di mt 2,84 circa, rispetto a mt 3,00 catastali, della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 100,45 circa e superficie commerciale di mq 100,45 circa, confinante a nord con Via Giacomo Matteotti, a ovest con immobile in ragioni di (

est con scala esterna per l'accesso al piano primo in ragioni di (**ite**

accesso indipendente dal portoncino prospiciente Via Giacomo Matteotti attualmente al civico 188, atteso che l'unità immobiliare è stata pignorata per i diritti pari a 1/1 (uno/uno) di piena proprietà dell'esecutata quale bene personale, tenuto conto dello stato di conservazione, manutenzione e di vetustà discreto cui verte è dell'importo complessivo di € 50.225,00 (diconsi Euro cinquantamiladuecentoventicinque/00). Al ridetto valore venale stimato dell'unità immobiliare pignorata dell'importo di € 50.225,00 (diconsi Euro cinquantamiladuecentoventicinque/00), sottraendo i costi per adeguamento e correzione della stima dell'importo di € 2.200,00 (diconsi Euro duemiladuecento/00) (€ 1.500,00 + € 700,00), ne consegue un valore dello stesso cespite pignorato al netto dei costi per adeguamento e correzione della stima dell'importo di € 48.025,00 (Valore venale del compendio € 50.225,00 – i costi per adeguamento e correzione della stima dell'importo di € 2.200,00).

7. STATO DI POSSESSO

In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 4.12.2023 all'Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- avente ad oggetto la richiesta dei contratti di affitto gravanti sull'unità immobiliare oggetto di esecuzione di cui al secondo lotto, al fine di verificare lo stato di possesso (All. N. 09), ricevuta dalla Direzione Provinciale di Foggia (FG) e protocollata in data 6.12.2023 sul Registro Ufficiale con il numero 189844 (All. N. 17), nulla era trasmesso e/o rilasciato dallo stesso



Ufficio. Pertanto alla data del 19.06.2024 il sottoscritto Esperto non avendo ricevuto alcuna comunicazione, si recava in data 20.06.2024 presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- al fine di rilevare l’attestazione afferente lo stato di possesso dell’unità immobiliare pignorata, non disponibile alla stessa data, ricevendo rassicurazione dal responsabile del Front-Office dello stesso Ufficio che la stessa attestazione sarebbe stata trasmessa alla pec del sottoscritto Esperto. Al fine della individuazione dello stato di possesso dell’unità immobiliare pignorata, in sede di ispezione peritale del 2.03.2024 la debitrice esecutata si riservava di consegnare tutto quanto fosse necessario per la verifica, appurando che l’abitazione di tipo popolare pignorata fosse utilizzata come casa di residenza di tutti gli esecutati, ed in sede di ispezione peritale del 26.06.2024 l’esecutato sig. ! per conto della debitrice esecutata consegnava la ricevuta di versamento su conto corrente postale e la relativa ricevuta di pagamento dell’importo di € 183,76 per fornitura energia elettrica N. Bolletta 6080529555, codice contrattuale 200002690838 dell’11.04.2024, emessa da EDISON ENERGIA – MI P4 RES, eseguita dalla sig. Matteotti n. 188 (*All. N. 43*). Pertanto, l’unità immobiliare oggetto di esecuzione di cui al secondo lotto sarebbe verosimilmente occupata dalla debitrice esecutata.

8. FORMALITA’, VINCOLI OD ONERI GIURIDICI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE

Come restituito nella Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecale ai sensi della Legge N. 302/1998 a firma del Dott. ! in Perugia (PG) del 7.09.2022, l’unità immobiliare oggetto di esecuzione che caratterizza il secondo lotto, a tutto il 6.09.2022 è libera da pesi, natura, oneri, vincoli anche di natura condominiale come riferito dalla debitrice esecutata in sede di ispezioni



peritali ad eccezione delle formalità pregiudizievoli di seguito riportate **all'accapo 9**. Giova precisare che allo stato, considerato che l'accesso all'unità abitativa non pignorata posta a confine con l'unità abitativa pignorata, la quale ha inglobato la superficie del balcone/veranda di quest'ultima, può aversi sia a mezzo del portoncino prospiciente Via Giacomo Matteotti attualmente al civico 188 afferente l'ingresso all'unità abitativa pignorata allibrata al foglio 67, particella 2103, sub. 12 a mezzo di un infisso interno posto nel vano soggiorno (*All. N. 44, Foto N. 05*) oppure dalla cameretta da letto dell'unità abitativa non pignorata alla quale si accede dalla cameretta da letto dell'unità abitativa pignorata (*All. N. 44, Foto N. 07*), sia a mezzo di passaggio pedonale e carrabile prospiciente Via Giacomo Matteotti posto esternamente al corpo di fabbrica ospitante l'unità immobiliare pignorata, in aderenza alle due scale esterne che consentono rispettivamente la prima scala l'accesso al piano primo dello stesso corpo di fabbrica (*All. N. 44, Foto N. 01, 02*) la seconda scala all'unità abitativa confinante con l'unità abitativa pignorata (*All. N. 44, Foto N. 09*), pur procedendo alla chiusura dei due infissi interni posti rispettivamente nel vano soggiorno e nella cameretta da letto dell'unità abitativa pignorata, è scongiurata l'interclusione dell'unità abitativa posta a confine in quanto l'accesso è consentito a mezzo del passaggio pedonale esterno al fabbricato di cui in precedenza e scala esterna.

9. FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GIURIDICI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

9.1. ISCRIZIONI

Nel ventennio in esame l'immobile oggetto di esecuzione di cui al secondo lotto è stato oggetto della seguente formalità pregiudizievole :

- ipoteca volontaria n. 865 dell'1.06.2007 a favore di



San Severo (FG), (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede), e contro il sig.

per €
600.000,00 di cui € 282.619,89 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito della Dott.ssa
in data 18.05.2007, repertorio 14565/5806.

9.2. TRASCRIZIONI

Nel ventennio in esame l'immobile oggetto di esecuzione di cui al secondo lotto è stato oggetto della seguente formalità pregiudizievole :

- pignoramento immobiliare n. 6094 del 29.07.2022 a favore
con sede in Conegliano (TV), (domicilio ipotecario eletto presso Avv.
Viale Ofanto n. 301 Foggia (FG), e contro i sig.ri

Ufficiale Tribunale di Foggia, in data 30.06.2022, Repertorio N. 3208.

10. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

10.1. Conformità urbanistico-edilizia

In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 4.12.2023 all'Ufficio Settore III Urbanistica e Assetto del Territorio, Agricoltura del Comune di Carpino (FG) (All. N. 11), acquista in pari data al Protocollo Generale dell'Ente comunale al N. 10066 (All. N. 13) afferente il rilascio dei titoli abilitativi dell'unità immobiliare allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 67, particella 2103, subalterno 12, categoria A/4, piano terra oggetto di esecuzione di cui al Secondo Lotto, l'Ente comunale a mezzo



pecmail del 17.06.2024 trasmetteva atto del 17.06.2024 a firma del Responsabile del III Settore (All. N. 41), nel quale era restituito che, visti i registri dell'Ufficio Protocollo, preso atto che fossero state effettuate approfondite ricerche negli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale, dichiarava che negli stessi archivi le pratiche edilizie riguardanti il fabbricato ubicato nel centro abitato del Comune di Carpino (FG), in Via Matteotti n. 68, individuato catastalmente al foglio 67, particella 2103, subalterno 12, non fossero state rinvenute. Verosimilmente il corpo di fabbrica cui è sita al piano terra l'unità immobiliare oggetto di esecuzione di cui al Secondo Lotto potrebbe essere stato realizzato ante 1967 (se così non fosse l'unità immobiliare è da ritenersi verosimilmente non assentita), atteso che nella Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecale ai sensi della Legge N. 302/1998 a firma del Dott. ... (PG) del 7.09.2022, in merito alla provenienza ante ventennio dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione di cui al Secondo Lotto, già di proprietà della sig.ra Di Viesti Maria nata a Carpino (FG) l'8.02.1952, fosse pervenuta con atto notarile pubblico di donazione accettata a rogito del Dott. ... pertorio 15225, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 5.04.1977, al Numero 342378 di formalità, da potere dei genitori sig.ri ... che si riservavano il diritto di usufrutto ed in considerazione che la planimetria dell'unità immobiliare fosse stata presentata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali in data 20.05.1965 (All. N. 07).

10.2. Conformità catastale : Ente Urbano

Dalla visura catastale storica per immobile rilevata in data 30.11.2023 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali (All. N. 05) si è evinto che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione allibrata in N.C.E.U. dello



stesso comune al foglio 67, particella 2103, sub. 12 corrispondente in N.C.T. dello stesso comune al foglio 67, particella 2103, è classata con rendita di € 180,76, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, foglio 67, particella 2103, sub. 12, indirizzo Via Giacomo Matteotti n, 68, piano terra, della superficie totale di 93 mq, superficie totale escluso aree scoperte 91 mq. A seguito di Variazione del 4.04.2013 Pratica n. FG0066638 in atti dal 4.04.2013 l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia-Territorio- Servizi Catastali ha effettuato la Bonifica Identificativo Catastale (n. 15772.1/2013) al fine di “modificare” d’ufficio i dati identificativi dell’immobile il quale nella formalità precedente, quindi dall’impianto al 4.04.2013 l’immobile predecessore sito nel Comune di Carpino (FG) era censito al foglio 23, particella 2128, subalterno 2. Per l’unità immobiliare di cui in precedenza in data 30.11.2023 è stata rilevata la planimetria catastale presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio - Servizi Catastali (*All. N. 07*). Relativamente all’unità immobiliare oggetto di esecuzione, in sede di ispezioni peritali sono state riscontrate le seguenti difformità catastali: soppressione del balcone/veranda esterno la cui superficie è stata inglobata in altra unità immobiliare posta a confine, realizzazione di muro di tramezzo posto fra il vano camera da letto padronale e cameretta da letto cieca, spostamento del muro di tramezzo posto fra il vano ingresso ed il vano cucina.

10.3. Verifica della realizzazione degli immobili nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione

A seguito di quanto restituito all’incipit **10.1** della presente relata, verosimilmente l’unità immobiliare sita al piano terra oggetto di esecuzione di cui al secondo lotto, potrebbe essere stata realizzata ante 1967 (*se così non fosse l’unità immobiliare è da ritenersi verosimilmente non assentita*), atteso che nella Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario ai sensi della Legge N. 302/1998 a firma del Dott.



....., in merito alla provenienza ante ventennio dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione di cui al secondo lotto, già di proprietà della sig.ra a stessa fosse pervenuta

con atto notarile pubblico di donazione accettata a rogito del 1

4. pertorio 15225, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 5.04.1977, al Numero 342378 di formalità, da potere dei genitori sig.ri]

..... che si riservavano il diritto di usufrutto, ed in considerazione che la planimetria dell'unità immobiliare fosse stata presentata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali in data 20.05.1965 (All. N. 07).

10.4. Descrizione delle opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione

Come ridato all'accapo **4.4. Adeguamenti e correzioni della stima** della presente relata, nell'unità immobiliare di cui al secondo lotto a seguito delle seguenti opere abusive rilevate suscettibili di sanatoria quali: eliminazione del balcone/veranda esterno la cui superficie è stata inglobata in altra unità immobiliare posta a confine e cameretta da letto, realizzazione di muro di tramezzo posto fra il vano camera da letto padronale e cameretta da letto, spostamento del muro di tramezzo posto fra il vano ingresso ed il vano cucina, chiusura di numero due infissi rispettivamente posti nel vano soggiorno e nel vano cameretta da letto che consentono l'accesso all'unità immobiliare che ha inglobato la superficie del balcone/veranda dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento ed alla cameretta da letto entrambe poste a confine con quest'ultima, a mezzo di un professionista abilitato è necessario provvedere all'inserimento in mappa catastale (*Tipo mappale*) ed accatastamento dell'unità immobiliare (inserimento in



mappa *procedura PREGEO* ed accatastamento *procedura DOCFA*) per un importo complessivo di € 1.500,00 (*diconsi Euro millecinquecento/00*) (€ 200,00 per spese ed € 1.300,00 per onorari professionali).

10.5. Qualora gli immobili siano stati edificati con edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il cespite oggetto di pignoramento, appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione non è stata edificata con edilizia convenzionata.

11. SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In sede di ispezione peritale del 2.03.2024 la debitrice eseguita sig. ¹

pegnava a consegnare l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) afferente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione quale **Abitazione di tipo popolare** allibrata in N.C.E.U. del Comune di Carpino (FG) al folio 67, particella 2103 sub. 12, categoria A/4. A titolo precauzionale il sottoscritto Esperto in sede di ispezioni peritali del 2.03.2024 e 26.06.2024 rilevava tutto quanto fosse necessario al fine della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) (*sostituisce l'attestato di certificazione energetica ai sensi del D.L. dello 04.06.2013*) afferente la stessa unità immobiliare, qualora l'esecutata non avesse ottemperato all'impegno assunto, provvedendo a fare firmare alla stessa eseguita la dichiarazione di non presenza di impianto termico (così come definito dall'art. 2, comma 1, lettera 1- terdices del D.Lgs 192/2005 e s.m.i.) a seguito della mancanza della caldaia a gas metano, utile e necessaria per la redazione dello stesso Attestato di Prestazione Energetica (APE) da trasmettere alla Regione Puglia insieme alla dichiarazione di cui in precedenza. Preso atto del mancato impegno assunto a verbale dall'esecutata in merito alla consegna dell'Attestato di Prestazione Energetica



(APE) afferente il cespite staggito di cui in precedenza, sulla scorta della dichiarazione a firma dell'esecutata di non presenza di impianto termico di cui in precedenza e dei rilievi espletati al fine della redazione dell'APE, in data 14.05.2025 il Geom

con studio tecnico in I _____ tecnico abilitato alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) afferente il cespite staggito di proprietà dell'esecutata, consegnava lo stesso atto redatto in data 14.05.2025, avente Codice Identificativo 7101225000627568, valido fino al 12.05.2035 (All. N. 86), il quale certifica che il cespite staggito rientra nella **Classe Energetica Globale dell'edificio di tipo G.**

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

SECONDO LOTTO

<u>Tipologia del Bene Immobile</u>	<u>Sommatoria Descrizione</u>
Abitazione di tipo popolare	L'unità abitativa di tipo popolare oggetto di esecuzione sita in Via Giacomo Matteotti attualmente al civico 188 (ex civico 68), in quota di 1/1 (<i>uno/uno</i>) di piena proprietà dell'esecutata è sita al piano terra di un corpo di fabbrica attualmente composto da piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo (All. N. 44, Foto N. 01, 02, 09), alla quale si accede a partire dal Municipio dello stesso comune percorrendo Via Mazzini per mt 200 circa, di seguito svoltando a sinistra in Via Giacomo Matteotti percorrendola per mt 150 circa.
Abitazione di tipo popolare	<u>Coerenze</u> L'abitazione confina a nord con Via Giacomo Matteotti, a ovest con immobile in ragioni di est con scala esterna per l'accesso al piano primo in ragioni di
Abitazione di tipo popolare	<u>Dati catastali: Foglio Particella, Sub. N. Vani, N. civico, Piano, Superficie Commerciale</u> Dalla visura catastale storica per immobile rilevata in data 30.11.2023 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali (All. N. 05) si evince che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione allibrata in N.C.E.U. del Comune di Carpino (FG) al foglio 67, particella 2103, sub. 12 corrispondente in N.C.T. dello stesso comune al foglio 67, particella 2103, è classata con rendita di € 180,76, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani foglio 67, particella 2103, sub. 12, indirizzo Via Giacomo Matteotti n. 68, piano terra, della superficie totale di 93 mq, superficie totale escluso aree scoperte 91 mq. A seguito di Variazione del 4.04.2013 Pratica n. FG0066638 in atti dal 4.04.2013 l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali ha effettuato la Bonifica Identificativo Catastale (n. 15772.1/2013) al fine di "modificare" d'ufficio i dati identificativi dell'immobile il quale nella formalità precedente quindi dall'impianto al 4.04.2013 l'immobile predecessore al Comune di Carpino (FG) era censito al foglio 23, particella 2128, sub. 2. Per l'unità immobiliare di cui in precedenza in data 30.11.2023 è stata rilevata la planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio - Servizi Catastali (All. N. 07). L'altezza interna



<p>Tipologia del Bene Immobile Abitazione di tipo popolare</p>	<p>media dei vani dell'unità abitativa è di mt 2,84 circa, rispetto a mt 3,00 catastali.</p> <p style="text-align: center;">Stato di Occupazione</p> <p>In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 4.12.2023 all'Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- avente ad oggetto la richiesta dei contratti di affitto gravanti sull'unità immobiliare oggetto di esecuzione di cui al secondo lotto, al fine di verificare lo stato di possesso (All. N. 09), ricevuta dalla Direzione Provinciale di Foggia (FG) e protocollata in data 6.12.2023 sul Registro Ufficiale con il numero 189844 (All. N. 17), nulla era trasmesso e/o rilasciato dallo stesso Ufficio. Pertanto alla data del 19.06.2024 il sottoscritto Esperto non avendo ricevuto alcuna comunicazione, si recava in data 20.06.2024 presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- al fine di rilevare l'attestazione afferente lo stato di possesso dell'unità immobiliare pignorata, non disponibile alla stessa data, ricevendo rassicurazione dal responsabile del Front-Office dello stesso Ufficio che la stessa attestazione sarebbe stata trasmessa alla pec del sottoscritto Esperto. Al fine della individuazione dello stato di possesso dell'unità immobiliare pignorata, in sede di ispezione peritale del 2.03.2024 la debitrice esecutata si riservava di consegnare tutto quanto fosse necessario per la verifica, appurando che l'abitazione di tipo popolare pignorata fosse utilizzata come casa di residenza di tutti gli esecutati, ed in sede di ispezione peritale del 26.06.2024 l'esecutato sig. Bramante Domenico per conto della debitrice esecutata consegnava la ricevuta di versamento su conto corrente postale e la relativa ricevuta di pagamento dell'importo di € 183,76 per fornitura energia elettrica N. Bolletta 6080529555, codice contrattuale 200002690838 dell'11.04.2024, emessa da EDISON ENERGIA – MI P4 RES, eseguita dalla sig. no Matteotti n. 188 (All. N. 43). Pertanto, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione ai cui al secondo lotto sarebbe verosimilmente occupata dalla debitrice esecutata.</p>
<p>Tipologia del Bene Immobile Abitazione di tipo popolare</p>	<p style="text-align: center;">Conformità Edilizio – Urbanistica</p> <p>In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 4.12.2023 all'Ufficio Settore III Urbanistica e Assetto del Territorio, Agricoltura del Comune di Carpino (FG) (All. N. 11), acquista in pari data al Protocollo Generale dell'Ente comunale al N. 10066 (All. N. 13) afferente il rilascio dei titoli abilitativi dell'unità immobiliare allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 67, particella 2103, subalterno 12, categoria A/4, piano terra oggetto di esecuzione di cui al Secondo Lotto, l'Ente comunale a mezzo pecmail del 17.06.2024 trasmetteva atto del 17.06.2024 a firma del Responsabile del III Settore (All. N. 41), nel quale era restituito che, visti i registri dell'Ufficio Protocollo, preso atto che fossero state effettuate approfondite ricerche negli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale, dichiarava che negli stessi archivi le pratiche edilizie riguardanti il fabbricato ubicato nel centro abitato del Comune di Carpino (FG), in Via Matteotti n. 68, individuato catastalmente al foglio 67, particella 2103, subalterno 12, non fossero state rinvenute. Verosimilmente il corpo di fabbrica cui è sita al piano terra l'unità immobiliare oggetto di esecuzione di cui al Secondo Lotto potrebbe essere stato realizzato ante 1967 (se così non fosse l'unità immobiliare è da ritenersi verosimilmente non assentita), atteso che nella Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Catastale ai sensi della Legge N. 302/1998 a firma del Dot.) del 7.09.2022, in merito alla provenienza ante ventennio dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione di cui al Secondo Lotto, già di proprietà della sig.ra) l'8.02.1952, fosse pervenuta con atto notarile pubblico di donazione accettata a rogito dei Dot.) :983, repertorio 15225, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 5.04.1977, al Numero 342378 di formalità, da potere dei genitori sig.ri) diritto di usufrutto ed in considerazione che la planimetria dell'unità immobiliare fosse</p>



	<p>stata presentata all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali in data 20.05.1965 (All. N. 07).</p>
<p>Tipologia del Bene Immobile Abitazione di tipo popolare</p>	<p style="text-align: center;">Attuale proprietario e Titolo di provenienza dei beni immobili</p> <p>A tutto il 29.07.2022 data della trascrizione dell’atto di pignoramento afferente la procedura di esecuzione immobiliare iscritta al N. 263/2022 R. G. Esec. come ridato nella Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi dell’art. 302 /1998 a firma del Dott. _____ relativamente all’unità immobiliare oggetto della stessa relazione e procedura esecutiva, in merito alla provenienza ventennale dell’immobile allibrato in N.C.E.U. del Comune di Carpino (FG) al foglio 67, particella 2103, sub. 12 di cui al Secondo Lotto, la stessa è pervenuto alla debitrice sig.ra Di Viesti Maria:</p> <p>- ante ventennio, già di proprietà della sig.ra _____ venuto con atto notarile pubblico di donazione accettata a rogito del Dott. _____ repertorio 15225, trascritto presso l’Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 5.04.1977, al Numero 342378 di formalità. Da potere dei genitori sig.ri _____ e si riservavano il diritto di usufrutto.</p>
<p>Tipologia del Bene Immobile Abitazione di tipo popolare</p>	<p style="text-align: center;">Iscrizioni</p> <p>L’unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta gravata dalla seguente formalità pregiudizievole:</p> <p>- ipoteca volontaria n. 865 dell’1.06.2007 a favore di _____ con sede in San Severo (FG), (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede), e contro il sig. _____</p> <p>_____</p> <p>600.000,00 di cui € 282.619,89 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito della Dott.ssa _____ Notaio in Vico del Gargano (FG) in data 18.05.2007, repertorio 14565/5806.</p>
<p>Tipologia del Bene Immobile Abitazione di tipo popolare</p>	<p style="text-align: center;">Trascrizioni</p> <p>L’unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta gravata dalla seguente formalità pregiudizievole:</p> <p>- pignoramento immobiliare n. 6094 del 29.07.2022 a favore di _____ con sede in Conegliano (TV), (domicilio ipotecario eletto presso Adv. _____ Ofanto n. 301 Foggia (FG), e contro i sig.ri _____ C _____ , Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia, in data 30.06.2022, Repertorio N. 3208.</p>
<p>Tipologia del Bene Immobile Abitazione di tipo popolare</p>	<p style="text-align: center;">Conformità Catastale</p> <p>Dalla visura catastale storica per immobile rilevata in data 30.11.2023 presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali (All. N. 05) si è evinto che l’unità immobiliare oggetto di esecuzione allibrata in N.C.E.U. dello Comune di Carpino (FG) al foglio 67, particella 2103, sub. 12 corrispondente in N.C.T. dello stesso comune al foglio 67, particella 2103, è classata con rendita di € 180,76, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, foglio 67, particella 2103, sub. 12, indirizzo Via Giacomo Matteotti n. 68, piano terra, della superficie totale di 93 mq, superficie totale escluso aree scoperte 91 mq. A seguito di Variazione del 4.04.2013 Pratica n. FG0066638 in atti dal 4.04.2013 l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali ha effettuato la Bonifica Identificativo Catastale (n. 15772.1/2013) al fine di “modificare” d’ufficio i dati identificativi dell’immobile il quale nella formalità precedente, quindi dall’impianto al 4.04.2013 l’immobile predecessore sito nel Comune di Carpino</p>



	<p>(FG) era censito al foglio 23, particella 2128, subalterno 2. Per l'unità immobiliare di cui in precedenza, in data 30.11.2023 è stata rilevata la planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio - Servizi Catastali (<i>All. N. 07</i>). Relativamente all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, in sede di ispezioni peritali sono state riscontrate le seguenti difformità catastali: soppressione del balcone/veranda esterno la cui superficie è stata inglobata in altra unità immobiliare posta a confine, realizzazione di muro di tramezzo posto fra il vano camera da letto padronale e cameretta da letto cieca, spostamento del muro di tramezzo posto fra il vano ingresso ed il vano cucina.</p>
<p>Tipologia del Bene Immobile Abitazione di tipo popolare</p>	<p><u>Descrizione delle opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione</u></p> <p>Come ridato all'accapo 4.4. Adeguamenti e correzioni della stima della presente relata, essendo l'unità immobiliare di cui al Secondo Lotto apparsa in sede di ispezioni peritali difforme rispetto al catastale a seguito delle seguenti opere abusive rilevate suscettibili di sanatoria quali: eliminazione del balcone/veranda esterno la cui superficie è stata inglobata in altra unità immobiliare posta a confine e cameretta da letto, realizzazione di muro di tramezzo posto fra il vano camera da letto padronale e cameretta da letto, spostamento del muro di tramezzo posto fra il vano ingresso ed il vano cucina, chiusura di numero due infissi rispettivamente posti nel vano soggiorno e nel vano cameretta da letto che consentono l'accesso all'unità immobiliare che ha inglobato la superficie del balcone/veranda dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento ed alla cameretta da letto entrambe poste a confine con quest'ultima, a mezzo di un professionista abilitato è necessario provvedere all'inserimento in mappa catastale (<i>Tipo mappale</i>) ed accatastamento dell'unità immobiliare (inserimento in mappa <i>procedura PREGEO</i> ed accatastamento <i>procedura DOIFA</i>) per un importo complessivo di € 1.500,00 (<i>diconsi Euro millecinquecento/00</i>) (€ 200,00 per spese ed € 1.300,00 per onorari professionali).</p>
<p>Tipologia del Bene Immobile Abitazione di tipo popolare</p>	<p><u>Valore dei beni immobili da porre a base d'asta, con precisazione del diritto e quota</u></p> <p>Il valore venale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione che caratterizza il Secondo Lotto, in quota di 1/1 (uno/uno) di piena proprietà dell'esecutata, attualmente parte integrante di un corpo di fabbrica composto da piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo, alla quale si accede partire dal Municipio del Comune di Carpino (FG) percorrendo Via Mazzini per mt 200 circa, di seguito svoltando a sinistra in Via Giacomo Matteotti percorrendola per mt 150 circa, allibrata in N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 67, particella 2103, subalterno 12, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, piano terra, superficie catastale totale 93 mq, totale escluso aree scoperte 91, dell'altezza interna media dei vani che la compongono di mt 2,84 circa rispetto a mt 3,00 catastali, della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 100,45 circa e superficie commerciale di mq 100,45 circa, avente accesso indipendente dal portoncino prospiciente Via Giacomo Matteotti attualmente al civico 188, atteso che l'unità immobiliare è stata pignorata per i diritti pari a 1/1 (uno/uno) di piena proprietà dell'esecutata quale bene personale è dell'importo complessivo di € 50.225,00 (<i>diconsi Euro cinquantamila duecentoventicinque/00</i>) nello stato di fatto e di diritto in cui verte. Considerato che l'importo complessivo per adeguamento e correzione della stima è dell'importo di € 2.200,00 (<i>diconsi duemiladuecento/00</i>), ne consegue che il valore venale stimato inerente l'unità immobiliare pignorata al netto dei costi per adeguamento e correzione della stima è dell'importo di € 48.025,00 (<i>diconsi Euro quarantottomila venticinque/00</i>) (Valore venale del compendio € 50.225,00 – i costi per adeguamento e correzione della</p>



stima dell'importo di € 2.200,00).

BENE IMMOBILE QUALE TERRENO AGRARIO SITO NEL COMUNE DI CARPINO (FG) ALLA LOCALITA' "SAN PIETRO" ALLIBRATO IN N.C.T. DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 32, PARTICELLA 108.

TERZO LOTTO

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CON L'INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA, UBICAZIONE, ACCESSI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI

Il bene immobile oggetto di esecuzione, allibrato in N.C.T. del Comune di Carpino (FG) al foglio 32, particella 108, qualità uliveto, classe 2, reddito dominicale € 67,23 (*Euro sessantasette/23*), reddito agrario € 30,81 (*Euro trenta/81*) della superficie catastale di ha 1.08.48 (*All. N. 05*), trattasi di un terreno agricolo ubicato nell'agro dello stesso comune alla località "San Pietro", al quale si accede a partire dal centro abitato del Comune di Carpino (FG), percorrendo preliminarmente la Strada Provinciale N. 50 bis per km 1,5 circa, ove si innesta la Strada Comunale "Monte", la quale percorsa per mt 500 circa consente di raggiungere il cespite prospiciente quest'ultima strada (*All. N. 44 Foto N. 10, 11, 12, 13*). In merito alle coerenze il terreno confina a nord con ragioni di terzi di cui alla particella 152 al foglio 32, a sud con Strada Comunale "Monte", ad est con Strada Vicinale "Ariola".

2. BIS. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO E DEL TERRENO OGGETTO DI PIGNORAMENTO, MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DELLE ORTOFOTO O DELLE FOTO SATELLITARI O STRALCIO DI FOTO SATELLITARI OD ORTOFOTO

A seguito di consultazione cartografica dal Portale Telematico della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio della Provincia di Foggia – Catasto Ortofoto – è



stata acquisita l'ortofoto sovrapposta con la mappa catastale avente ad oggetto il cespite staggito al fine dell'esatta individuazione dello stesso (*All. N. 18 d*).

3. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI, MEDIANTE ALLEGAZIONE DI PLANIMETRIE CATASTALI PER GLI IMMOBILI URBANI, DELLE PLANIMETRIE RISULTANTI DAL SOPRALLUOGO E DI RIPRODUZIONI FOTOGRAFICHE DEGLI STESSI

Il cespite staggito quale terreno agrario in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell'esecutato, allibrato in N.C.T. del Comune di Carpino (FG) al **folio 32, particella 108** sito alla località "San Pietro" apparso di forma geometrica trapezoidale irregolare, di qualità uliveto non irriguo è della superficie catastale di ha 1.08.48 e della superficie agricola utilizzata (SAU) pari a quella catastale. L'immobile è prospiciente alla Strada Vicinale "Ariola" ed alla Strada Comunale "Monte". Il terreno pignorato in sede di ispezione peritale del 26.06.2024 è risultato non delimitato da termini lapidei, pur delimitato da recinzione realizzata in parte con paletti in ferro e da paletti in legno e filo zincato spinato (*All. N. 44, Foto N. 10*) ed in parte delimitato da paletti in ferro e paletti in legno e rete metallica (*All. N. 44, Foto N. 10, 11, 12, 13*), investito con centonove (*109*) piante di ulivo circa della varietà da olio "Frantoio" apparse dell'età apparente di anni novanta (*90*) circa allevate a vaso barese, poste ad un sesto d'impianto irregolare (*All. N. 44, Foto N. 10, 11, 12, 13*), le quali dispongono di branche principali di discreto sviluppo non del tutto saldamente inserite al tronco, rivestite da branche secondarie e branchette fruttifere pendule, apparse in sufficienti condizioni sia sotto il profilo vegeto-produttivo che fitosanitario. A seguito del rilievo celerimetrico eseguito in sede di ispezione peritale del 26.06.2024 il terreno agrario oggetto di pignoramento, apparso sassoso, provvisto di frammenti rocciosi, scheletrico, calcareo (*All. N. 44, Foto N. 10, 11, 12, 13*), di discreta fertilità, a tessitura prevalentemente di medio impasto, ha rappresentato il seguente ordinamento



colturale:

Bene Immobile	Foglio	Particella	Qualità Attuale	Sup. Catastale ha	SAU ha	Tare ha
Terreno Agrario	32	108	Uliveto	1.08.48	1.08.48	////////////////////

Totale Superficie **1 08.48** **1.08.48**

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL TERZO LOTTO

4.1. Criterio di Stima

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore venale di un bene. La dottrina estimativa insegna che, alla determinazione del valore venale di un bene si può pervenire attraverso due diversi procedimenti estimativi: l'analitico (*stima analitica*) ed il sintetico (*stima sintetica*). Con la stima analitica si arriva alla determinazione del valore venale di un bene preso in considerazione (V) attraverso la minuziosa analisi dei redditi, delle spese e la successiva capitalizzazione della rendita così calcolata ad un saggio di capitalizzazione opportunamente scelto. Con la stima sintetica, viene invece emesso un giudizio estimativo secondo una valutazione soggettiva, che tiene conto naturalmente, di tutti quei fattori estimativi che determinano il valore di un bene. Trattasi quest'ultima, di una valutazione prettamente comparativa, la quale viene compiuta, appunto, mediante comparazione tra il bene oggetto di stima ed altri beni aventi caratteristiche simili, situati nella stessa zona, e che in date più o meno recenti siano stati oggetto di compravendita. Per l'immobile oggetto della presente relata quale terreno agrario, lo scrivente ha ritenuto opportuno seguire il procedimento di stima sintetica, che nella dottrina estimativa è inteso "*a vista o ad impressione*". Al fine di una obbiettiva valutazione dell'immobile, sono state esperite approfondite e meticolose indagini di mercato, attraverso le quali sono state raccolte



tutte quelle notizie e dati necessari per la determinazione del più probabile valore di mercato attuale. Nella pratica estimativa i parametri che influiscono sulla determinazione del valore venale di un bene immobile, vengono indicati come condizioni intrinseche ed estrinseche. Per il bene immobile descritto, i parametri rilevati e presi in considerazione sono i seguenti: - la destinazione agricola, ossia l'uso a cui è destinato; - la località e l'ubicazione in cui insiste; - la giacitura, la fertilità, la disposizione e la disponibilità idrica; - la viabilità interna; - la prospicenza e orientamento dell'immobile rispetto a strade e tratturi comodali; - le caratteristiche della località in cui insiste e quelle delle località limitrofe; - la vicinanza al centro urbano di Carpino (FG); - il soprassuolo; - il regime giuridico; - la presenza di elettrodotto; - l'importanza delle strade di accesso che portano all'immobile, oltre al collegamento con i principali centri urbani; - la suscettibilità o meno all'edificabilità. Disponendo degli elementi acquisiti per le opportune determinazioni, lo scrivente ha proceduto alla stima del cespite staggito procedendo alla determinazione del valore venale.

4.2 Fonti di informazione

Individuazione delle Quotazioni di Mercato al metro quadrato dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, rilevata.

Per quanto concerne il processo formativo sull'orientamento economico dei prezzi correnti nel Comune di Carpino (FG), lo scrivente ha operato approfondite ricerche e indagini di mercato svolte nella zona in cui insiste cespite staggito, oltre che rinvenire avvenute compravendite, sia remote che recenti, eseguite mediante atti notarili, per immobili simili a quelli oggetto della presente relata. Ulteriori informazioni state rilevate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpino (FG).

4.3. Stima del bene immobile oggetto di esecuzione quale terreno agrario



A seguito delle approfondite indagini relative al mercato fondiario locale per terreni agrari aventi caratteristiche di produttività paragonabili a quelle offerte dal terreno agrario oggetto di stima; tenuto conto delle condizioni di produttività potenziale cui verte il terreno agricolo oggetto di esecuzione, anche in virtù della mancanza di acqua irrigua e della coltura in esso esistente, della posizione e dei prezzi verificatisi in epoca recente per compravendita di terreni agricoli simili a quello oggetto di esecuzione, a conclusione di tutte le indagini e ricerche il sottoscritto Esperto stimatore ha ritenuto equo attribuire per il terreno agricolo oggetto della presente relata di qualità oliveto, l'importo di **€ 30.000,00/ha** (*Euro trentamila/00*), Alla luce di tanto: bene immobile (*terreno agrario*) in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell'esecutato insistente nel Comune di Carpino (FG) alla località "San Pietro":

Beni Immobili	Foglio	Particella	Qualità	Sup. /ha	Valore Venale €/ka	Valore Venale in quota di 1/1 (uno/uno) di piena proprietà dell'esecutato
Terreno Agrario	32	108	Uliveto	1.08.48	30.000,00	32.544,00

Totale superficie

1.08.48

32.544,00

Pertanto, il valore del terreno agrario pignorato della superficie complessiva di ha 1.08.44, in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell'esecutato, nello stato di fatto in cui si trova, adottando il criterio di stima del valore di mercato, ottenuto moltiplicando il valore venale stimato per ettaro per la superficie del terreno è pari all'importo di **€ 32.544,00** (*diconsi Euro trentaduemilacinquecentoquarantaquattro/00*).

4.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Nessun adeguamento e correzione della stima da applicare al valore venale stimato.



5. VERIFICA IN CASO DI PIGNORAMENTO DI UN BENE INDIVISO DELLA COMODA SEPARABILITA' IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO

In merito al presente quesito è possibile asserire che il cespite staggito è stato pignorato per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell'executato. Considerate le caratteristiche distributive dell'immobile quest'ultimo non è frazionabile.

6. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL TERZO LOTTO DA PORRE IN VENDITA, INDICANDO UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI, DATI CATASTALI E PREZZO BASE D'ASTA

Il valore venale dell'immobile oggetto di esecuzione che caratterizza il Terzo Lotto nello stato di fatto in cui si trova quale, terreno agrario in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell'executato, allibrato in N.C.T. del Comune di Carpino (FG) al foglio 32, particella 108, qualità uliveto, classe 2, reddito dominicale € 67,23 (*Euro sessantasette/23*) e reddito agrario € 30,81 (*Euro trenta/81*) della superficie catastale di ha 1.08.48 (*All. N. 05*) pari alla superficie agricola utilizzata (SAU), sito alla località "San Pietro" dello stesso comune, al quale si accede a partire dal centro abitato del Comune di Carpino (FG) percorrendo preliminarmente la Strada Provinciale N. 50 bis per km 1,5 circa, ove si innesta la Strada Comunale "Monte", la quale percorsa per mt 500 circa consente di raggiungere il cespite prospiciente quest'ultima strada (*All. N. 44 Foto N. 10*), confinante a nord con ragioni di terzi di cui alla particella 152 al foglio 32, a sud con Strada Comunale "Monte", ad est con Strada Vicinale "Ariola", ricadente nella Zona Territoriale Omogenea E3- Agricola Normale del Comune di Carpino (FG) è dell'importo complessivo di € 32.544,00 (*diconsi Euro trentaduemilacinquecentoquarantaquattro/00*).

7. STATO DI POSSESSO



Relativamente alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 4.12.2023 all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- (*All. N. 09*), protocollata dallo stesso Ufficio con il numero del Registro Ufficiale 189844.06 del 6.12.2023-1 (*All. N. 17*), volta alla conoscenza dell’esistenza di contratti di affitto gravanti sull’unità immobiliare oggetto di esecuzione, alla data del 19.06.2024 il sottoscritto Esperto non avendo ricevuto alcuna comunicazione si recava in data 20.06.2024 presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- al fine di rilevare l’attestazione relativa allo stato di possesso dell’unità immobiliare pignorata, non disponibile alla stessa data, ricevendo rassicurazione dal responsabile del Front-Office dello stesso ufficio che la stessa attestazione sarebbe stata trasmessa alla pec del sottoscritto Esperto. Al fine della individuazione dello stato di possesso dell’unità immobiliare pignorata, in sede di ispezione peritale del 2.03.2024 il debitore esecutato si riservava di consegnare tutto quanto fosse necessario per la verifica dello stesso. In sede di ispezione peritale del 25.07.2024 (*All. N. 48*) l’esecutato sig.

consegnava brevi manu al Custode Giudiziario Avv. _____ al sottoscritto Esperto stimatore un contratto di affitto di fondo rustico datato 27.07.2022 avente ad oggetto anche il terreno agricolo oggetto di esecuzione allibrato in N.C.T. del Comune di Carpino (FG) al foglio 32, particella 108, dal quale a seguito di una lettura eseguita in loco emergeva che lo stesso non fosse opponibile alla procedura, in quanto risultante stipulato in data successiva alla notifica del pignoramento del 4.04.2022 (*All. N. 49*).

8. FORMALITA’, VINCOLI OD ONERI GIURIDICI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE

Come restituito nella Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecatale ai sensi della Legge N. 302/1998 a firma del Dott. _____ 10

;
il 17.09.2022, l'immobile oggetto di esecuzione che caratterizza il terzo lotto, a tutto il 6.09.2022 è libero da pesi, oneri, vincoli e natura ad eccezione delle formalità di seguito riportate **all'accapo 9**, compresa la formalità afferente l'Atto Unilaterale D'Obbligo Edilizio del 14.03.2003, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 10.04.2003, Numero 8692 di Repertorio, con il quale il sig. _____ proprietario del terreno oggetto di pignoramento di cui al terzo lotto allibrato al foglio 32, particella 108 della superficie complessiva di ha 1.08.48, al fine di realizzare l'intera cubatura per la realizzazione del manufatto quale Impianto di Distribuzione Carburante oggetto di pignoramento ed esecuzione, quindi consentire la realizzazione del manufatto quale Impianto di Distribuzione Carburante oggetto di pignoramento ed esecuzione di cui al primo lotto, dichiarava di asservire, come in effetti asserviva, a favore del Comune di Carpino (FG) la porzione della suddetta particella pignorata per una superficie di ha 0.20.00, autorizzando la trascrizione a favore dello stesso comune (All. N. 71).

9. FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GIURIDICI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

9.1. ISCRIZIONI

Nel ventennio in esame l'immobile oggetto di esecuzione di cui al terzo lotto è stato oggetto della seguente formalità pregiudizievole :

- ipoteca volontaria n. 865 dell'1.06.2007 a favore _____ con sede in San Severo (FG), (domicilio ipotecario eletto presso la propria sede), e contro il sig.

per €



600.000,00 di cui € 282.619,89 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito della Dott.ssa [redacted] (FG) in data 18.05.2007, repertorio 14565/5806;

9.2. TRASCRIZIONI

Nel ventennio in esame l'immobile oggetto di esecuzione di cui al terzo lotto è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli :

- atto unilaterale d'obbligo edilizio (scrittura privata con sottoscrizione autenticata) del 14.03.2003, Numero 8692 di Repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data in data 10.04.2003, al Numero 3413 di Registro Generale ed al Numero 2780 di Registro Particolare, sul terreno allibrato al foglio 32 particella 108, a favore del Comune di Carpino (FG) per il diritto di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà, e contro il sig. [redacted]

[redacted] diritto di 1/1 (*uno/uno*) di proprietà in regime di bene personale;

- pignoramento immobiliare n. 6094 del 29.07.2022 a favore di [redacted]

con sede in Conegliano (TV), (domicilio ipotecario eletto presso Avv. [redacted])

[redacted] i sig.ri [redacted]

[redacted] [redacted] pubblico

Ufficiale Tribunale di Foggia, in data 30.06.2022, Repertorio N. 3208.

10. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

10.1. Conformità urbanistico-edilizia

In data 27.05.2024, previo appuntamento fissato con l'Arch. [redacted]

Responsabile del III Settore Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune di Carpino (FG), si recava presso lo stesso Ente al fine di rilevare il Certificato di Destinazione

Urbanistica afferente il terreno pignorato ed allibrato in N.C.T. dello stesso comune al foglio 32, particella 108 richiesto a mezzo pecmail del 4.12.2023 (*All. N. 12*). Alla stessa data era rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 0010401 del 18.12.2023 (*All. N. 31*) il quale certifica che l'immobile oggetto di esecuzione, con riferimento agli atti d'ufficio, visto il vigente P.R.G. e la variante Puntuale al PRG, approvato con D.G.R. n. 816 del 23.04.2015, ricade nella Zona Territoriale Omogenea **E3- Agricola Normale** e che lo stesso terreno è interessato dai vincoli restituiti nello stesso Certificato di Destinazione Urbanistica.

10.2. Conformità Catastale: Ente Urbano

Dalla visura catastale storica per immobile rilevata in data 30.11.2023 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali (*All. N. 05*) l'immobile oggetto di esecuzione risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Carpino (FG). Per lo stesso immobile è stato depositato estratto di mappa all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio- Servizi Catastali (*All. N. 06*).

10.3. Descrizione delle opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione

In sede di ispezioni peritali non sono state rilevate opere abusive all'interno dell'immobile oggetto di esecuzione.

11. SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile oggetto di esecuzione non è soggetto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

TERZO LOTTO



<p>Tipologia del Bene Immobiliare Terreno Agrario</p>	<p>Sommatoria Descrizione</p> <p>Al cespite oggetto di esecuzione insistente nel Comune di Carpino (FG) alla località “San Pietro”, si accede a partire dal centro abitato del Comune di Carpino (FG) percorrendo preliminarmente la Strada Provinciale N. 50 bis per km 1,5 circa, ove si innesta la Strada Comunale “Monte”, la quale percorsa per mt 500 circa consente di raggiungere il cespite prospiciente quest’ultima strada (All. N. 44 Foto N. 10).</p>
<p>Tipologia del Bene Immobiliare Terreno Agrario</p>	<p>Coerenze</p> <p>In merito alle coerenze il terreno agrario confina a nord con ragioni di terzi di cui alla particella 152 al foglio 32, a sud con Strada Comunale “Monte”, ad est con Strada Vicinale “Ariola”.</p>
<p>Tipologia del Bene Immobiliare Terreno Agrario</p>	<p>Dati catastali: Foglio Particella, Sub. N. Vani, N. civico, Piano, Superficie Commerciale</p> <p>Il terreno agrario pignorato in quota di 1/1 (uno/uno) di piena proprietà dell’esecutato è allibrato in N.C.T. del Comune di Carpino (FG) al foglio 32, particella 108, qualità uliveto, classe 2, reddito dominicale € 67,23 (Euro sessantasette/23) e reddito agrario € 30,81 (Euro trenta/81) della superficie catastale di ha 1.08.48 (All. N. 05).</p>
<p>Tipologia del Bene Immobiliare Terreno Agrario</p>	<p>Stato di Occupazione</p> <p>Relativamente alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 4.12.2023 all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- (All. N. 09), protocollata dallo stesso Ufficio con il numero del Registro Ufficiale 189844.06 del 6.12.2023-1 (All. N. 17), volta alla conoscenza dell’esistenza di contratti di affitto gravanti sull’unità immobiliare oggetto di esecuzione, alla data del 19.06.2024 il sottoscritto Esperto non avendo ricevuto alcuna comunicazione si recava in data 20.06.2024 presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- al fine di rilevare l’attestazione relativa allo stato di possesso dell’unità immobiliare pignorata, non disponibile alla stessa data, ricevendo rassicurazione dal responsabile del Front-Office dello stesso ufficio che la stessa attestazione sarebbe stata trasmessa alla pec del sottoscritto Esperto. Al fine della individuazione dello stato di possesso dell’unità immobiliare pignorata, in sede di ispezione peritale del 2.03.2024 il debitore esecutato si riservava di consegnare tutto quanto fosse necessario per la verifica dello stesso. In sede di ispezione peritale del 25.07.2024 (All. N. 48) l’esecutato Custode Giudiziario al sottoscritto Esperto stimatore un contratto di affitto di fondo rustico datato 27.07.2022 avente ad oggetto anche il terreno agricolo oggetto di esecuzione allibrato in N.C.T. del Comune di Carpino (FG) al foglio 32, particella 108, dal quale a seguito di una lettura eseguita in loco emergeva che lo stesso non fosse opponibile alla procedura, in quanto risultante stipulato in data successiva alla notifica del pignoramento del 4.04.2022 (All. N. 49).</p>
<p>Tipologia del Bene Immobiliare Terreno Agrario</p>	<p>Conformità Edilizia – Urbanistica</p> <p>In data 27.05.2024, previo appuntamento fissato con l’Arch. abile del III Settore Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune di Carpino (FG), si recava presso lo stesso Ente al fine di rilevare il Certificato di Destinazione Urbanistica afferente il terreno pignorato ed allibrato in N.C.T. dello stesso comune al foglio 32, particella 108 richiesto a mezzo pecmail del 4.12.2023 (All. N. 12). Alla stessa era rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n. 0010401 del 18.12.2023 (All. N. 31) il quale certifica che l’immobile oggetto di esecuzione, con riferimento agli atti d’ufficio, visto il vigente P.R.G. e la variante Puntuale al PRG, approvato con D.G.R. n. 816 del 23.04.2015, ricade nella Zona Territoriale Omogenea E3- Agricola Normale e che lo stesso terreno è interessato dai vincoli restituiti nello stesso Certificato di Destinazione Urbanistica.</p>
<p>Tipologia del Bene Immobiliare</p>	<p>Attuale proprietario e Titolo di provenienza dei beni immobili</p>



Terreno Agrario	Il valore venale dell'immobile oggetto di esecuzione quale terreno agrario investito a uliveto non irriguo, sito nel comune di Carpino (FG) alla località "San Pietro" di cui al Terzo Lotto, in quota di 1/1 (uno/uno) di piena proprietà dell'esecutato, allibrato in N.C.T. dello stesso comune al foglio 32, particella 108, qualità uliveto, classe 2, reddito dominicale € 67,23 (Euro sessantasette/23) e reddito agrario € 30,81 (Euro trenta/81) della superficie catastale di ha 1.08.48 (All. N. 05) pari alla superficie agricola utilizzata (SAU) è dell'importo complessivo di € 32.544,00 (diconsi Euro trentaduemilacinquecentoquarantaquattro/00).
-----------------	--

Con Osservanza

L'Esperto Stimatore

Cerignola, 24 Maggio 2025

NOTE.

- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa.
- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto Stimatore.

Espletato l'incarico ricevuto, deposita la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Allegati

- 1) Ordinanza dell'8.09.2023 afferente la nomina del Geon
d'Ufficio, ricevuta a mezzo pecmail del 7.11.2023 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –Ufficio Esecuzioni Immobiliari - (All. N. 01).
- 2) Provvedimento di revoca del Geom.
non comparso, emesso dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione in data 7.11.2023 e nomina in sostituzione quale Esperto d'Ufficio del sottoscritto Dott.
pecmail del 7.11.2023 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –Ufficio



Esecuzioni Immobiliari - <i>(All. N. 02)</i> .
3) Decreto di differimento udienza del 7.11.2023 a firma dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, con il quale era disposto il rinvio della causa all'udienza del 14.11.2023, ricevuto a mezzo pecmail del 7.11.2023 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –Ufficio Esecuzioni Immobiliari- <i>(All. N. 03)</i> .
4 a) Atto di fasce orarie udienza del 14.11.2023 emesso in data 11.11.2023 dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, ricevuto a mezzo pecmail del 13.11.2023 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –Ufficio Esecuzioni Immobiliari- <i>(All. N. 04 a)</i> .
4 b) Verbale di Comparizione dell'Esperto per giuramento di rito del 14.11.2023 <i>(All. N. 04 b)</i> .
5) Visure storiche catastali inerenti gli immobili oggetto di esecuzione allibrati in N.C.T. del Comune di Carpino (FG) al foglio 14, particelle 14 e 15; al foglio 32, particella 108 e in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 67, particella 2103, sub. 12 ed al foglio 14, particella 195, subb. 1 e 2 rilevate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi Catastali- <i>(All. N. 05)</i> .
6) Estratti di mappa afferenti i terreni agrari allibrati in N.C.T. del Comune di Carpino (FG) al foglio 14, particella 14 e 15 ed al foglio 32, particella 108, rilasciati dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi Catastali- <i>(All. N. 06)</i> .
7) Planimetria catastale dell'immobile allibrato in N.C.E.U. del Comune di Carpino (FG) al foglio 67, particella 2103, sub. 12 rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi Catastali- <i>(All. N. 07)</i> .
9) Richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 4.12.2023 all'Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- al fine di verificare lo stato di possesso degli immobili oggetto di esecuzione <i>(All. N. 09)</i> .
10) Richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 4.12.2023 all'Ufficio Protocollo del Comune di Carpino (FG) al fine del rilascio degli estratti degli atti di matrimonio degli esecutati da parte dell'Ufficio di Stato Civile dello stesso comune <i>(ovvero i certificati di stato libero)</i> <i>(All. N. 10)</i> .



11) Richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 4.12.2023 all'Ufficio Protocollo del Comune di Carpino (FG) al fine del rilascio da parte dell'Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Carpino (FG) dei titoli abilitativi inerenti l'immobile oggetto di esecuzione allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 14, particella 195, subb. 1 e 2 e l'immobile oggetto di esecuzione allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 67, particella 2103, sub. 12 (All. N. 11).

12) Richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 4.12.2023 all'Ufficio Protocollo del Comune di Carpino (FG) al fine del rilascio da parte dell'Ufficio Tecnico e Urbanistico dello stesso comune del Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto di esecuzione allibrati in N.C.T. dello stesso comune al foglio 14, particelle 14 e 15 ed al foglio 32, particella 108 (All. N. 12).

13) Notifiche di avvenute registrazioni protocolli n. 10065, n. 1066 e n. 1068 del 5.12.2023 ricevute dal Protocollo del Comune di Carpino (FG) a mezzo pecmail del 5.12.2023 afferenti le richieste inoltrate rispettivamente all'Ufficio dello Stato Civile dello stesso comune al fine del rilascio degli estratti degli atti di matrimonio (*ovvero i certificati di stato libero*) degli esecutati sig.ri

Urbanistico dello stesso comune al fine del rilascio dei titoli abilitativi edilizi inerenti gli immobili oggetto di esecuzione e all'Ufficio Tecnico e Urbanistico dello stesso comune al fine del rilascio dei certificati di destinazione urbanistica inerenti i terreni oggetto di esecuzione (All. N. 13).

14) Comunicazione protocollata al N. 10075 trasmessa a mezzo pecmail del 5.12.2023 dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Carpino (FG) in riscontro alla richiesta volta al rilascio degli estratti degli atti di matrimonio degli esecutati (All. N. 14).

15) Comunicazione protocollata al N. 10085 trasmessa a mezzo pecmail del 5.12.2023 dall'Ufficio Tecnico e Urbanistico del Comune di Carpino (FG) in riscontro alla richiesta volta al rilascio dei titoli abilitativi degli immobili oggetto di esecuzione (All. N. 15).

16) Richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 5.12.2023 all'Ufficio di Stato Civile Matrimoni del Comune di Como (CO) al fine del rilascio dell'estratto dell'atto di matrimonio degli esecutati sig.ri

17) Pecmail del 6.12.2023 ricevuta dall’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- afferente la notifica protocollazione avente ad oggetto la richiesta dell’attestazione circa l’esistenza di contratti di affitto gravanti sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione, al fine di verificare lo stato di possesso, trasmessa a mezzo pecmail del 4.12.2023 (All. N. 09), registrata sul registro ufficiale in data 6.12.2023 con il numero 189844 (All. N. 17).
18) Ortofoto ed elaborati grafici in scala recante la sovrapposizione tra la vigente mappa catastale e le ortofoto, al fine della esatta individuazione dei beni staggiti (All. N. 18 d, e).
19) Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio ricevuto a mezzo pecmail del 7.12.2023 dall’Ufficio dello Stato Civile del Comune di Como (CO) (All. N. 19).
20) Istanza depositata in data 15.01.2024 nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva, in ottemperanza al quesito n. 1 del verbale di comparizione dell’Esperto, ai sensi dell’art. 567, comma 2, c.p.c. (All. N. 20).
21) Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione in data 18.01.2024 in riscontro all’istanza depositata nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva in data 15.01.2024, trasmesso dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- a mezzo pecmail del 18.01.2024, con il quale il Magistrato disponeva che il sottoscritto Esperto stimatore dovesse astenersi da ogni operazione fino a nuovo ordine e presenziare alla prossima udienza del 20.02.2024 (All. N. 21).
22) Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione in data 13.02.2024, ricevuto a mezzo pecmail in pari data dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari-, con il quale era stabilito che l’udienza del 20.02.2024 sarebbe stata trattata alle ore 11:00 (All. N. 22).
23) Verbale di udienza del 20.02.2024 ricevuto a mezzo pecmail in pari data dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –Ufficio Esecuzioni Immobiliari- (All. N. 23).



24) Comunicazione ricevuta a mezzo pecmail del 23.02.2024 dal Custode Giudiziario A. [redacted] : ad oggetto l'accesso presso gli immobili pignorati fissato per il giorno 2.03.2024 alle ore 10.00, trasmessa ai debitori esegutati ed al sottoscritto Esperto per conoscenza (All. N. 24).
25) Verbale di Sopralluogo del 2.03.2024 (All. N. 25).
26) Istanza di proroga di giorni 60 (<i>sessanta</i>) per il deposito dell'elaborato peritale depositata nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva in data 13.04.2024 (All. N. 26).
27) Provvedimento emesso dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione in data 24.04.2024, ricevuto a mezzo pecmail in data 29.04.2024 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale Ordinario di Foggia -Ufficio Esecuzioni Immobiliari-, in riscontro all'istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale versata nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva in data 13.04.2024 (All. N. 27).
28) Contratto di locazione ultranovennale registrato a San Severo (FG) il 21.02.2003 al N. 56, Numero 8472 di Repertorio e Raccolta n. 2900, trascritto a Lucera (FG) il 17.02.2003 al N. 1673 Reg. D'Ordine e N. 1365 Re. Particolare (All. N. 28).
29) Contratto integrativo di locazione registrato a San Severo (FG) il 2.12.2004 al N. 100301, Raccolta 4093, serie/Mod. 2 (All. N. 29).
30) Pecmail del 15.05.2024 trasmessa dal Custode Avv. [redacted] Responsabile degli Affari Legali del Gruppo API (All. N. 30).
31) Certificato di Destinazione Urbanistica N. 0010401 del 18.12.2023 avente ad oggetto gli immobili pignorati allibrati in N.C.T. del Comune di Carpino (FG) al foglio 32, particella 108 e foglio 14, particelle 14 e 15 (All. N. 31).
32) Richiesta accesso agli atti – Riscontro rilasciata in data 27.05.2024 dal Responsabile del III Settore Urbanistica del Comune di Carpino (FG) (All. N. 32).
33) Quotazioni Immobiliari inerenti l'anno 2023 – Semestre 2, rilevati dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) –Agenzia delle Entrate- (All. N. 33).



35) Atto di fascia oraria per trattazione udienza dell'11.06.2024 ricevuto a mezzo pecmail in data 6.06.2024 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –Ufficio Esecuzioni Immobiliari-(*All. N. 35*).

36) Verbale di udienza dell'11.06.2024 rilevato in pari data dal fascicolo telematico storico della procedura esecutiva iscritta al N. 263/2022 R. G. Esec. (*All. N. 36*),

37) Convocazione per ispezione peritale fissata alla data del 26.06.2024 con incontro alle ore 10:00 presso la Stazione di Servizio di Carpino (FG), S.S. 89 Garganica Km 45.229 ove è ubicato l'impianto di erogazione carburante a marchio ricevuto a mezzo pecmail dell'11.06.2024 dal Custode Giudiziario Avv. [redacted] .asmessa [redacted] i debitori eseguiti ed al sottoscritto Esperto per conoscenza (*All. N. 37*).

38) Istanza di proroga di giorni 60 (*sessanta*) per il deposito dell'elaborato peritale depositata nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva in data 12.06.2024 (*All. N. 38*).

40) Provvedimento emesso dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione in data 14.06.2024, ricevuto a mezzo pecmail in data 17.06.2024 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale Ordinario di Foggia -Ufficio Esecuzioni Immobiliari-, in riscontro all'istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale versata nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva in data 12.06.2024 (*All. N. 40*).

42) Verbali di sopralluogo del 26.06.2024 (*All. N. 42*).

43) Documentazione consegnata dall'esecutato sig. [redacted] sede di ispezione peritale del 26.06.2024 al fine della individuazione dello stato di possesso dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione allibrata al foglio 67, particella 2103, sub. 12 (*All. N. 43*).

44) Documentazione fotografica dei cespiti oggetto di esecuzione (*All. N. 44*).

49) Contratto di affitto di fondo rustico del 27.07.2022 avente ad oggetto anche il terreno oggetto di esecuzione allibrato in N.C.T. del Comune di Carpino (FG) al foglio 32, particella 108 (*All. N. 49*).

51) Istanza di proroga di giorni 60 (*sessanta*) per il deposito dell'elaborato peritale depositata nel



fascicolo telematico storico della procedura esecutiva in data 14.08.2024 (All. N. 51).

55) Elenco immobili iscritti al foglio 67, particella 2103, subb. 22 e 23; visure catastali storiche per immobile afferenti i terreni allibrati in N.C.T. del Comune di Carpino (FG) al foglio 23, particelle 64, 57, 56 le prime due intestata alla sig.ra Grossi Giuseppina, nata il 3.11.1915 a Carpino (FG), l'ultima intestata al sig. _____ :tralcio planimetrico afferente la particella 2103 del Comune di Carpino (FG); elenco immobili fabbricati allibrati al foglio 67, particella 2103, subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23; le planimetrie delle unità abitative allibrate in N.C.E.U. del Comune di Carpino (FG) al foglio 67, particella 2103, subb. 22 e 23 intestate ai sig. _____

_____ (un/mezzo) di proprietà ciascuno, rilevate nelle date 27.07.2024 e 26.08.2024 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia-Territorio- Servizi Catastali (All. N. 55).

59) Elaborato Grafico in scala afferente l'unità immobiliare quale abitazione di tipo popolare allibrata al foglio 67, particella 2103, sub. 12, categoria A/4 (All. N. 59).

60) Atto di fasce orarie per udienza dell'1.10.2024, ricevuto a mezzo pecmail del 30.10.2024 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia –Ufficio Esecuzioni Immobiliari-,

61) Verbale di Udienza dell'1.10.2024 (All. N. 61).

67) Aggiornamento ipotecario del 16.11.2024 a nome del sig.

_____ ila data dell'aggiornamento del 15.11.2024, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- S.P.I. di Lucera (FG), al fine di verificare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità dell'immobile oggetto di esecuzione quale Impianto di Erogazione di Carburante per Autotrazione (All. N. 67).

68) Aggiornamento ipotecario del 6.12.2024 a nome del sig. _____ el

_____ la data dell'aggiornamento del 4.12.2024, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- S.P.I. di Lucera (FG), al fine di verificare la corrispondenza storico



ipotecaria e/o formalità dell'immobile oggetto di esecuzione quale terreno agrario (All. N. 68).
69) Aggiornamento ipotecario del 6.12.2024 a nome della sig.ra alla data dell'aggiornamento del 5.12.2024, rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- S.P.I. di Lucera (FG), al fine di verificare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità dell'immobile oggetto di esecuzione quale unità abitativa (All. N. 69).
71) Aggiornamento ipotecario del 9.12.2024 afferente la formalità quale Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio gravante sui terreni oggetto di pignoramento allibrati al foglio 14, particelle 14 e 15 e sul terreno oggetto di pignoramento allibrato al foglio 32, particella 108, rilevando l'atto di asservimento Numero 8692 di Repertorio (All. N. 71).
72) Istanza di proroga di giorni 90 (<i>novanta</i>) per il deposito dell'elaborato peritale del 22.12.2024, depositata nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva in data 23.12.2024 (All. N. 72).
73) Provvedimento emesso dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione in data 4.01.2025, ricevuto a mezzo pecmail in data 7.01.2025 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale Ordinario di Foggia -Ufficio Esecuzioni Immobiliari-, in riscontro all'istanza di proroga per il deposito dell'elaborato peritale versata nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva in data 23.12.2024 (All. N. 73).
74) Atto di fascia oraria per udienza del 25.02.2025 ricevuto a mezzo pecmail del 20.02.2025 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- (All. N. 74).
75) Verbale di Udienza del 25.02.2025 (All. N. 75).
77) Istanza di proroga di giorni 90 (<i>novanta</i>) per il deposito dell'elaborato peritale del 18.03.2025, depositata nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva in data 19.03.2025 (All. N. 77).
78) Provvedimento emesso dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione in data 20.03.2025, ricevuto a mezzo pecmail in pari data dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale Ordinario di Foggia -Ufficio Esecuzioni Immobiliari-, in riscontro all'istanza di proroga per il deposito



dell'elaborato peritale versata nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva in data 19.03.2025 (All. N. 78).

86) Provvedimento emesso dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione in data 5.05.2025 trasmesso a mezzo pecmail in pari data dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – (All. N. 86).

87) Attestato di Prestazione Energetica (APE) N 7101225000627568 del 12.05.2025 afferente il cespite staggito quale abitazione di tipo popolare allibrata al foglio 67, particella 2103, sub. 12, avente validità fino al 12.01.2035 (All. N. 87).

91) Relazione/Istanza depositata in data 23.05.2025 nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva all'esito del rilievo topografico espletato dal Geom. dal sottoscritto
Esperto stimatore nelle date 1.05.2025 e 7.05.2025 a carico del cespite staggito di cui al Primo Lotto quale Impianto di Erogazione di Carburante per Autotrazione (*Stazione per Servizi di Trasporto, Terrestri, Marittimi ed Aerei*) (All. N. 91).

La presente relazione di stima si compone di 116 (*centosedici*) pagine dattiloscritte e numerate, degli allegati di cui in precedenza e dei seguenti allegati:

- originale del presente elaborato peritale, con relativi allegati;
- elaborato peritale depurato, ovvero, omessa l'indicazione dell'esecutato (redatto nel rispetto dei dettami previsti dalla legge sulla privacy);
- nota professionale per richiesta liquidazione compensi.

Cerignola, 24 Maggio 2025

L'ESPERTO STIMATORE
Dott. /

