

STUDIO TECNICO AGRARIO Dott. Agr. NATALE COLOPI
Viale S. Antonio n. 61 - 71042 Cerignola (FG)
e-mail: natalecolopi@libero.it pec: n.colopi@epap.conafpec.it
Tel / Fax 0885/425864 – Cellulare 339/3047026

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
Terza Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Espropriazione Immobiliare N. 406/2022 R. G. Esec.

promossa

da CRIO SPV 4 S.R.L. con sede legale in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, e, per essa, quale mandataria LINK FINANZIARIA S.R.L. con sede legale in Roma, Via Ostiense n. 131/L, rappresentata e difesa dall’Avv. Francesco Speronello del Foro di Lucca ed elettivamente domiciliata nello studio dell’Avv. Ciro Massimo Piacquaddio in Torremaggiore (FG), Corso Matteotti n. 2.

contro

la sig.ra	nata ad	(FG) il	ed	ivi
residente alla Via	n. ,	terza datrice di ipoteca.		

Giudice dell’Esecuzione: Dott.ssa Stefania Rignanese

Udienza dello 18.03.2025

RELAZIONE TECNICA D’UFFICIO

ESPERTO DESIGNATO
Dott. Agr. NATALE COLOPI



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Terza Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

Relazione del Consulente Tecnico d’Ufficio Dott. Agr. Natale Colopi nel procedimento esecutivo iscritto al **N. 406/2022** del ruolo generale esecuzioni, ad istanza di CRIO SPV 4 S.R.L. rappresentata e difesa dall’Avv. Francesco Speronello del Foro di Lucca ed elettivamente domiciliata nello studio dell’Avv. **Ciro Massimo Piacquaddio** in Torremaggiore (FG), Corso Matteotti n. 2, nei confronti della sig.ra

, nata ad (FG) il ed ivi residente alla Via
n. , terza datrice di ipoteca.

Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Stefania Rignanese - Udiienza 18.03.2025-

PREMESSA

Il Giudice dell’Esecuzione competente Dott.ssa Stefania Rignanese esaminati gli atti; vista l’istanza di vendita presentata dal creditore procedente; applicato l’art. 569, comma 1, c.p.c., con provvedimento dell’8.09.2024 (*All. N. 01*) nominava il sottoscritto Dott. Agr. Natale COLOPI iscritto all’Ordine dei Dottori 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, fissando alla data del 18.09.2024 la prima udienza per la comparizione delle parti (*All. N. 02*), convocandolo per il giorno 18.09.2024, onde riceverne telematicamente il giuramento di cui all’art. 161, comma 1, disp. att. c.p.c. secondo le modalità di cui al separato provvedimento dell’8.09.2024 (*All. N. 03*), con il quale era disposto che il nominato Esperto entro il giorno precedente al giorno della convocazione ove intendesse accettare l’incarico, avrebbe dovuto depositare atto telematico firmato digitalmente contenente la dichiarazione di accettazione dell’incarico ed il giuramento



di rito (secondo la seguente formula “ *giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi*”) comunicando che, a decorrere dal giorno della convocazione e per il caso in cui l’Esperto avesse depositato l’atto di cui in precedenza, erano concessi 90 (*novanta*) giorni per il deposito dell’elaborato peritale. Pertanto, il sottoscritto Esperto designato, in ottemperanza al provvedimento dell’8.09.2024 (*All. N. 01*) e del separato provvedimento emesso in pari data (*All. N. 03*) dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione, in data 13.09.2024 depositava nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva in epigrafe la dichiarazione sottoscritta con firma digitale inerente l’accettazione dell’incarico ed il giuramento di rito (*All. N. 04*). A mezzo pecmail del 19.09.2024 la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- trasmetteva il provvedimento emesso in data 18.09.2024 dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Stefania Rignanese, con il quale il Magistrato preso atto dell’accettazione dell’incarico e del giuramento del sottoscritto Esperto designato in modalità telematiche; richiamato il provvedimento con il quale fosse stato disposto il giuramento con tali modalità; assegnava giorni 90 (*novanta*) per il deposito dell’elaborato tecnico, confermando la già fissata udienza del 18.03.2025 per provvedere ex art. 569 c.p.c. in ordine alla istanza di vendita e per la comparizione delle parti e dei creditori intervenuti (*All. N. 05*). Effettuato il giuramento, al sottoscritto Esperto stimatore venivano posti i seguenti quesiti: esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l’Esperto:

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all’art. 567, comma 2, c.p.c., (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione 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 staggitto, 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 17.12.2024 (90 gg) 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 si sarebbe dovuto dare 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 all'immobile staggito, all'esito dei quali e per il caso di mancata collaborazione dell'esecutato, avrebbe relazionato 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 al debitore, anche se non costituito, 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 intervenuto alla detta udienza, per rendere chiarimenti. L’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione fissava l’udienza alla data del 18.03.2025.

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 stimatore prima dell’espletamento delle operazioni peritali di rito, relativamente all’unità abitativa oggetto di esecuzione censita in N.C.E.U. del Comune di Apricena (FG) al foglio 39, particella 5276 (*già 3518*), sub. 34, eseguiva indagini presso all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale- Territorio Servizi Catastali, al fine di verificare i dati catastali e rilevare in data 23.09.2024 la visura catastale storica afferente l’unità abitativa oggetto di esecuzione (*All. N. 06*) e la planimetria catastale relativa lo stesso immobile (*All. N. 07*), al fine della esatta individuazione del bene staggito; in data 21.09.2024 eseguiva la consultazione cartografica a mezzo del Portale Telematico della Provincia di Foggia - Settore Assetto del Territorio della Provincia di Foggia – Catasto Ortofoto -, al fine di rilevare l’ortofoto inerente il corpo di fabbrica cui è parte integrante l’unità immobiliare oggetto di esecuzione e l’elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra la vigente mappa catastale e l’ortofoto per l’esatta individuazione dello stesso (*All. N. 08*); a mezzo pecmail del 24.09.2024 inoltrata all’Ufficio Protocollo del Comune di Apricena (FG) richiedeva il rilascio da parte dell’Ufficio Tecnico ed Urbanistico dello stesso comune dei titoli abilitativi edilizi (concessione edilizie, licenze edilizie, eventuali concessioni per varianti e/o proroghe, certificato di agibilità e abitabilità, DIA,



certificato di ultimazione lavori ove esistenti e condoni edilizi) afferenti l’unità immobiliare oggetto di esecuzione, al fine di verificare la regolarità urbanistica dello stesso immobile (*All. N. 09*); a mezzo pecmail del 24.09.2024 inoltrata all’Ufficio Protocollo del Comune di Apricena (FG) richiedeva la trasmissione da parte dell’Ufficio dello Stato Civile dello stesso comune dell’estratto dell’atto di matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) della _____, proprietaria in quota di 1/1 (*uno/uno*) in regime di separazione dei beni dell’unità immobiliare abitativa oggetto di esecuzione, al fine della verifica del regime patrimoniale (*All. N. 10*); a mezzo pecmail del 24.09.2024 inoltrata all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- faceva richiesta in merito all’esistenza di contratti di affitto gravanti sull’unità immobiliare oggetto di esecuzione, al fine di verificare lo stato di possesso (*All. N. 11*); espletava, altresì, un’indagine di mercato presso le agenzie ed operatori del settore immobiliare, rilevando i borsini immobiliari e pubblicazioni, presso studi notarili rilevando atti pubblici di vendita dei beni immobili con analoghe caratteristiche a quello oggetto di esecuzione, ricavando dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) le quotazioni delle unità immobiliari inerenti l’anno 2024 – Semestre 1 (*All. N. 12*), traendo notizie presso imprese edili insistenti nel comune in cui è censita l’unità immobiliare oggetto di esecuzione, finalizzate al reperimento di tutti gli elementi tecnici ed economici per un’esauriente analisi del giudizio di stima; al fine di verificare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità dell’unità abitativa oggetto di esecuzione censita al foglio 39, particella 5276 (*già 3518*), sub. 34, eseguiva una prima ispezione ipotecaria e aggiornamento ipotecario presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, a partire dal 29.10.1990 e fino al 24.09.2024 ed una seconda ispezione ipotecaria e aggiornamento ipotecario presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucera (FG) –



Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, a partire dal 10.09.1990 e fino al 24.09.2024, comprendente anche il periodo dalla data successiva della trascrizione del pignoramento del 28.11.2022 alla data dell’aggiornamento richiesto del 25.09.2024 (*All. N. 13*). Detta documentazione viene allegata alla presente relata. A mezzo pecmail del 25.09.2024 riceveva dall’Ufficio dello Stato Civile del Comune di Apricena (FG) l’Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio (*All. N. 14*) richiesto a mezzo pecamil del 24.09.2024 (*All. N. 10*). A mezzo raccomandata A.R. N. 15376802122-6 del 4.10.2024, il sottoscritto Esperto stimatore trasmetteva all’esecutata la convocazione afferente l’inizio delle operazioni peritali volte all’ispezione dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione, fissate per il giorno 16.10.2024, con incontro alle ore 10:30 presso il cespite oggetto di esecuzione (*All. N. 15*), trasmettendo la stessa convocazione a mezzo pecmail del 4.10.2024 all’Avv. Francesco Speronello legale difensore del creditore procedente e all’Avv. Ciro Massimo Piacquaddio legale difensore domiciliatario del creditore procedente (*All. N. 16*). A mezzo pecmail del 5.10.2024 riceveva dall’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- la notifica protocollazione avente ad oggetto la richiesta dell’attestazione in merito all’esistenza di contratti di affitto gravanti sull’unità immobiliare oggetto di esecuzione, al fine di verificare lo stato di possesso (*All. N. 11*), registrata sul Registro Ufficiale in data 5.10.2024, con il numero 167242 (*All. N. 17*). Come restituito a mezzo convocazione per ispezione peritale fissata per il giorno 16.10.2024, il sottoscritto Esperto stimatore all’ora stabilita si recava presso l’unità immobiliare oggetto di esecuzione quale abitazione di tipo economico sita al piano primo del corpo di fabbrica posto nell’urbano di Apricena (FG) alla Via Stefano Canzio n. 16, allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 39, particella 5276, sub. 34, incontrando l’esecutata e dare luogo alle operazioni di ispezione peritale dell’immobile. Munito dei dispositivi di



protezione individuale COVID-19, faceva richiesta all’esecutata del proprio documento di riconoscimento al fine di verificare che si trattasse della _____, nata il _____ ad _____ (FG). Accertato che si trattasse dell’esecutata a mezzo della carta d’identità N. _____ in corso di validità con scadenza al 28.03.2027, il sottoscritto Esperto dava preliminarmente lettura all’esecutata degli atti di causa, consentendo quest’ultima l’accesso al suddetto immobile oggetto di esecuzione al fine di ispezionarlo. Assistito dalla visura e planimetria catastale portata al seguito, appurava che il bene immobile oggetto di esecuzione di cui in precedenza fosse esattamente quello oggetto del pignoramento ed accompagnato dall’esecutata dava inizio all’ispezione del cespite, rilevando le coerenze, l’ubicazione, la porta caposcala dell’abitazione, le finiture interne ed esterne, la distribuzione interna, la qualità dei materiali, lo stato di vetustà, lo stato d’uso e manutenzione generale, rilevando gli impianti elettrico, di riscaldamento e idrico integrato, oltre alle pertinenze ed eventuali difformità rispetto alle risultanze catastali. Inoltre erano annotate le caratteristiche strutturali del corpo di fabbrica ospitante l’immobile pignorato, il portoncino d’ingresso del corpo di fabbrica, gli spazi pertinenziali, la scala di accesso all’abitazione di tipo economico, le finiture esterne ed interne dello stesso corpo di fabbrica, l’eventuale presenza di ascensore, rilevando gli impianti elettrico, di riscaldamento e idrico integrato, oltre allo stato di conservazione e manutenzione. Erano eseguite misurazioni dirette (*celerimetriche*) delle superfici, al fine di potere redigere la planimetria grafica dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione in adeguato rapporto in scala, quindi rispondere al quesito 3) posto dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione (*All. N. 23*), oltre ad un rilievo fotografico (*All. N. 22*). Essendo l’abitazione di tipo economico staggità sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica (APE) (*All. N. 29*), al fine della redazione dello stesso attestato richiedeva all’esecutata il libretto di impianto per climatizzazione



della caldaia a gas metano ed eventuale copia del manuale tecnico, d’istruzione e manutenzione, ed essendo quest’ultima sprovvista si impegnava a consegnare nel breve tempo il medesimo Attestato di Prestazione Energetica (APE). Nonostante l’impegno assunto 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, gli impianti di riscaldamento, idrico 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), dunque eseguiva il rilievo metrico e tipologico degli elementi costituenti gli involucri e l’impianto, utili e necessari per la redazione dello stesso attestato. Al fine di rispondere al quesito 7) del verbale di comparizione dell’Esperto, erano richiesti all’esecutata i contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni avesse provveduto al pagamento dell’IMU, se dovuta. A tale proposito l’esecutata consegnava la bolletta relativa alla fornitura energia elettrica emessa dal Servizio Elettrico Nazionale afferente la fattura elettronica 715051590181466 del 25.07.2024 intestata al sig. _____ coniuge dell’esecutata ed il bollettino di c/c postale intestato alla società APE S.R.L. relativo alla fornitura gas, con riferimento alla fattura 202410060936/1 periodo maggio 2024 – giugno 2024 intestato all’esecutata (*All. N. 19*). Richieste all’esecutata le generalità dell’amministratore pro tempore condominiale, quest’ultima riferiva che il condominio fosse costituito e che l’attuale amministratore pro-tempore fosse il sig. Bonfitto Pasquale, restituendo il numero telefonico mobile di quest’ultimo. terminate le operazioni di ispezione peritale alle ore 12:30 redigeva il verbale di ispezione peritale N. 01, il quale letto, confermato



era sottoscritto dai presenti e pure allegato alla presente relata (*All. N. 18*). A mezzo mail del 17.10.2024 trasmetteva al rag. Bonfitto Pasquale amministratore pro tempore del condominio “Raduazzo”, la missiva avente ad oggetto la richiesta dei dati condominiali ed il regolamento di condominio afferenti l’unità immobiliare oggetto di esecuzione (*All. N. 20*). A seguito della richiesta trasmessa all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- a mezzo pecmail del 24.09.2024 (*All. N. 11*), protocollata dallo stesso Ufficio con il numero del Registro Ufficiale 167242 del 5.10.2024 (*All. N. 17*), volta alla conoscenza dell’esistenza di eventuali contratti di affitto gravanti sull’unità immobiliare oggetto di esecuzione, il sottoscritto Esperto alla data del 17.10.2024 non avendo ricevuto alcuna comunicazione, si recava in data 18.10.2024 presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- al fine di rilevare l’attestazione relativa 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. In riscontro alla mail del 17.10.2024 trasmessa al rag. Bonfitto Pasquale amministratore pro tempore del condominio “Raduazzo”, a mezzo mail del 19.10.2024 riceveva l’attestazione dei dati condominiali a firma dell’amministratore pro tempore del condominio, nella quale era restituito quanto richiesto dal sottoscritto Esperto (*All. N. 21*). Nelle date 22.10.2024 e 28.10.2024 il sottoscritto Esperto richiedeva all’esecutata l’Attestato di Prestazione Energetica (APE) afferente l’unità abitativa pignorata, quale impegno assunto a verbale in sede di ispezione peritale del 16.10.2024 e/o il libretto di impianto con ultima revisione, oltre a copia del manuale tecnico, d’istruzione e manutenzione ed il rapporto di controllo di efficienza energetica, qualora fosse stato approntato, riscuotendo dalla stessa esecutata ulteriore rinvio della consegna dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto non predisposto. In data



29.10.2024 il sottoscritto Esperto recatosi presso l’Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Apricena (FG) al fine di rilevare i titoli abilitativi richiesti a mezzo pecmail del 24.09.2024 (*All. N. 09*) afferenti il cespite oggetto di esecuzione, interloquiva con l’Arch. facente parte del personale dello stesso ufficio, la quale riferiva che essendo il geom. responsabile della pratica dalla quale estrarre i titoli abilitativi impegnato in sopralluoghi per conto dell’ente comunale, assicurava che non appena rinvenuti gli atti richiesti sarebbero stati trasmessi alla pecmail del sottoscritto Esperto, al fine di evitare ulteriori accessi. A mezzo pecmail del 31.10.2024 riscuoteva dall’Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Apricena (FG) i titoli abilitativi afferenti l’unità immobiliare pignorata, quali Licenza Edilizia del 9.12.1976 e Autorizzazione di Abitabilità del 18.12.1978, Pratica N. 222/76 aventi ad oggetto la costruzione urbana sita in Apricena (FG) alla Via Stefano Canzio in cui insiste il cespite pignorato (*All. N. 24*). In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 24.09.2024 all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- avente ad oggetto il rilascio della certificazione attestante lo stato di possesso del cespite pignorato (*All. N. 11*), l’Ufficio a mezzo pecmail del 5.11.2024 trasmetteva attestazione emessa in pari data, Rif. Prot. N. 167242 del 5.10.2024, con la quale comunicava che a seguito delle interrogazioni al Sistema Informativo dell’Anagrafe Tributaria, non risultavano, alla data della stessa attestazione, contratti di locazione, comodato o altri atti privati intestati all’esecutata ed afferenti il cespite pignorato (*All. N. 25*). Con invito a mezzo raccomandata A.R. N. 15376802121-5 dell’8.11.2024 (*All. N. 26*) inviava alla debitrice esecutata la seconda convocazione per il proseguo delle operazioni peritali fissate per il giorno 19.11.2024, con incontro alle ore 12:00 presso il cespite oggetto di esecuzione, al fine di rilevare il libretto dell’impianto termico con ultima revisione per la verifica del controllo dell’efficientamento energetico, come per legge, il manuale tecnico, istruzione



e manutenzione della caldaia e/o rilevare l’Attestato di Prestazione Energetica (APE), atteso che alla data della seconda convocazione l’esecutata non aveva ottemperato alla consegna di quanto precedentemente ridato quale impegno assunto a verbale di ispezione peritale del 16.10.2024, trasmettendo la stessa convocazione a mezzo pecmail dell’8.11.2024 all’Avv. Francesco Speronello legale difensore del creditore procedente (All. N. 27). Giusta seconda convocazione per ispezione peritale inviata alla debitrice esecutata a mezzo raccomandata A.R. numero 15376802121-5 dell’8.11.2024 (All. N. 26), anche trasmessa a mezzo pecmail in pari data all’Avv. Francesco Speronello legale difensore del creditore procedente (All. N. 27), il sottoscritto Esperto stimatore accompagnato dall’Ing. Giacomo Lombardi professionista abilitato alla redazione dell’Attestato di Prestazione (APE) con studio tecnico in Torremaggiore (FG) alla Via Magenta n. 31, si recava in data 19.11.2024 presso il cespite oggetto di esecuzione al fine di rilevare il libretto dell’impianto termico con ultima revisione per la verifica del controllo dell’efficientamento energetico, come per legge, il manuale tecnico, istruzione e manutenzione della caldaia, il manuale tecnico, istruzione e manutenzione della caldaia e/o l’Attestato di Prestazione Energetica (APE) già redatto, atteso che alla data della seconda convocazione per ispezione peritale, così come verificatosi alla data del 19.11.2024 l’esecutata non aveva ottemperava in merito alla consegna di quanto precedentemente ridato quale impegno assunto a verbale di ispezione peritale del 16.10.2024. All’ora stabilita nell’unità immobiliare pignorata era ad attendere l’esecutata, la quale consentiva l’accesso al bene pignorato e l’Ing. Giacomo Lombardi, visionati preliminarmente i documenti richiesti messi a disposizione dall’esecutata per l’occorrenza, preso atto della mancata consegna da parte dell’esecutata dello stesso Attestato di Prestazione Energetica (APE) quale impegno assunto a verbale di ispezione peritale N. 01 del 16.10.2024, rilevava le caratteristiche strutturali del corpo di fabbrica



di cui è parte integrante l’unità abitativa pignorata, la posizione del corpo di fabbrica, le pareti perimetrali, il rivestimento esterno, il numero dei piani del corpo di fabbrica, annotando per quanto attiene l’unità abitativa le dimensioni lineari in pianta verso l’esterno, l’impianto di riscaldamento, oltre ai terminali di erogazione, i sistemi di regolazione, 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), dunque eseguiva il rilievo metrico e tipologico degli elementi costituenti gli involucri e l’impianto, utili e necessari per la redazione dello stesso attestato. Terminate le operazioni di ispezione peritale alle ore 14:00 redigeva il verbale di ispezione peritale N. 02, il quale letto, confermato era sottoscritto dai presenti e pure allegato alla presente relata (*All. N. 28*). L’Ing. Giacomo Lombardi a mezzo mail del 30.11.2024 trasmetteva al sottoscritto Esperto stimatore il redatto Attestato di Prestazione Energetica (APE) (*All. N. 29*).

BENE IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI APRICENA (FG) QUALE, ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO ALLIBRATA IN N.C.E.U. DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 39, PARTICELLA 5276 (GIA’ P.LLA 3518), SUB. 34, CATEGORIA A/3, CLASSE 4, POSTA AL PIANO PRIMO (SECONDO FUORI TERRA) DI VIA STEFANO CANZIO N. 16.

LOTTO UNICO

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 complete ed esaurienti sono apparse, sia la Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge N.



302/1998 a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo (PA), iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo (PA) e Termini Imerese (PA) dell’1 .12.2022, redatta a seguito delle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucera – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, con la quale erano certificate in ordine all’unità immobiliare pignorata, nel ventennio preso in esame, alla data del 28.11.2022, le provenienze e formalità riportate nella stessa certificazione notarile e di seguito ridate, sia l’integrazione della Certificazione Notarile sostitutiva del 4.01.2023 a firma della stessa Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo (PA), ai fini della continuità delle provenienze ventennali (Art. 2650 C.C.) con la trascrizione dell’accettazione tacita di eredità (Art. 2648 C.3 C.C.). 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 la visura catastale storica per immobile (*All. N. 06*) e presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, a partire dal 29.10.1990 e fino al 24.09.2024 e presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucera (FG) – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, a partire dal 10.09.1990 e fino al 24.09.2024, al fine di aggiornare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità dell’unità immobiliare pignorata ed oggetto di esecuzione (*All. N. 13*).

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 dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione di cui al lotto unico nel ventennio anteriore alla



trascrizione del pignoramento del 28.11.2022, sulla base delle indagini ipocatastali, oltre la documentazione in atti nel fascicolo è possibile affermare che la stessa insiste nel Comune di Apricena (FG) quale, **abitazione di tipo economico** parte integrante di un edificio a carattere condominiale denominato “Raduazzo”, posta al piano primo (*secondo fuori terra*), interno 2, scala “B” di Via Stefano Canzio n. 16, allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 39, particella 5276 (già 3518), sub 34, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 115 mq, totale escluse aree scoperte 114 mq, rendita € 525,49 (*Euro cinquecentoventicinque/49*, la quale è pervenuta alla

, nata il a (FG) in quota dell’intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni:

- giusta atto di compravendita del 18.03.2008, Numero 145429/37271 di Repertorio a rogito Notaio Cassano Lorenzo con sede in San Severo (FG), trascritto in data 3.04.2008 ai numeri 3032/2279 da potere di Galassi Felice Giovanni, nato il 26.03.1961 a Apricena (FG) C.F. GLSFCG61C26A339T;

- a Galassi Felice Giovanni, la quota dell’intero in piena proprietà dell’immobile, tra gli altri, allibrato in N.C.E.U. del Comune di Apricena (FG) al foglio 39, particella 3518 (attualmente particella 5276), sub. 34 era pervenuta per successione, in morte di Galassi Celeste, nata l’1.09.1922 a Apricena (FG) C.F. GLSCST22P41A339M, deceduta il 2.12.1977, registrata il 16.04.1988 al Numero 407/187 di Repertorio Ufficio del Registro, trascritta il 19.02.2000 ai numeri 1539/1261 devoluta per legge;

- in data 3.01.2022 ai numeri 28/21 risulta trascritta l’accettazione tacita dell’eredità in morte del sopra citato *de cuius* da parte dell’erede Galassi Felice Giovanni.

Nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento del 28.11.2022 l’immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del



18.03.2008 a rogito del Dott. Cassano Lorenzo, Notaio in San Severo (FG), Numero 145430/37272 di Repertorio, a favore di Credito Emiliano SPA Sede Reggio Nell’Emilia, C.F. 01806740153 (domicilio ipotecario eletto Apricena Via Gramsci n. 1),
e contro _____, nata il _____ a _____ (FG) C.F. _____
e _____ nato il _____ a _____ (FG) C.F. _____

_____ quale debitore non datore di ipoteca, capitale € 55.000,00, totale € 77.000,00, durata 15 anni, gravante sull’unità immobiliare allibrata in N.C.E.U. del Comune di Apricena (FG) al foglio 39, particella 3518 (attualmente particella 5276), sub. 34;

- verbale di pignoramento immobiliare emesso in data 9.11.2022 dall’Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia Sede Foggia, Numero 5112 di Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28.11.2022 al Numero 11419 del Registro Generale ed al Numero 9294 del Registro Particolare, relativamente all’unità immobiliare quale abitazione di tipo economico sita nel Comune di Apricena (FG), allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 39, particella 5276, subalterno 34, classe A/3, consistenza 5,5 vani, a favore di Crio SPV 4 S.R.L. con sede in Conegliano (TV), C.F. 04908690268, per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà, e contro la sig.ra

_____, nata il _____ a _____ (FG), C.F. _____, per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

In base ai controlli catastali effettuati presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali, l’unità immobiliare oggetto di esecuzione alla data del 23.09.2024 risulta essere censita in N.C.E.U. del Comune di Apricena (FG) :

al foglio 39, particella 5276, subalterno 34, natura A/3, classe 4, consistenza 5,5



vani, superficie catastale totale 115 mq, superficie catastale totale escluso aree scoperte 114 mq, rendita € 525,49, indirizzo Via Stefano Canzio n. 16, piano primo, in ditta a :

, nata il a (FG) C.F. ,
in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà. Dati derivanti da : Variazione del 10.02.2015 – Costituita dalla Soppressione della particella in N.C.E.U. dello stesso comune, sezione FGL 39, particella 3518, sub. 34 per allineamento mappe. Dati derivanti da : DIVERSA DISTRIBUZIONE Degli Spazi Interni del 22.12.2020 in atti dal 23.12.2020 (n. 055073/2020). Dati derivanti da : Variazione del 10.02.2015 – Pratica n. FG0036927 in atti dal 10.02.2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 17413.1/2015) – Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella N.C.E.U., sez foglio 39, particella 3518 per allineamento mappe.

1. TER. VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI NELL’ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

A seguito della produzione della visura catastale storica per immobile e dell’indagine espletata in data 23.09.2024 (*All. N. 06*), relativamente all’unità immobiliare oggetto di esecuzione è emerso che l’**abitazione di tipo economico** è allibrata in N.C.E.U. del Comune di Apricena (FG) al foglio 39, particella 5276, sub 34, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 115 mq, totale escluse aree scoperte 114 mq, rendita € 525,49 (*Euro cinquecentoventicinque/49*), sita al piano primo, scala B, interno 2, di Via Stefano Canzio n. 16; in ditta alla nata ad (FG) il , C.F. , in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà in regime di separazione dei beni. Nella nota di trascrizione del pignoramento depositata presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Foggia Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare- in data 28.11.2022, al Numero 11419 di



Registro Generale ed al Numero 9294 di Registro Particolare, l’unità immobiliare oggetto di esecuzione facente parte dell’Unità negoziale n. 1, quale, immobile N. 1 **abitazione di tipo economico** è allibrata in N.C.E.U. del Comune di Apricena (FG) al foglio 39, particella 5276, sub 34, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, sita al piano primo, interno 2, scala B, in Via Stefano Canzio n. 16, in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutata in regime di separazione dei beni. Nell’atto di pignoramento immobiliare notificato in data 9.11.2022 è restituito che l’unità immobiliare oggetto di esecuzione, quale abitazione di tipo economico è sita alla Via Stefano Canzio n. 16, nell’urbano di Apricena (FG), allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 39, particella 5276 (già 3518), sub. 34, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, piano primo, interno 2, scala B, rendita € 525,49 (*Euro cinquecentoventicinque/49*). Alla luce di quanto ridato, sussiste corrispondenza fra i dati catastali aggiornati con quelli riportati nella nota di trascrizione del pignoramento e nell’atto di pignoramento.

1. QUATER. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

A seguito della lettura sia della Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo (PA), iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo (PA) e Termini Imerese (PA) dell’1.12.2022, redatta a seguito delle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucera – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, con la quale sono state certificate in ordine all’unità immobiliare pignorata, nel ventennio preso in esame, alla data del 28.11.2022, le provenienze e formalità riportate nella stessa certificazione notarile, sia dell’Integrazione della Certificazione Notarile sostitutiva del 4.01.2023 a firma della stessa Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo (PA), ai



fini della continuità delle provenienze ventennali (Art. 2650 C.C.) con la trascrizione dell’accettazione tacita di eredità (Art. 2648 C.3 C.C.) rilevate entrambe dal fascicolo telematico storico della procedura esecutiva, non è emersa la presenza di ulteriore verbale di pignoramento immobiliare gravante sull’unità immobiliare oggetto di esecuzione, oltre quello precedentemente menzionato agli **accapo 1. BIS. e 1 TER.** Giova precisare che a seguito dell’ispezione ipotecaria e aggiornamento ipotecario espletato dal sottoscritto Esperto stimatore in data 25.09.2024 presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucera – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare a partire dal 10.09.1990 e fino al 24.09.2024 comprendente anche il periodo dalla data successiva della trascrizione del pignoramento del 28.11.2022 alla data dell’aggiornamento richiesto del 25.09.2024, rilevava una trascrizione contro l’esecutata del 24.11.2014 – Registro Particolare 7240, Registro Generale 8749 Pubblico Ufficiale Tribunale, Repertorio 8481/2014 del 23.09.2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – Verbale di Pignoramento Immobili afferente gli immobili siti nel Comune di Apricena (FG), riportante Annotazione N. 752 del 10.10.2022 (Cancellazione) (*All. N. 13*).

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 24.09.2024 all’Ufficio Protocollo del Comune di Apricena (FG) con la quale richiedeva la trasmissione da parte dell’Ufficio dello Stato Civile dello stesso comune dell’estratto dell’atto di matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) a nome dell’esecutata (*All. N. 10*), a mezzo pecmail del 25.09.2024 l’Ufficio dello Stato Civile del Comune di Apricena (FG) trasmetteva l’Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio emesso in data 25.09.2024 (*All. N. 14*), il quale certifica che il sig. _____ nato _____ a _____



(FG) il _____ e la sig.ra _____ nata ad _____ (FG) il _____, contraevano matrimonio nel Comune di Apricena (FG) il 12.08.1987, visto il registro degli atti di matrimonio dello stesso comune, Anno 1987, Numero 54, Parte II, Serie A. Nelle annotazioni è ridato che con atto in data 26.09.1988 a rogito del Notaio Follieri Luciano Mattia del distretto notarile di Lucera (FG), gli sposi _____ nato a _____ (FG) il _____ e _____ nata ad A _____ (FG) il _____, sceglievano il regime patrimoniale di separazione dei beni.

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

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione sita in zona semicentrale del Comune di Apricena (FG) è parte integrante di un edificio a carattere condominiale denominato "Raduazzo", ricompreso tra le vie Stefano Canzio, Corso L. Galasso, Via Piave e Via Portella delle Ginestre. Lo stabile condominiale ospitante l'unità immobiliare pignorata privo di ascensore è composto da piano terra adibito a box auto, piano primo, piano secondo e piano terzo adibito a sottotetto. A seguito della lettura del regolamento di condominio dello stabile condominiale residenziale, all'Art. 1 è restituito che fosse di proprietà ed uso comune ed indivisibile a tutti i condomini, il suolo su cui sorge lo stabile ed il relativo sottosuolo, le strutture portanti in calcestruzzo cementizio armato, il solaio di copertura, i muri di tamponamento, gli intonaci e tinteggiature esterne, gli scarichi pluviali, i discendenti delle acque nere dei servizi igienici e gli scarichi delle cucine fino ai punti di diramazione delle singole unità abitative e locali di proprietà, gli impianti idrici e di energia elettrica fino ai contatori dei singoli utenti, la centrale termica e il locale sito al piano con la cisterna ed il recupero acque, l'impianto di



riscaldamento e termosifone fino ai punti delle singole unità abitative, la fognatura e i canali di scarico delle acque bianche e nere. Nel regolamento condominiale di cui in precedenza è restituito che i muri interni che dividono le unità abitative e i locali di proprietà particolare, sono di proprietà comune dei soli appartamenti e locali stessi; i balconi, i terrazzini, le serrande e persiane delle finestre sono di proprietà particolare dei singoli condomini; che ciascuna scala, con tutti gli accessori e quant’altro di stretta pertinenza (portone d’ingresso, ringhiera, impianto di illuminazione, citofono ecc.) in comune solo alle unità immobiliari alle quali si accede attraverso la stessa. Nell’attestazione dei dati condominiali a firma dall’Amministratore Condominiale protempore rag. Bonfitto Pasquale ricevuta a mezzo mail del 19.10.2024 era restituito che relativamente all’unità abitativa pignorata alla data del 17.10.2024 gravava un residuo quote condominiali insolute dell’importo di € 210,00 (*Euro duecentodieci/00*); che l’importo annuale delle spese fisse fosse dell’importo di € 470,00 (*Euro quattrocentosettanta/00*); che non vi fossero spese straordinarie deliberate ed eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della stessa attestazione; che non vi fossero cause in corso e domande giudiziali; che i millesimi di parti comuni fossero 25,764; i millesimi per pulizia e manutenzione scalinata fossero 166,70; i millesimi per riscaldamento fossero 33,80 (*All. N. 21*). Pertanto, alla data del rilascio dell’attestazione condominiale di cui in precedenza la situazione debitoria a carico dell’esecutata è dell’importo complessivo di € **210,00** (*Euro duecentodieci/00*). In merito alle coerenze l’unità abitativa confina a nord con Via Portella della Ginestra, a sud vano scala, a est con unità abitativa in ragioni del sig. Troiano Giuseppe, a ovest con cortile comune (*pozzo luce comune*).

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 corpo di fabbrica ospitante l’unità immobiliare oggetto di esecuzione, al fine dell’esatta individuazione dello stesso (*All. N. 08*). In ottemperanza al presente quesito, a seguito del rilievo celerimetrico eseguito nel corso dell’ispezione peritale del 16.10.2024 al bene immobile staggito, è stato redatto elaborato grafico in scala (*All. N. 23*), 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 dell’edificio a carattere condominiale denominato “Raduazzo“, esternamente rivestito con facciate ventilate (*All. N. 22, Foto N. 01, 10*). All’edificio ospitante il cespite pignorato insistente in un quartiere caratterizzato dal possedere strade regolari ed allineate con sufficienti parcheggi, aree ricreative ed esercizi commerciali al servizio degli immobili abitativi, si accede a partire dal rondò posto al termine della Strada Statale N. 89 Garganica, percorrendo preliminarmente in direzione est la Strada Provinciale N. 38 per km 1,00 circa per poi svoltare a sinistra in Via Pozzo Salso, la quale percorsa per ulteriori mt 800 circa, voltando a destra incrocia Via Melissa, la quale percorsa per ulteriori mt 200 circa, dirigendosi a destra in Via Papa Giovanni XXIII per ulteriore mt 100 circa incrocia a sinistra Via Stefano Canzio.



3.1. Descrizione dell’abitazione di tipo economico

L’abitazione di tipo economico oggetto di esecuzione sita al piano primo (*secondo fuori terra*) ricevente accesso condominiale dal civico 16 di Via Stefano Canzio (*All. N. 22, Foto N. 01*) scala B (*All. N. 22, Foto N. 02*), è composta da cinque virgola cinque vani (5,5) compresi accessori diretti, quali ingresso (*All. N. 22, Foto N. 03*), ripostiglio cieco, soggiorno (*All. N. 22, Foto N. 06*) con affaccio a mezzo di finestra al cortile comune (*pozzo luce*) (*All. N. 22, Foto N. 10*), tinello (*camera pranzo*)- cucina provvista di porta finestra (*All. N. 22, Foto N. 04, 05*), disimpegno-corridoio (*All. N. 22, Foto N. 07*) al quale affacciano la cameretta da letto provvista di finestra, la camera da letto padronale provvista di finestra, il servizio igienico padronale (*All. N. 22, Foto N. 08*) provvisto di finestra con affaccio al cortile comune (*pozzo luce*) (*All. N. 22, Foto N. 10*), oltre ad un balcone ove è posta la caldaia a gas metano incassata a muro, al quale si accede dal vano tinello (*camera pranzo*)- cucina, con affaccio alla Via Portella della Ginestra (*All. N. 22, Foto N. 09*). L’altezza media interna dell’unità abitativa è di mt 2,96 circa, difforme rispetto al catastale di 3,00 mt. L’unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 110,72 circa (*superficie netta di mq 99,27 circa*) (*per superficie lorda si intende quella comprensiva delle murature perimetrali*), mentre la superficie lorda del balcone è di mq 4,10 circa, pari ad una superficie lorda complessiva di mq 114,82 circa. Applicando gli opportuni coefficienti di differenziazione per le aree coperte e di omogeneizzazione per le aree scoperte e considerato che la superficie lorda della stessa è stata calcolata comprendendo muri divisorii interni, tenuto conto dell’intera superficie dei muri perimetrali, ne scaturisce che la superficie commerciale complessiva dell’abitazione di tipo economico oggetto di esecuzione è di mq 111,95 circa, di cui la superficie commerciale dell’unità abitativa è di mq 110,72 circa, mentre la superficie commerciale del balcone è di mq 1,23 circa, come da seguente prospetto :



<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u> mq	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u> mq	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
- Abitazione di tipo economico sita al piano primo	110,72	1,00	110,72	Nord-Sud	Discrete
- Balcone	4,10	0,30	1,23	Nord-Sud	Discrete

Totale	114,82	111,95
---------------	---------------	---------------

Per la determinazione della superficie commerciale dell'abitazione di tipo economico sono stati adottati i seguenti criteri di ponderazione: - il 100% della effettiva superficie occupata dall'unità immobiliare comprensiva dei muri interni; - il 100% dello spessore dei muri perimetrali non in comunione; - il 50% dello spessore dei muri perimetrali in comunione.

Caratteristiche Descrittive

Relativamente alla componente edilizia dell'abitazione di tipo economico oggetto di esecuzione, - i pavimenti dei vani che la compongono sono in ceramica monocottura (*All. N. 22, Foto N. 03, 04, 06, 07*); - le pareti dei vani sono tinteggiate a ducotone classico (*All. N. 22, Foto N. 03, 04, 05, 06, 07*), le pareti del ripostiglio sono tinteggiate a tempera; - il soffitto dei vani è tinteggiato a tempera su intonaco in malta cementizia; - i rivestimenti del servizio igienico sono realizzati con piastrelle in ceramica smaltata di buona qualità, con elementi sanitari e rubinetteria di buona qualità (*All. N. 22, Foto N. 08*); - il rivestimento della cucina è realizzato in piastrelle di ceramica monocottura (*All. N. 22, Foto N. 05*); - gli infissi interni con bussola a battente sono in numero di quattro realizzati in legno tamburato (*All. N. 22, Foto N. 03, 07*) e uno in legno tamburato e vetro; - gli infissi esterni in parte provvisti di zanzariere sono in numero di cinque (*finestre e porte finestre*), uno delle quali trattasi di porta finestra realizzata in PVC con vetro camera (*All. N. 22, Foto N. 04*) e quattro sono finestre pure realizzata in PVC con vetro camera (*All. N. 22, Foto N. 06, 08*); gli avvolgibili sono in plastica a movimento manuale; - la porta capo scala è



realizzata in legno di tipo blindata; - il balcone provvisto di ringhiera in ferro, dispone di pavimentazione con materiale antigelo ed antiscivolo (*All. N. 22, Foto N. 09*); - l’impianto di riscaldamento di tipo autonomo consta di una caldaia a gas metano e radiatori in acciaio (*All. N. 22, Foto N. 04, 08, 09*); - l’impianto elettrico dispone di interruttore magnetotermico con differenziale 0,03 Ampere, i punti luce e le prese di corrente sono di discreta qualità; - il tinello dispone di uno split (*All. N. 22, Foto N. 04*); - l’abitazione è dotata di impianto citofonico. Gli impianti elettrico ed idrico integrato sono regolarmente collegati ai collettori cittadini. In sede di ispezione peritale il cespite è apparso in stato d’uso, conservativo e di manutenzione generale discreto.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO

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 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, presenza di servizi nella zona in cui è inserito il corpo di fabbrica ospitante la stessa unità immobiliare pignorata, 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, di riscaldamento ed il loro collegamento ai collettori cittadini, 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 Apricena (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 Apricena (FG), sia presso agenzie immobiliari e studi tecnici, ricavando dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) le quotazioni



degli immobili inerenti l’anno 2024 – Semestre 1 (*All. N. 12*), 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 € **750,00/mq** (*Euro settecentocinquanta/00*) di superficie commerciale.

4.3. Stima dell’unità immobiliare quale abitazione di tipo economico 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 € **750,00/mq** (*Euro settecentocinquanta/00*) per la superficie commerciale complessiva di **mq 111,95** circa, come da seguente prospetto :

<u>Immobile</u>	<u>Quotazione Unitaria dell’Immobile</u> €	<u>Superficie Commerciale Vendibile</u> mq	<u>Valore di Stima</u> €
Abitazione di tipo economico posta al piano primo	750,00	111,95	83.962,50

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 € **83.962,50** (*diconsi Euro ottantatremilanovecentosessantadue/50*).

4.4. Adeguamenti e correzioni della stima

In riscontro alla richiesta dei dati condominiali afferenti l’unità immobiliare pignorata, come ridato **all’accapo 2.** della presente relata l’amministratore condominiale protempore con missiva del 18.10.2024 (*All. N. 21*) comunicava che alla data del 17.10.2024 la debitoria a carico dell’esecutata nei confronti del condominio



fosse dell’importo complessivo di € 210,00 (*Euro duecentodieci/00*), quale residuo quote condominiali insolute. Atteso che l’unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata pignorata per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutata e considerato il valore venale dell’unità immobiliare caratterizzante il lotto unico dell’importo di € **83.962,50** (*diconsi Euro ottantatremilanovecentosessantadue/50*), detraendo l’importo di € 210,00 (*Euro duecentodieci/00*) per rimborso spese condominiali, ne consegue un valore venale al netto della debitoria quale residuo quote condominiali insolute dell’importo complessivo di € **83.752,50** (*diconsi Euro ottantatremilasettecentocinquantadue/50*).

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 l’unità immobiliare oggetto di esecuzione quale abitazione di tipo economico è stata pignorata per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutata non separabile in natura della quota spettante a quest’ultima. Considerate le caratteristiche distributive dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione, tenuto conto delle difficoltà a realizzare ingressi e impianti idrico-sanitari indipendenti, il cespite non è frazionabile.

6. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL PRIMO 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 afferente il lotto unico nello stato di fatto in cui si trova, quale abitazione di tipo economico sita nel Comune di Apricena (FG) al piano primo (*secondo fuori terra*), interno 2 (*due*), scala B dell’edificio da cielo a terra a carattere condominiale denominato “Raduazzo“, ricevente accesso da Via Stefano Canzio N. 16, con ingresso dalla



porta capo scala messa lateralmente per chi accede sul pianerottolo dal vano scala, allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 39, particella 5276, sub. 34, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 115 mq, totale escluse aree scoperte 114 mq, rendita € 525,49 (*Euro cinquecentoventicinque/49*), in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutata, della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 114,82 circa comprensiva di un balcone e superficie commerciale di mq 111,95 circa, confinante a nord con Via Portella della Ginestra, a sud vano scala, a est con unità abitativa in ragioni del sig. Troiano Giuseppe, a ovest con cortile comune (*pozzo luce comune*) è dell’importo di € 83.962,50 (*diconsi Euro ottantatremilanovecentosessantadue/50*). Atteso che il cespite è stato pignorato per i diritti pari a 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutata ed in considerazione che l’importo complessivo per adeguamento e correzione della stima è dell’importo di € 210,00 (*Euro duecentodieci/00*), ne scaturisce un valore di mercato al netto dei costi per adeguamento e correzione della stima dell’importo di € 83.752,50 (*diconsi Euro ottantatremilasettecentocinquantadue/50*) (Valore venale del cespite € 83.962,50 – i costi per adeguamento e correzione della stima dell’importo di € 210,00).

7. STATO DI POSSESSO

In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 24.09.2024 all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- (*All. N. 11*), protocollata con il numero 167242 del 5.10.2024 (*All. N. 17*), volta alla conoscenza dell’esistenza di eventuali contratti di affitto gravanti sull’unità immobiliare oggetto di esecuzione, il sottoscritto Esperto alla data del 17.10.2024 non avendo ricevuto alcuna comunicazione si recava presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- in data 18.10.2024 al fine di rilevare l’attestazione relativa 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 di rispondere al quesito 7) del verbale di comparizione dell’Esperto, quindi alla individuazione dello stato di possesso del cespite pignorato, in sede di ispezione peritale del 16.10.2024 l’esecutata consegnava la bolletta fornitura energia elettrica emessa dal Servizio Elettrico Nazionale afferente la fattura elettronica 715051590181466 del 25.07.2024 intestata al sig.

coniuge dell’esecutata ed il bollettino di c/c postale intestato alla società APE S.R.L relativo alla fornitura gas con riferimento alla fattura 202410060936/1 periodo maggio 2024 – giugno 2024 intestato all’esecutata (*All. N. 19*). In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 24.09.2024 all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- avente ad oggetto il rilascio della certificazione attestante lo stato di possesso del cespite pignorato (*All. N. 11*), l’Ufficio a mezzo pecmail del 5.11.2024 con attestazione emessa in pari data Rif. Prot. N.167242 del 5.10.2024 comunicava che dalle interrogazioni al Sistema Informativo dell’Anagrafe Tributaria, non risultassero, alla data della stessa attestazione, contratti di locazione, comodato o altri atti privati intestati all’esecutata ed afferenti il cespite pignorato (*All. N. 25*).

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

A seguito della lettura del Regolamento di Condominio dell’edificio a carattere condominiale denominato “Raduazzo“ cui è parte integrante l’unità immobiliare pignorata, il sottoscritto Esperto non rilevava formalità, vincoli ed oneri giuridici gravanti sull’unità immobiliare che sarebbero restati a carico dell’acquirente. Inoltre, come ridato sia nella Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge N. 302/1998 a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in



Palermo (PA) dell’1.12.2022, sia nell’integrazione della Certificazione Notarile sostitutiva del 4.01.2023 a firma della stessa Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo (PA), redatta ai fini della continuità delle provenienze ventennali (Art. 2650 C.C.) con la trascrizione dell’accettazione tacita di eredità (Art. 2648 C.3 C.C.), il bene immobile oggetto di esecuzione risulta gravato dalle formalità di iscrizione, trascrizione e annotamenti restituiti nelle stesse certificazioni notarili, pure ridati **all’accapo 9.1** della presente relata, ferma la trascrizione del pignoramento immobiliare di cui meglio innanzi **all’accapo 9.2** della cui procedura esecutiva trattasi.

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 il cespite oggetto di esecuzione è stato oggetto della seguente formalità pregiudizievole :

- iscrizione di ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 18.03.2008 a rogito del Dott. Cassano Lorenzo, Notaio in San Severo (FG), Numero 145430/37272 di Repertorio, a favore di Credito Emiliano SPA Sede Reggio Nell’Emilia, C.F. 01806740153 (domicilio ipotecario eletto Apricena Via Gramsci n. 1), e contro _____, nata il _____ a _____ (FG) C.F.

E _____, nato il _____ a _____ (FG) C.F.

_____ quale debitore non datore di ipoteca, capitale € 55.000,00, totale € 77.000,00, durata 15 anni, gravante sull’unità immobiliare allibrata in N.C.E.U. del Comune di Apricena (FG) al foglio 39, particella 3518 (attualmente particella 5276), sub. 34.

9.2. TRASCRIZIONI



Nel ventennio in esame il compendio oggetto di esecuzione è stato oggetto della seguente formalità pregiudizievole :

- verbale di pignoramento immobiliare, emesso in data 9.11.2022 dall’Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia Sede Foggia, Numero 5112 di Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28.11.2022 al Numero 11419 del Registro Generale ed al Numero 9294 del Registro Particolare, relativamente all’unità immobiliare di cui all’Unità Negoziale n. 1 quale abitazione di tipo economico sita nel Comune di Apricena (FG), allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 39, particella 5276, subalterno 34, classe A/3, consistenza 5,5 vani, Via Stefano Canzio n. 16, scala B, interno 2, piano primo, a favore di CRIO SPV 4 S.R.L. con sede in Conegliano (TV), C.F. 04908690268, per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà relativamente all’unità immobiliare di cui all’unità negoziale n. 1, e contro la _____, nata il _____ a _____ (FG), C.F. _____, per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà in regime di separazione dei beni relativamente all’unità immobiliare di cui all’unità negoziale n. 1.

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

10.1. Conformità urbanistico edilizia

In riscontro alla pecmail del 24.09.2024 trasmessa al protocollo del Comune di Apricena (FG), avente ad oggetto il rilascio dei titoli abilitativi afferenti l’unità immobiliare oggetto di esecuzione al fine di verificare la regolarità urbanistica della stessa (*All. N. 09*) ed a seguito di accesso del sottoscritto Esperto in data 29.10.2024 presso l’Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Apricena (FG) al fine di rilevare i titoli abilitativi richiesti a mezzo pecmail del 24.09.2024 (*All. N. 09*) afferenti il cespite oggetto



di esecuzione, a mezzo pecmail del 31.10.2024 riscuoteva dallo stesso Ufficio, a seguito di impegno assunto, i titoli abilitativi afferenti l’unità immobiliare oggetto di esecuzione, quali Licenza Edilizia del 9.12.1976, Partica N. 222/1976, Prot. N. 68/09, Licenza N. 211/1976, con la quale il Sindaco del Comune di Apricena (FG), vista la domanda del sig. C.E. Soc. di fatto F.lli Raduazzo Benito Emilio, Bruno Fernando e Adamo Michele residenti in San Severo (FG) alla Via Torquato Tasso n. 15, volta all’ottenimento della licenza per la costruzione di fabbricati condominiali “Lotto A e B” pianterreno ad uso box e garage (area per parcheggio) primo e secondo piano per civile abitazione e relativa copertura a tetto alla Via Stefano Canzio e vie da denominarsi del Comune di Apricena (FG); visti i disegni di progetto allegati alla domanda stessa; visto il Parere della Commissione Edilizia in data 27.09.1976; visti il parere dell’Ufficiale Sanitario espresso in data 27.09.1976; visti i regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade; visto il T.U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265; viste le Leggi 17 agosto 1942, n. 1150 e 6 agosto 1967, n.765; vista la ricevuta attestante il versamento a favore della cassa di previdenza della categoria tecnico progettista (*versamento alla cassa previdenza ingegneri e marche Giotto o consimili*); visto il regolamento generale per l’igiene del lavoro, approvato con R.D. 14 aprile 1927, n. 530; accertato l’impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazioni primarie, contemporaneamente alla costruzione dei fabbricati condominiali che si autorizzavano giusta convenzione in data 7.12.1976 e polizza fidejussoria dell’Abeille Assicurazione in data 29.11.1976 di Lit. 10.000.000 a favore del Comune di Apricena (FG), rilasciava Licenza Edilizia al sig. C.E. Soc. di fatto F.lli Raduazzo Benito Emilio, Bruno Fernando e Adamo Michele per la costruzione di fabbricati condominiali di cui in narrativa, salvi e riservati i diritti di terzi e sotto l’osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale ed in conformità al progetto approvato di cui era



allegata una serie completa degli elaborati, bollati con marche annullate col timbro d’ufficio e vistati dal Sindaco. Nella stessa Licenza è restituito che le opere sopradescritte sarebbero state eseguite sotto la direzione del sig. Ing. Michele Di Bari e dell’impresa Raduazzo Adamo Michele Via Torquato Tasso n. 15 San Severo (FG), con riserva da parte del Comune che il permesso di Abitabilità o d’uso degli immobili non sarebbe stato rilasciato, se prima non fossero state ultimate le previste opere di urbanizzazione primarie. La Licenza restituisce altresì che la stessa avrebbe avuto validità allorquando i lavori relativi avessero avuto inizio formalmente e materialmente entro un anno dalla data del rilascio della stessa Licenza in data 9.12.1976 (*All. N. 24*). In data 18.12.1978 era rilasciata dal Sindaco del Comune di Apricena (FG) Autorizzazione di Abitabilità, Pratica N. 222/76, visti i verbali d’ispezione in data 4.12.1978 dell’Ufficiale Sanitario sig. Dott. Giacinto Festa del 16.12.1978 e dell’Ufficio Tecnico dello stesso comune da parte del delegato sig. geom. Antonio Bevere, dai quali risultava che la costruzione dei fabbricati urbani di proprietà del sig. C.E. Soc. di fatto F.lli Raduazzo Benito Emilio, Bruno Fernando e Adamo Michele siti in Apricena (FG) alla Via Stefano Canzio, oltre a quelli siti in Via Piave, Via L. Galasso e vie a denominarsi composti di n. 29 vani utili e n. 14 vani accessori; in Piano Terra - vani n. 49 + accessori n. 55 in Primo Piano - vani 49 + accessori 53 in Secondo Piano e numero 7 scalinate, erano eseguita in conformità : a) del progetto approvato di cui al permesso di costruzione n. 211 rilasciato in data 9.12.1976; b) dell’art. 220 del T.U. leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e con l’osservanza delle norme dettate dal regolamento edilizio del Comune; che i muri fossero convenientemente prosciugati e che non sussistessero cause di insalubrità; inoltre visto il certificato di collaudo in data 5 settembre 1978 delle opere in cemento armato rilasciato dall’Ing. Ciro Garofalo e trasmesso all’Ufficio del Genio Civile di Foggia con Prot. n. 13702 in data 19.10.1978; visti gli articoli 221 e 226



del T.U. delle Leggi sanitarie sopracitate, vista le ricevute n. 333 e 324 in data 20.11.1978 e 18.12.1978 di Lit. 253.000 rilasciata dall’Ufficio Postale di Apricena (FG) comprovante l’avvenuto pagamento della prescritta tassa di concessione governativa, il Sindaco prof. Felice Cataneo in data 18.12.1978 autorizzava l’Abilità della casa di cui in precedenza ad ogni effetto di legge, di proprietà del sig. C.E. Soc. di fatto F.lli Raduazzo Benito Emilio, Bruno Fernando e Adamo Michele (*All. N. 24*).

10.2. Conformità Catastale: Ente Urbano

Dalla visura catastale storica prodotta in data 23.09.2024 (*All. N. 06*) l’unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta accatastata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Apricena (FG). Per la stessa unità immobiliare è stata depositata planimetria all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio - Servizi Catastali aggiornata in data 22.11.2022 a seguito di diversa distribuzione degli spazi interni Pratica n. FG166989 in atti dal 23.12.2020, n. 55073.1/2020 (*All. N. 07*). Relativamente all’unità immobiliare oggetto di esecuzione quale abitazione di tipo economico al piano primo, catastalmente dell’altezza interna di 3,00 mt, in sede di ispezione peritale del 16.10.2024 non erano rilevate difformità rispetto al catastale, salvo l’altezza interna media di 2,96 mt circa rilevata (*All. N. 22*).

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

L’unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata realizzate nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione.

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



Nel corso dell’ispezione peritale dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione espletata in data 16.10.2024 il sottoscritto Esperto non rilevava difformità rispetto al catastale, né opere abusive.

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.

10.6. Pratiche edilizie per lavori di costruzione di casa abitazione: nessuna.

11. SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto Esperto stimatore, rilevato che il cespite pignorato al momento degli accessi per ispezione peritale espletati nelle date 16.10.2024 e 19.10.2024 fosse privo dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE), alla presente relata allega l’Attestato di Prestazione Energetica (APE) afferente l’unità immobiliare pignorata sita nel Comune di Apricena (FG) alla Via Stefano Canzio n. 16, quale **abitazione di tipo economico** allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 39, particella 5276, sub. 34, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, piano primo, interno 2, scala B, rendita € 525,49 (*Euro cinquecentoventicinque/49*), redatto e firmato in data 30.11.2024 dall’Ing. Giacomo Lombardi, con studio tecnico in Torremaggiore (FG) alla Via Magenta n. 29, professionista abilitato alla redazione dello stesso attestato, a seguito dei rilievi eseguiti dallo stesso professionista abilitato nel corso dell’accesso all’immobile in data 19.11.2024 congiuntamente al sottoscritto Esperto stimatore. L’Attestato di Prestazione Energetica (APE) allegato ed afferente il cespite oggetto di esecuzione, identificato dal Sistema Informativo APE Puglia della Regione Puglia per la Gestione degli Attestati di



Prestazione Energetica degli Edifici con il codice identificativo 7100424000572831, valido fino al 30.11.2034, certifica che l’immobile pignorato appartiene alla **Classe Energetica Globale dell’edificio di tipo C** (All. N. 29).

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO

<u>Tipologia dei beni</u> Abitazione di tipo economico	<u>Sommatoria Descrizione</u> L’unità immobiliare oggetto di esecuzione è sita in zona semicentrale del Comune di Apricena (FG) al piano primo (<i>secondo fuori terra</i>), interno 2 (<i>due</i>), scala B, con ingresso dalla porta capo scala messa lateralmente per chi accede sul pianerottolo dal vano scala, parte integrante di un edificio da cielo a terra a carattere condominiale denominato “Raduazzo” privo di ascensore, composto da piano terra adibito a box auto, piano primo, piano secondo e piano terzo adibito a sottotetto, ricompreso tra le vie Stefano Canzio, Corso L. Galasso, Via Piave e Via Portella delle Ginestre, ricevente accesso da Via Stefano Canzio N. 16.
<u>Tipologia dei beni</u> Abitazione di tipo economico	<u>Coerenze</u> L’unità immobiliare oggetto di esecuzione quale abitazione di tipo economico confina a nord con Via Portella della Ginestra, a sud vano scala, a est con unità abitativa in ragioni del sig. Troiano Giuseppe, a ovest con cortile comune (<i>pozzo luce comune</i>).
<u>Tipologia dei beni</u> Abitazione di tipo economico	<u>Dati catastali: Foglio Particella, Sub. N. Vani, N. civico, Piano, Superficie Commerciale.</u> - L’unità immobiliare oggetto di esecuzione quale abitazione di tipo economico è allibrata in N.C.E.U. del Comune di Apricena (FG) al foglio 39, particella 5276, sub. 34, categoria A/3, classe 4, vani 5,5, superficie catastale totale mq 115, totale escluso aree scoperte mq 114, rendita catastale € 525,49 (<i>Euro cinquecentoventicinque/49</i>), piano primo, interno 2, scala B, di Via Stefano Canzio n. 16 (All. N. 06).
<u>Tipologia dei beni</u> Abitazione di tipo economico	<u>Stato di Occupazione</u> In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 24.09.2024 all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- (All. N. 11), protocollata con il numero 167242 del 5.10.2024 (All. N. 17), volta alla conoscenza dell’esistenza di eventuali contratti di affitto gravanti sull’unità immobiliare oggetto di esecuzione, il sottoscritto Esperto alla data del 17.10.2024 non avendo ricevuto alcuna comunicazione si recava presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- in data 18.10.2024 al fine di rilevare l’attestazione relativa lo stato di possesso dell’unità immobiliare pignorata, non disponibile alla stessa data, ricevendo assicurazione dal responsabile del Front-Office dello stesso ufficio che la stessa attestazione sarebbe stata trasmessa alla pec del sottoscritto Esperto. Al fine di rispondere al quesito 7) del verbale di comparizione dell’Esperto, quindi alla individuazione dello stato di possesso del cespite pignorato, in sede di ispezione peritale del 16.10.2024 l’esecutata consegnava la bolletta fornitura energia elettrica emessa dal Servizio Elettrico Nazionale afferente la fattura elettronica 715051590181466 del 25.07.2024 intestata al sig. coniuge dell’esecutata ed il bollettino di c/c postale intestato alla società APE S.R.L. relativo alla fornitura gas con riferimento alla fattura 202410060936/1 periodo maggio 2024 – giugno 2024 intestato all’esecutata (All. N. 19). In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 24.09.2024 all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio



	delle Entrate di Foggia- avente ad oggetto il rilascio della certificazione attestante lo stato di possesso del cespite pignorato (<i>All. N. 11</i>), l’Ufficio a mezzo pecmail del 5.11.2024 con attestazione emessa in pari data Rif. Prot. N.167242 del 5.10.2024 comunicava che dalle interrogazioni al Sistema Informativo dell’Anagrafe Tributaria, non risultassero, alla data della stessa attestazione, contratti di locazione, comodato o altri atti privati intestati all’esecutata ed afferenti il cespite pignorato (<i>All. N. 25</i>).
<u>Tipologia dei beni</u> Abitazione di tipo economico	<u>Conformità Edilizio – Urbanistica</u> In riscontro alla pecmail del 24.09.2024 trasmessa al protocollo del Comune di Apricena (FG), avente ad oggetto il rilascio dei titoli abilitativi afferenti l’unità immobiliare oggetto di esecuzione al fine di verificare la regolarità urbanistica della stessa (<i>All. N. 09</i>) ed a seguito di accesso del sottoscritto Esperto in data 29.10.2024 presso l’Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Apricena (FG) al fine di rilevare i titoli abilitativi richiesti a mezzo pecmail del 24.09.2024 (<i>All. N. 09</i>) afferenti il cespite oggetto di esecuzione, a mezzo pecmail del 31.10.2024 riscuoteva dallo stesso Ufficio, a seguito di impegno assunto, i titoli abilitativi afferenti l’unità immobiliare oggetto di esecuzione, quali Licenza Edilizia del 9.12.1976, Partica N. 222/1976, Prot. N. 68/09, Licenza N. 211/1976, con la quale il Sindaco del Comune di Apricena (FG), vista la domanda del sig. C.E. Soc. di fatto F.lli Raduazzo Benito Emilio, Bruno Fernando e Adamo Michele residenti in San Severo (FG) alla Via Torquato Tasso n. 15, volta all’ottenimento della licenza per la costruzione di fabbricati condominiali “Lotto A e B” pianterreno ad uso box e garage (area per parcheggio) primo e secondo piano per civile abitazione e relativa copertura a tetto alla Via Stefano Canzio e vie da denominarsi del Comune di Apricena (FG); visti i disegni di progetto allegati alla domanda stessa; visto il Parere della Commissione Edilizia in data 27.09.1976; visti il parere dell’Ufficiale Sanitario espresso in data 27.09.1976; visti i regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade; visto il T.U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265; viste le Leggi 17 agosto 1942, n. 1150 e 6 agosto 1967, n.765; vista la ricevuta attestante il versamento a favore della cassa di previdenza della categoria tecnico progettista (<i>versamento alla cassa previdenza ingegneri e marche Giotto o consimili</i>); visto il regolamento generale per l’igiene del lavoro, approvato con R.D. 14 aprile 1927, n. 530; accertato l’impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazioni primarie, contemporaneamente alla costruzione dei fabbricati condominiali che si autorizzavano giusta convenzione in data 7.12.1976 e polizza fidejussoria dell’Abeille Assicurazione in data 29.11.1976 di Lit. 10.000.000 a favore del Comune di Apricena (FG), rilasciava Licenza Edilizia al sig. C.E. Soc. di fatto F.lli Raduazzo Benito Emilio, Bruno Fernando e Adamo Michele per la costruzione di fabbricati condominiali di cui in narrativa, salvi e riservati i diritti di terzi e sotto l’osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale ed in conformità al progetto approvato di cui era allegata una serie completa degli elaborati, bollati con marche annullate col timbro d’ufficio e vistati dal Sindaco. Nella stessa Licenza è restituito che le opere sopradescritte sarebbero state eseguite sotto la direzione del sig. Ing. Michele Di Bari e dell’impresa Raduazzo Adamo Michele Via Torquato Tasso n. 15 San Severo (FG), con riserva da parte del Comune che il permesso di Abitabilità o d’uso degli immobili non sarebbe stato rilasciato, se prima non fossero state ultimate le previste opere di urbanizzazione primarie. La Licenza restituisce altresì che la stessa avrebbe avuto validità allorquando i lavori relativi avessero avuto inizio formalmente e materialmente entro un anno dalla data del rilascio della stessa Licenza in data 9.12.1976 (<i>All. N. 24</i>). In data 18.12.1978 era rilasciata dal Sindaco del Comune di Apricena (FG) Autorizzazione di Abitabilità, Pratica N. 222/76, visti i verbali d’ispezione in data 4.12.1978 dell’Ufficiale Sanitario sig. Dott. Giacinto Festa del 16.12.1978 e dell’Ufficio Tecnico dello stesso comune da parte del delegato sig. geom. Antonio Bevere, dai quali risultava che la costruzione dei fabbricati urbani di proprietà



	del sig. C.E. Soc. di fatto F.lli Raduazzo Benito Emilio, Bruno Fernando e Adamo Michele siti in Apricena (FG) alla Via Stefano Canzio, oltre a quelli siti in Via Piave, Via L. Galasso e vie a denominarsi composti di n. 29 vani utili e n. 14 vani accessori; in Piano Terra - vani n. 49 + accessori n. 55 in Primo Piano - vani 49 + accessori 53 in Secondo Piano e numero 7 scalinate, erano eseguita in conformità : a) del progetto approvato di cui al permesso di costruzione n. 211 rilasciato in data 9.12.1976; b) dell'art. 220 del T.U. leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e con l'osservanza delle norme dettate dal regolamento edilizio del Comune; che i muri fossero convenientemente prosciugati e che non sussistessero cause di insalubrità; inoltre visto il certificato di collaudo in data settembre 1978 delle opere in cemento armato rilasciato dall'Ing. Ciro Garofalo e trasmesso all'Ufficio del Genio Civile di Foggia con Prot. n. 13702 in data 19.10.1978; visti gli articoli 221 e 226 del T.U. delle Leggi sanitarie sopracitate, vista le ricevute n. 333 e 324 in data 20.11.1978 e 18.12.1978 di Lit. 253.000 rilasciata dall'Ufficio Postale di Apricena (FG) comprovante l'avvenuto pagamento della prescritta tassa di concessione governativa, il Sindaco prof. Felice Cataneo in data 18.12.1978 autorizzava l'Abilità della casa di cui in precedenza ad ogni effetto di legge, di proprietà del sig. C.E. Soc. di fatto F.lli Raduazzo Benito Emilio, Bruno Fernando e Adamo Michele (All. N. 24).
<u>Tipologia dei beni</u> Abitazione di tipo economico	<u>Attuale proprietario e Titolo di provenienza dei beni immobili</u> A tutto il 28.11.2022 data della trascrizione dell'atto di pignoramento, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione quale abitazione di tipo economico sita nel Comune di Apricena (FG) alla Via Stefano Canzio n. 16 è pervenuta alla debitrice esecutata per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, - giusta atto di compravendita del 18.03.2008, Numero 145429/37271 di Repertorio a rogito del Notaio Cassano Lorenzo sede in San Severo (FG) trascritto il 3.04.2008 nn. 3032/2279 da potere di Galassi Felice Giovanni, nato il 26.03.1961 ad Apricena (FG) C.F. GLSFCG61C26A339T.
<u>Tipologia dei beni</u> Abitazione di tipo economico	<u>Iscrizioni</u> Nel ventennio in esame il cespite oggetto di esecuzione è stato oggetto della seguente formalità pregiudizievole : - iscrizione di ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 18.03.2008 a rogito del Dott. Cassano Lorenzo, Notaio in San Severo (FG), Numero 145430/37272 di Repertorio, a favore di Credito Emiliano SPA Sede Reggio Nell'Emilia, C.F. 01806740153 (domicilio ipotecario eletto Apricena Via Gramsci n. 1), e contro _____, nata il _____ a _____ (FG) C.F. _____ e _____, nato il _____ a _____ (FG) C.F. _____ quale debitore non datore di ipoteca, capitale € 55.000,00, totale € 77.000,00, durata 15 anni, gravante sull'unità immobiliare allibrata in N.C.E.U. del Comune di Apricena (FG) al foglio 39, particella 3518 (attualmente particella 5276), sub. 34.
<u>Tipologia dei beni</u> Abitazione di tipo economico	<u>Trascrizioni</u> Nel ventennio in esame il compendio oggetto di esecuzione è stato oggetto della seguente formalità pregiudizievole : - verbale di pignoramento immobiliare, emesso in data 9.11.2022 dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia Sede Foggia, Numero 5112 di Repertorio, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28.11.2022 al Numero 11419 del Registro Generale ed al Numero 9294 del Registro Particolare, relativamente all'unità immobiliare di cui all'Unità Negoziale n. 1 quale abitazione di tipo economico sita nel Comune di Apricena (FG), allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 39, particella 5276, subalterno 34, classe A/3, consistenza 5,5 vani, Via Stefano Canzio n. 16, scala B, interno 2, piano primo, a favore di CRIO SPV 4 S.R.L. con sede in Conegliano (TV), C.F. 04908690268, per la quota di 1/1 (uno/uno) di piena proprietà relativamente all'unità immobiliare di cui



	all’unità negoziale n. 1, e contro la _____, nata il _____ a _____ (FG), C.F. _____, per la quota di 1/1 (<i>uno/uno</i>) di piena proprietà in regime di separazione dei beni relativamente all’unità immobiliare di cui all’unità negoziale n. 1.
<u>Tipologia dei beni</u> Abitazione di tipo economico	<u>Conformità Catastale</u> Dalla visura catastale storica prodotta in data 23.09.2024 (<i>All. N. 06</i>) l’unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta accatastata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Apricena (FG). Per la stessa unità immobiliare è stata depositata planimetria all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio - Servizi Catastali aggiornata in data 22.11.2022 a seguito di diversa distribuzione degli spazi interni Pratica n. FG166989 in atti dal 23.12.2020, n. 55073.1/2020 (<i>All. N. 07</i>). Relativamente all’unità immobiliare oggetto di esecuzione quale abitazione di tipo economico al piano primo, catastalmente dell’altezza interna di 3,00 mt, in sede di ispezione peritale del 16.10.2024 non erano rilevate difformità rispetto al catastale, salvo l’altezza interna media di 2,96 mt circa rilevata (<i>All. N. 22</i>).
<u>Tipologia dei beni</u> Abitazione di tipo economico	<u>Descrizione delle opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione</u> Nel corso dell’ispezione peritale dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione espletata in data 16.10.2024 il sottoscritto Esperto non rilevava difformità rispetto al catastale, né opere abusive.
<u>Tipologia dei beni</u> Abitazione di tipo economico	<u>Valore dei beni immobili da porre a base d’asta, con precisazione del diritto e quota</u> Il valore venale dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione che caratterizza il lotto unico nello stato di fatto in cui si trova, parte integrante dell’edificio da cielo a terra a carattere condominiale denominato “Raduazzo” composto piano terra adibito a box auto, piano primo, piano secondo e piano terzo adibito a sottotetto, quale abitazione di tipo economico insistente nel Comune di Apricena (FG), allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 39, particella 5276, sub. 34, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, piano primo, superficie catastale totale 115 mq, totale escluse aree scoperte 114 mq, rendita € 525,49 (<i>Euro cinquecentoventicinque/49</i>), in quota di 1/1 (<i>uno/uno</i>) di piena proprietà dell’esecutata, della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 114,82 circa comprensiva del balcone e superficie commerciale di mq 111,95 circa, è dell’importo di € 83.962,50 (<i>diconsi Euro ottantatremilanovecentosessantadue/50</i>). Atteso che il cespite è stato pignorato per i diritti pari a 1/1 (<i>uno/uno</i>) di piena proprietà dell’esecutata ed in considerazione che l’importo complessivo per adeguamento e correzione della stima è dell’importo di € 210,00 (<i>Euro duecentodieci/00</i>), ne scaturisce un valore di mercato al netto dei costi per adeguamento e correzione della stima dell’importo di € 83.752,50 (<i>diconsi Euro ottantatremilasettecentocinquantadue/50</i>) (Valore venale del cespite € 83.962,50 – i costi per adeguamento e correzione della stima dell’importo di € 210,00).

Con Osservanza

L’Esperto Stimatore Dott. Agr. Natale Colopi



Cerignola, 7 Dicembre 2024

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) Nomina del sottoscritto Esperto designato al fine del compimento delle indagini di cui all’art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c. dell’8.09.2024, ricevuta a mezzo pecmail del 10.09.2024 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – (All. N. 01). |
| 2) Decreto di fissazione prima udienza di comparizioni parti del 18.09.2024, ricevuto a mezzo pecmail del 10.09.2024 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – (All. N. 02). |
| 3) Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione in data 8.09.2024 avente ad oggetto il giuramento telematico del sottoscritto Esperto designato, ricevuto a mezzo pecmail in data 10.09.2024 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari– (All. N. 03). |
| 4) Dichiarazione del sottoscritto Esperto sottoscritta con firma digitale, afferente l’accettazione dell’incarico ed il giuramento di rito del 12.09.2024, depositata telematicamente in data 13.09.2024 nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva in epigrafe (All. N. 04). |
| 5) Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione in data 18.09.2024 afferente la presa d’atto di accettazione dell’incarico e del giuramento del sottoscritto Esperto stimatore in modalità telematica e conferma della già fissata udienza del 18.03.2025, trasmesso a mezzo pecmail in data 19.09.2024 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni |



Immobiliari- (All. N. 05).

6) Visura Catastale Storica per Immobile, situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico al 23.09.2024 relativa all’unità abitativa oggetto di esecuzione, rilevata all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale- Territorio Servizi Catastali (All. N. 06).

7) Planimetria Catastale dell’unità abitativa oggetto di esecuzione rilasciata in data 23.09.2024 dall’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale- Territorio Servizi Catastali (All. N. 07).

8) Ortofoto ed elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra la vigente mappa catastale e l’ortofoto, al fine della esatta individuazione del bene staggito (All. N. 08).

9) Richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 24.09.2024 all’Ufficio Protocollo del Comune di Apricena (FG) al fine del rilascio da parte dell’Ufficio Tecnico ed Urbanistico dello stesso comune dei titoli abilitativi afferenti l’unità immobiliare oggetto di esecuzione (All. N. 09).

10) Richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 24.09.2024 all’Ufficio Protocollo del Comune di Apricena (FG) al fine del rilascio da parte dell’Ufficio dello Stato Civile dello stesso comune dell’Estratto dell’Atto di Matrimonio *(ovvero il certificato di stato libero)* della
(All. N. 10).

11) Richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 24.09.2024 all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- al fine di verificare lo stato di possesso dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione (All. N. 11).

12) Quotazioni Immobiliari inerenti l’anno 2024 – Semestre 1, rilevate dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) –Agenzia delle Entrate- (All. N. 12).

13) Ispezioni ipotecarie per aggiornamento ipotecario, rilasciate dall’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Foggia e Lucera – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25.09.2024, al fine di verificare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità dell’immobile oggetto di esecuzione



(All. N. 13).

14) Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio ricevuto a mezzo pecmail del 25.09.2024 dall’Ufficio dello Stato Civile del Comune di Apricena (FG) (All. N. 14).

15) Missiva per convocazione inizio delle operazioni peritali inviata alla esecutata a mezzo raccomandata A.R. N. 15376802122-6 del 4.10.2024 (All. N. 15).

16) Missiva per convocazione inizio delle operazioni peritali inviata a mezzo pecmail del 4.10.2024 all’Avv. Francesco Speronello legale difensore del creditore procedente e all’Avv. Ciro Massimo Piacquaddio legale difensore domiciliatario del creditore procedente (All. N. 16).

17) Pecmail ricevuta in data 5.10.2024 dall’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- afferente la notifica protocollazione avente ad oggetto la richiesta dell’attestazione in merito all’esistenza di contratti di affitto gravanti sull’unità immobiliare oggetto di esecuzione, al fine di verificare lo stato di possesso (All. N. 11), registrata sul Registro Ufficiale in data 5.10.2024 con il numero 167242 (All. N. 17).

18) Verbale di Ispezione Peritale N. 01 del 16.10.2024 (All. N. 18).

19) Documentazione consegnata dall’esecutata in sede di ispezione peritale del 16.10.2024 al fine della individuazione dello stato di possesso del cespite oggetto di esecuzione (All. N. 19).

20) Richiesta dei dati condominiali e regolamento di condominio afferenti l’unità immobiliare pignorata, trasmessa a mezzo mail del 17.10.2024 al rag. Bonfitto Pasquale amministratore pro tempore del condominio “Raduazzo” (All. N. 20).

21) Attestazione dei dati condominiali a firma dell’amministratore condominiale pro tempore del condominio “Raduazzo”, ricevuta a mezzo mail del 19.10.2024 (All. N. 21).

22) Documentazione fotografica del cespite oggetto di esecuzione (All. N. 22).

23) Elaborato grafico in adeguato rapporto di scala inerente l’unità immobiliare oggetto di esecuzione, redatto a seguito del rilievo celerimetrico eseguito nel corso dell’ispezione peritale del 16.10.2024 (All. N. 23).



24) Titoli abilitativi trasmessi a mezzo pecmail del 31.10.2024 dall’Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Apricena (FG), quali Licenza Edilizia del 9.12.1976 e Autorizzazione di Abitabilità del 18.12.1978, Pratica N. 222/76 aventi ad oggetto la costruzione urbana sita in Apricena (FG) alla Via Stefano Canzio in cui insiste l’unità immobiliare pignorata (*All. N. 24*).

25) Comunicazione ricevuta a mezzo pecmail del 5.11.2024 dall’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia-, in riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 24.09.2024 protocollata al numero 167242 in data 5.10.2024, avente ad oggetto la certificazione dello stato di possesso dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione (*All. N. 25*).

26) Missiva per seconda convocazione afferente il proseguo delle operazioni peritali inviata all’esecutata a mezzo raccomandata A.R. N. 15376802121-5 dell’8.11.2024 (*All. N. 26*)

27) Missiva per seconda convocazione afferente il proseguo delle operazioni peritali inviata a mezzo pecmail dell’8.11.2024 all’Avv. Francesco Speronello legale difensore del creditore procedente (*All. N. 27*).

28) Verbale di Ispezione Peritale N. 02 del 19.11.2024 (*All. N. 28*).

29) Attestato di Prestazione Energetica (APE) inerente l’abitazione di tipo economico oggetto di esecuzione sita nel Comune di Apricena (FG) alla Via Stefano Canzio n. 16, allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 39, particella 5276, sub. 34, individuato dallo stesso Sistema Informativo APE Puglia con il codice identificativo 7100424000572831, avente validità fino al 30.11.2034 (*All. N. 29*).

La presente relazione di stima si compone di 49 (*quarantanove*) 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 (redatto nel rispetto dei dettami previsti dalla legge sulla privacy);
- nota professionale per richiesta liquidazione compensi.

Cerignola, 7 Dicembre 2024

L’ESPERTO STIMATORE

Dott. Agr. Natale Colopi

