

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

**III SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice Esecutore

**dott. MICHELE PALAGANO**

**PERIZIA ESTIMATIVA**

**NELLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. 51/2021**

***PROMOSSA DA***

[REDACTED]

***(creditore procedente)***

***CONTRO***

[REDACTED]

***(debitori eseguiti)***

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. Agronomo **FRANCESCO RUSSO**



**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**  
**III SEZIONE CIVILE: ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice Esecutore**

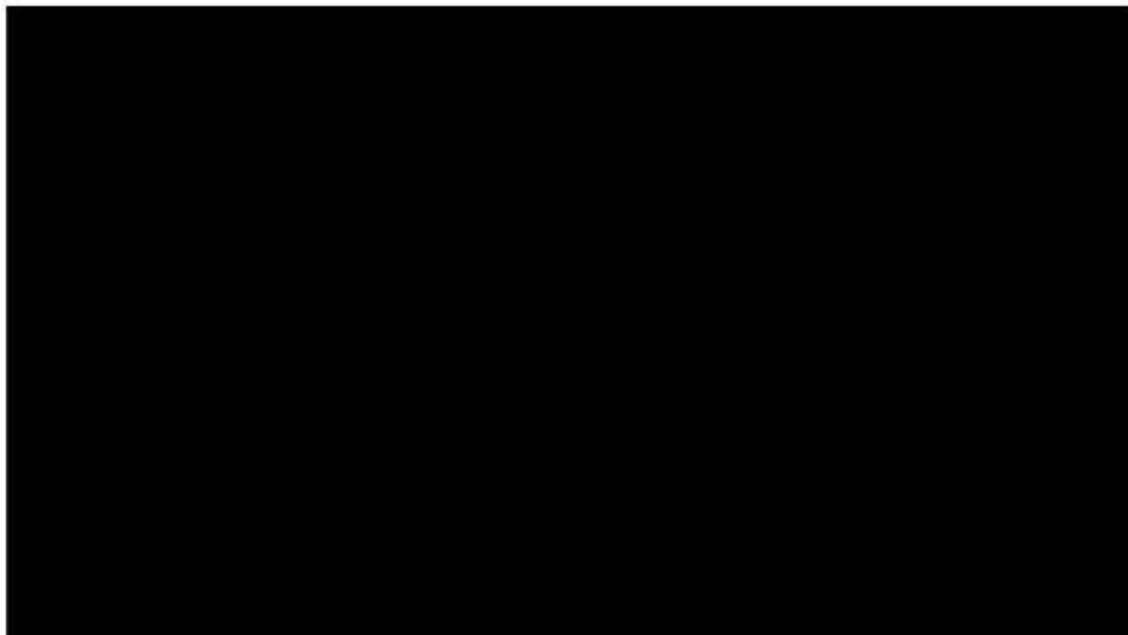
**dott. MICHELE PALAGANO**

Accettazione dell'incarico in data 27 settembre 2022

***SCOPO DELL'INCARICO.***

La presente Perizia Tecnico-Estimativa viene redatta per rispondere ai quesiti posti dal Giudice del Tribunale Ordinario di Foggia al sottoscritto dott. Agronomo Francesco Russo, r [REDACTED]

[REDACTED]  
all'albo dei CTU del Tribunale di Foggia, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio in udienza del 27 settembre 2022 (*allegato\_1*), relativa al Procedimento Esecutivo della III Sezione Civile iscritta al 51/2021 R.G. E.I., promossa da:



Gli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare, sono presenti nel comune di Foggia alla via Giuseppe Mazzini civico 14 piano terzo.

Nello specifico gli immobili censiti al NCEU e ricadenti nel comune di Foggia



sono così identificati: (*allegato\_2*),

Catasto fabbricati:

|  | Comune | Foglio | P.lla | Sub | Cat. | Classe | Vani | m² | Piano | Rendita  |
|--|--------|--------|-------|-----|------|--------|------|----|-------|----------|
|  | Foggia | 96     | 5978  | 8   | A/3  | 3      | 5,5  | 99 | 3     | € 511,29 |

### **QUESITI**

Nell'udienza d'accettazione del mandato con il giuramento di rito, il Giudice Esecutore dott. Michele Palagano, poneva allo scrivente CTU i quesiti come da ordinanza di conferimento d'incarico del 27 settembre u.s. (*allegato\_1*).

\*\*\*\*\*

### **PREMESSA**

Con atto di precetto notificato, congiuntamente al titolo esecutivo del 09/11/2020, dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia il 26/11/2020 (prima notifica) e con successiva notifica di Pignoramento del 26/01/2021, la [REDACTED]

[REDACTED] (creditore precedente), [REDACTED]

chiedeva l'iscrizione al Ruolo Generale delle Espropriazioni Immobiliari presso il Tribunale Ordinario di Foggia con pignoramento [REDACTED]

presso la Conservatoria dei Registri del Ruolo Generale delle Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Foggia con assegnazione di R.G. n° 51/2021 E.I. per un valore della controversia di € 42.427,99.

\*\*\*\*\*



## SVOLGIMENTO DEL MANDATO

L'attività di consulenza ha avuto inizio immediatamente dopo il giuramento di rito e l'accettazione dell'incarico, in cui lo scrivente riceveva la nomina come esperto nella procedura in epigrafe. Attraverso l'accesso al fascicolo telematico, il sottoscritto ha iniziato lo studio degli atti per procedere nell'incarico ricevuto il giorno 27 settembre 2022.

- Il giorno 27 settembre 2022 (mattina), il sottoscritto ha prestato Giuramento presso il Tribunale Ordinario di Foggia alla presenza dell'ill.mo G.E. dott. Michele Palagano;
  - Il giorno 28 settembre si sono stampati gli atti di causa;
  - I giorni successivi sono stati utilizzati per lo studio degli atti di causa;
  - I giorni 29-30 settembre sono stati utilizzati per la stesura delle richieste e l'invio delle PEC all' Agenzia Delle Entrate, Ufficio Anagrafe e l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia (*allegato\_4*);
  - Il giorno 30 settembre, a mezzo PEC, l'Ufficio Stato Civile del Comune di Foggia inviava il Certificato di Matrimonio da cui si evince la separazione dei  
[REDACTED]
  - Il giorno 27 novembre, a mezzo PEC lo scrivente, non avendo ancora ricevuto alcuna risposta in merito alla richiesta del 30/09, per il rilascio dei titoli abitativi, ha sollecitato l'Ufficio Tecnico del comune di Foggia (*allegato\_6*);
  - Il giorno 27 novembre, a mezzo PEC lo scrivente, non avendo ancora ricevuto alcuna risposta in merito alla richiesta del 30/09, per l'attestazione di contratti in essere per il rilascio, ha sollecitato gli Uffici delle Agenzie delle Entrate (*allegato\_6*);
  - Il giorno 29 novembre presso la Conservatoria Notarile di Foggia per Ispezione Ipotecaria (*allegato\_7*);
  - Il giorno 01 dicembre, presso l'Agenzia del Territorio di Foggia per l'acquisizione delle Visure Storiche Catastali aggiornate e Planimetrie degli immobili (*allegato\_2*);
  - Il giorno 06 dicembre, a mezzo PEC lo scrivente, non avendo ancora ricevuto alcuna risposta in merito alla richiesta del 30/09 e del 27/11, per il rilascio dei titoli abitativi, ha nuovamente sollecitato l'Ufficio Tecnico del comune di Foggia *allegato\_11*;
- [REDACTED]



- Il giorno 8 dicembre, a mezzo PEC, gli Uffici delle Agenzie delle Entrate comunicano allo scrivente l'assenza di scritture private o di contratti, comodato o locazione dell'immobile oggetto d'interrogazione (*allegato\_14*);
- Il giorno 18 dicembre, dopo innumerevoli tentativi di appuntamento per chiarimenti, l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, mi comunica che il [REDACTED] seguirà la richiesta per i titoli abitativi;
- Il giorno 26 dicembre, lo scrivente, a causa dei ritardi dei vari uffici nel fornire i documenti richiesti per l'espletamento dell'incarico ricevuto, ha presentato all'ill.mo Giudice Esecutore, Istanza per proroga del deposito della relazione di perizia;

- [REDACTED]
- Il giorno 3 gennaio non essendo stato contattato come da accordi, si reca personalmente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia constatando che il responsabile indicatomi non era in servizio, pertanto si è cercato un sostituto

- [REDACTED]
- Il giorno 10 gennaio presso l'Archivio Notarile di Foggia per consultazione dei rogiti inerenti l'immobile oggetto di perizia;
  - Il giorno 10 gennaio, su appuntamento dopo innumerevoli contatti, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Foggia per il rilascio dei titoli abitativi;
  - Il giorno 17 gennaio, nel verbale d'udienza, l'ill.mo Giudice Esecutore, vista l'istanza presentata dallo scrivente, concedeva ulteriori 30 giorni per il termine del deposito della relazione peritale.
  - Il giorno 17 gennaio, su appuntamento, è stato possibile recarsi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, con il responsabile [REDACTED] per un primo accesso agli atti e la ricerca dei Titoli abitativi;
  - Il giorno 18 gennaio, dopo numerosi contatti informali, il sottoscritto ha concordato e comunicato alle parti con la stessa modalità, l'inizio delle Operazioni Peritali per il giorno 24 gennaio;
  - Il giorno 24 gennaio, come da accordi, svolgimento delle Operazioni Peritali, presso l'immobile esecutato sito nel comune di Foggia in via G.ppe Mazzini



civico 14 alla presenza [REDACTED]

[REDACTED] *allegato\_9*),

- Il giorno 24 gennaio presso la Conservatoria Notarile di Foggia per acquisizione di ulteriori note di trascrizione (*allegato\_7*);
- Il giorno 25 gennaio, con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Foggia per il rilascio dei titoli abitativi, [REDACTED] per la ricerca dei titoli abitativi;
- Il giorno 31 gennaio, ricercate nel dettaglio le coordinate GPS, si sono effettuate le stampe delle ortofoto;
- Il giorno 31 gennaio, con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Foggia per il rilascio dei titoli abitativi, [REDACTED] per la ricerca dei titoli abitativi;
- Il 01 febbraio, al fine di ottenere una fonte ufficiale sulla quotazione degli immobili oggetto di stima, lo scrivente effettuava una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari valori OMI (*allegato\_10*);
- Il giorno 02 febbraio, nuovamente con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Foggia per il rilascio dei titoli abitativi, [REDACTED] per la ricerca dei titoli abitativi;
- I giorni successivi sono stati utilizzati per incontri presso operatori del settore immobiliare, presenti a Foggia, al fine di ottenere informazioni in merito alla probabile quotazione di mercato dei beni periziati;
- Il giorno 03 e 07 febbraio, a mezzo PEC lo scrivente, nonostante gli svariati accessi agli atti, non avendo ancora ricevuto alcuna risposta in merito alle richieste del 30/09, del 27/11 e 06/12, per il rilascio dei titoli abitativi, ha nuovamente sollecitato l'Ufficio Tecnico del comune di Foggia per il rilascio dei titoli abitativi (*allegato\_11*);
- Il giorno 6 febbraio, contattato l'amministratore di condominio [REDACTED] [REDACTED] mezzo PEC, è stata inviata la richiesta della situazione debitoria condominiale (*allegato\_16*);
- Il giorno 07 febbraio, nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del comune di Foggia e poi a mezzo PEC, invio di nuova richiesta con allegata copia del rogito acquisita lo stesso giorno presso l'Archivio Notarile di Foggia. (*allegato\_11*);



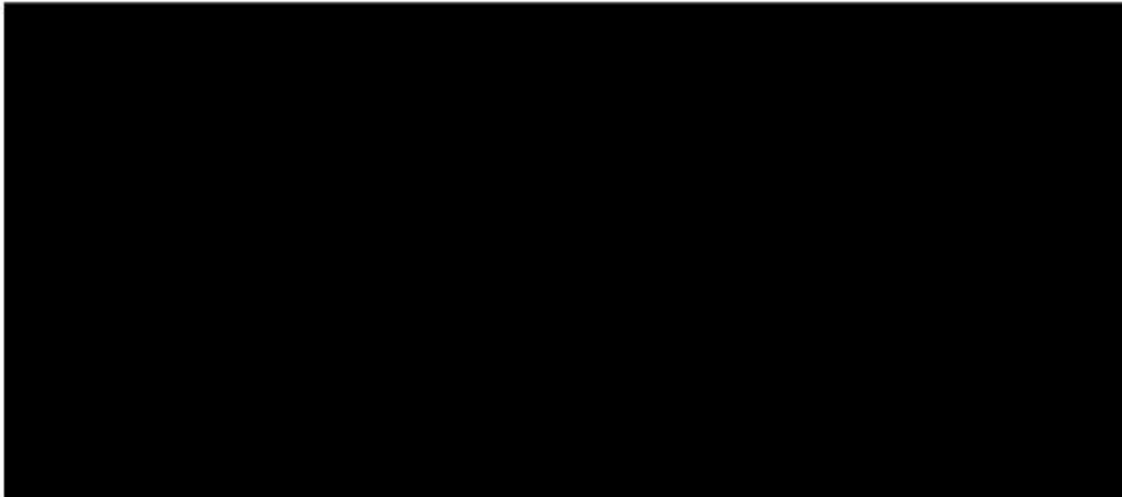
- I giorni dal 03 febbraio al 13 febbraio sono stati impiegati per la stesura della bozza peritale;
- Il giorno 7 febbraio, [REDACTED] l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) dell'appartamento (*allegato\_15*);
- Il giorno 11 Febbraio, non avendo ricevuto alcuna comunicazione, lo scrivente a mezzo PEC, ha sollecitato l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia al rilascio dei Titoli abitativi dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare. (*allegato\_11*);
- Il giorno 13 febbraio, a mezzo PEC, l'amministratore di condominio il dott. [REDACTED] comunicava la situazione debitoria condominiale pari a €1.241,75 (*allegato\_16*);
- Il giorno 14 febbraio, lo scrivente, non avendo potuto rispondere al "Quesito 10" a causa del ritardo nel comunicare i titoli abitativi da parte dell'Ufficio Tecnico del comune di Foggia, depositava Istanza con richiesta d'istruzioni e di proroga all'ill.mo G.E. dott. Michele Palagano;
- Il giorno 17 Febbraio, l'ill.mo G.E. dott. Michele Palagano, demandava la cancelleria il reperimento dei Titoli Abitativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia;
- Il giorno 23 Febbraio, al fine di ottenere altre informazioni per l'ottenimento dei titoli abitativi, su appuntamento, presso l'Agenzia del Territorio di Foggia per reperire ulteriori informazioni sull'immobile esecutato; in accordo con l'impiegato il giorno successivo, a mezzo PEC, è stata richiesta la certificazione del "primo accatastamento". (*allegato\_17*);
- Il giorno 24 febbraio, a mezzo PEC, l'Ufficio Tecnico del comune di Foggia ignorando i documenti già inviati, li richiede nuovamente e dichiara che dalle ricerche eseguite non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio. (*allegato\_11*);
- Il giorno 24 Febbraio, non avendo ricevuto alcuna comunicazione, lo scrivente a mezzo PEC, ha nuovamente sollecitato l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia al rilascio dei Titoli abitativi degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. (*allegato\_11*);
- Il giorno 27 Febbraio, per vie brevi, dapprima con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, [REDACTED] poi con la segreteria, per comunicare l'inesattezza della risposta ricevuta e che, gli estremi chiesti per





effettuare la ricerca o l'eventuale dichiarazione, erano stati forniti già da molto tempo nelle precedenti PEC;

- Il giorno 7 marzo, su appuntamento per l'accesso agli atti della scheda di "primo accatastamento", presso l'Agenzia del Territorio di Foggia per reperire ulteriori informazioni sull'immobile esecutato (*allegato\_17*);
- I giorni dal 10 febbraio al 05 marzo sono stati impiegati per la stesura della bozza peritale;



\*\*\*\*\*

---

### **OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto CTU, il giorno 24 gennaio 2023 alle ore 13;00, così come concordato con informale comunicazione alle parti, allo scopo di dare risposta ai quesiti, ha incontrato, presso i luoghi oggetto di controversia, le parti per procedere, insieme, ad un sopralluogo ricognitivo degli immobili, atto ad effettuare un attento esame dello stato dei luoghi e, soprattutto, per acquisire le notizie necessarie ad espletare l'incarico affidatomi. Come indicato nel verbale di inizio Operazioni Peritali, (*allegato\_9*) le stesse sono state svolte alla sola presenza di parte creditrice intervenuta. Lo scrivente CTU, raggiunto gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare siti in Foggia FG al viale Giuseppe Mazzini civico 14, ha incontrato, [REDAZIONE] che, in accordo con lo scrivente, ha permesso dapprima l'ingresso nella portineria della palazzina e poi attraverso la scalinata, l'accesso all'abitazione sita al terzo piano a DX. Dopo i riti di presentazione, [REDAZIONE] per mezzo del documento di [REDAZIONE]





riconoscimento, ha accompagnato ed affiancato il CTU nelle procedure periziali all'interno dell'abitazione. Per garantire una completa acquisizione dei dati, dello stato di fatto e delle notizie, il sottoscritto, dopo aver con certezza individuato il luoghi di controversia, procedeva ad effettuare il rilievo con misurazioni per la raccolta di dati utili e notizie all'espletamento dell'incarico, nell'occasione si effettuava anche documentazione fotografica che si allega alla presente (*allegato\_12*). Terminato il sopralluogo alle ore 13;50, lo scrivente procedeva a redigere e concludere il verbale delle Operazioni Peritali, che [REDACTED]

\*\*\*\*\*

### ***RISPOSTA AI QUESITI***

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti, dei sopralluoghi, dagli atti e informazioni reperite presso gli Uffici del Territorio, dalla Conservatoria Notarile, dagli Uffici dell'Archivio Notarile, dagli Uffici del Comune di Foggia dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, nonché dalle notizie reperite da Studi Notarili e agenzie immobiliari e mediatori immobiliari, lo scrivente CTU, presenta le seguenti risposte ai quesiti posti dal Giudice Esecutore dott. Michele Palagano.

**Quesito 1:** *Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei:*

La certificazione notarile e la nota di trascrizione prodotta dal creditore precedente è completa, ad ogni modo lo scrivente ha prodotto le ispezioni ipotecarie aggiornate presso la Conservatoria di Foggia, (*allegato\_7*) e le visure catastali storiche aggiornate (*allegato\_2*), al fine di verificare la completezza della documentazione e di verificare eventuali nuove iscrizioni contro il debitore.

**Quesito 1 bis:** *alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti e aggiornata, esplicitando i vari passaggi e dando atto delle eventuali*



*variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*

Ispezioni ipotecarie riferite al ventennio anteriore estese fino alla data del primo titolo (dati confrontati con il Certificato Notarile già in atti). L'immobile oggetto di esecuzione è presente in una palazzina sita nel comune di Foggia al viale Giuseppe Mazzini n° 14, a DX del terzo piano.

### **STORICO VENTENNALE**

#### **Provenienza (variazioni catastali)**

| Comune | Indirizzo                  | Foglio | P.lla | Sub | Cat. | Classe | Vani | m² | Rendita  |
|--------|----------------------------|--------|-------|-----|------|--------|------|----|----------|
| Foggia | Via Giuseppe Mazzini n° 14 | 96     | 5978  | 8   | A/3  | 3      | 5,5  | 99 | € 511,29 |

L'abitazione oggetto di pignoramento risulta essere regolarmente accatastata. L'immobile è stato realizzato prima del 31/10/1942, ai sensi della L. 1150/1942 pertanto esonerato dall'obbligo di titolo edilizio. In ogni caso lo scrivente ha ricercato senza esito positivo, con innumerevoli accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Foggia, i titoli edilizi. (*Allegato\_4, 6, 11*).

Attualmente identificato al NCEU del Comune di Foggia, viale Giuseppe Mazzini n°14, piano terzo, al foglio 96, particella 5978, sub 8, Cat. A/3 Classe 3, vani 5,5, superficie catastale totale 99m², rendita euro 511,29;

- L'attuale p.lla 5978 sub.8 del Foglio 96, proviene da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987 Viale Giuseppe Mazzini n° 14, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 3, Piano 3, rendita Lire 2.134 (D.M. 701/94), vani 5,5, superficie totale 99m²; già di proprietà [REDACTED]

- DENUNZIA NEI PASSAGGI DI MORTE del 27/12/1981, Uff. del Registro di Foggia Volume 83 n°15 registrato in data 24/05/1982 Voltura di successione n°2184/1982 in atti dal 31/03/1989 [REDACTED]



- DENUNZIA NEI PASSAGGI DI MORTE del 30/12/1988, Uff. del Registro di Foggia Volume 157 n°85 registrato in data 17/02/1989 Voltura di successione n°374.1/1989 in atti dal 16/10/1990 [REDACTED]

- Deriva da Istrumento (atto pubblico) COMPRAVENDITA del 19/04/1989 in atti dal 16/10/1990 repertorio n° 8701 Rogante Notaio dott. A [REDACTED] P [REDACTED] con sede in Foggia, Ufficio del Registro sede di Foggia Registrazione n° 1470 del 03/05/1989, VOLTURA n°2128.1/1989, a favore [REDACTED]

- Proveniente da VARIAZIONE – INSERIMENTO DELLA PLANIMETRIA del 19/10/1990 in atti dal 19/10/1990 n°456.1/1990, Via Mazzini n° 14, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 3, Piano 3, rendita Lire 2. vani 5,5, superficie totale 99m²;
- Proveniente da VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 19/10/1990 in atti dal 19/10/1990 n°456.2/1990, Via Mazzini n° 14, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 3, Piano 3, rendita Lire 2.134 vani 5,5, superficie totale 99m²;
- Proveniente da VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992, Via Mazzini n° 14, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 3, Piano 3, rendita Lire 990.000, € 511,29, vani 5,5, superficie totale 99m²;
- Proveniente da PUBBLICAZIONE DELLA PLANIMETRIA del 19/10/1990 in atti dal 28/08/2013, Via Mazzini n° 14, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 3, Piano 3, rendita € 511,29, vani 5,5, superficie totale 99m²;
- Deriva da Istrumento (atto pubblico) COMPRAVENDITA del 26/10/2001 in atti dal 27/10/2001 repertorio n° 41982 n° 21162/15729, Rogante Notaio dott.ssa A [REDACTED] M [REDACTED] con sede in Foggia, trascrizione n°15729.1/2001, a [REDACTED]





Nei registri immobiliari il bene ubicato nel Comune di Foggia, in viale Giuseppe Mazzini n°14, piano terzo, al foglio 96, particella 5978, sub 8, Cat. A/3 Classe 3, vani 5,5, superficie catastale totale 99m², rendita euro 511,29, identificato come sopra, è attualmente intestato a:



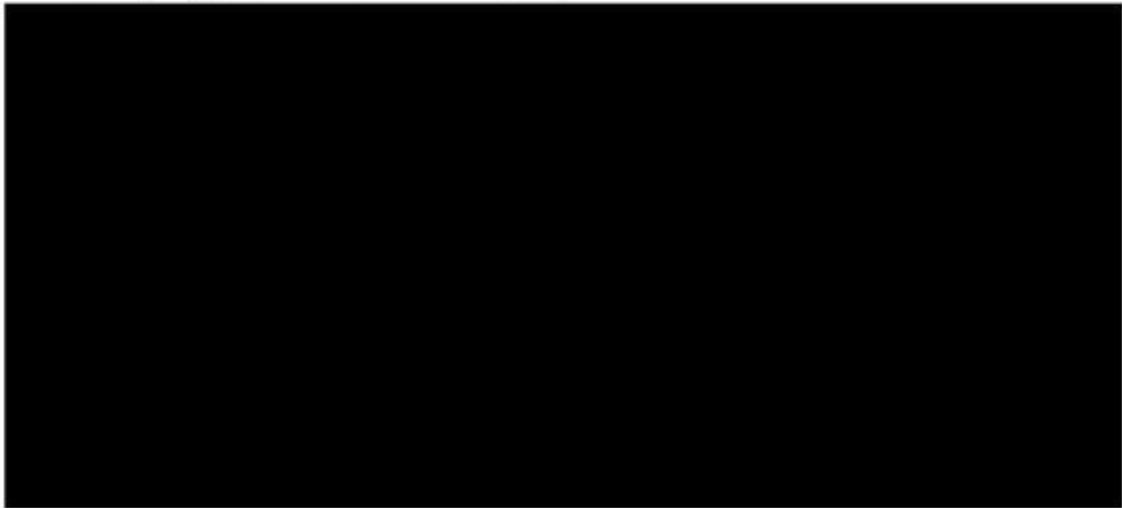
\*\*\*\*\*

### **STORICO VENTENNALE**

Provenienza (certificazione ipotecaria e notarile) (allegato\_7).

**1. NOTA DI TRASCRIZIONE: a favore**

Per atto tra vivi – COMPRAVENDITA del repertorio n°8701 per notaio A [REDACTED] P [REDACTED] in Foggia - FG, trascritto il 03/05/1989 al Registro Generale n° 9543, Registro Particolare n° 259755;



**2. NOTA DI TRASCRIZIONE: a favore**

Per atto tra vivi – COMPRAVENDITA del 26/10/2001 repertorio n°41982 per notaio A [REDACTED] M [REDACTED] in Foggia - FG, presentazione n°11 trascritto il 27/10/2001 al Registro Generale n°21162, Registro Particolare n°15729;



[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Gravami (allegate certificazioni ipotecarie in atti ed aggiornate):

1. Atto tra vivi: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO - ATTO NOTARILE PUBBLICO presentazione n°12 del 26/10/2001, della somma complessiva di Lire 160.000.000 di cui capitale iniziale Lire 80.000.000, Repertorio n°41983 per notaio dott.ssa A. [REDACTED] M. [REDACTED] in Foggia - FG, trascritto il 27/10/2001 al Registro Generale n°21163, Registro Particolare n°3001;

- [REDACTED]
2. Atto Giudiziario: TRASCRIZIONE - (derivante da DECRETO INGIUNTIVO), del 22/11/2005 presentazione n°45 del 11/05/2006, Repertorio n°985 per Ufficiale Giudiziario Ufficio Notifiche Esecuzioni e
- [REDACTED]



Protesti del Tribunale Ordinario di Foggia, con Registro Generale n°11321, Registro Particolare n°2199, per la somma complessiva di € 23.000,00 di cui capitale iniziale € 11.500,00, Richiedente [REDACTED]

[REDACTED]

3. Atto Giudiziario: TRASCRIZIONE - (derivante da IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO), del 02/02/2006 presentazione n°46 del 11/05/2006, Repertorio n°989 per Ufficiale Giudiziario del Tribunale Ordinario di Foggia, con Registro Generale n°11322, Registro Particolare n°2200, per la somma complessiva di € 80.000,00 di cui capitale iniziale € 55.209,24, Richiedente [REDACTED]

a Favore:

[REDACTED]

4. Domanda Giudiziale: TRASCRIZIONE - (derivante da ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA), del 05/02/2007 presentazione n°29 del 05/03/2007, Repertorio n°779 per Ufficiale Giudiziario Ufficio Notifiche Esecuzioni e Protesti del Tribunale Ordinario di Foggia, con Registro Generale n°5559, Registro Particolare n°3971, Richiedente [REDACTED]
- [REDACTED]

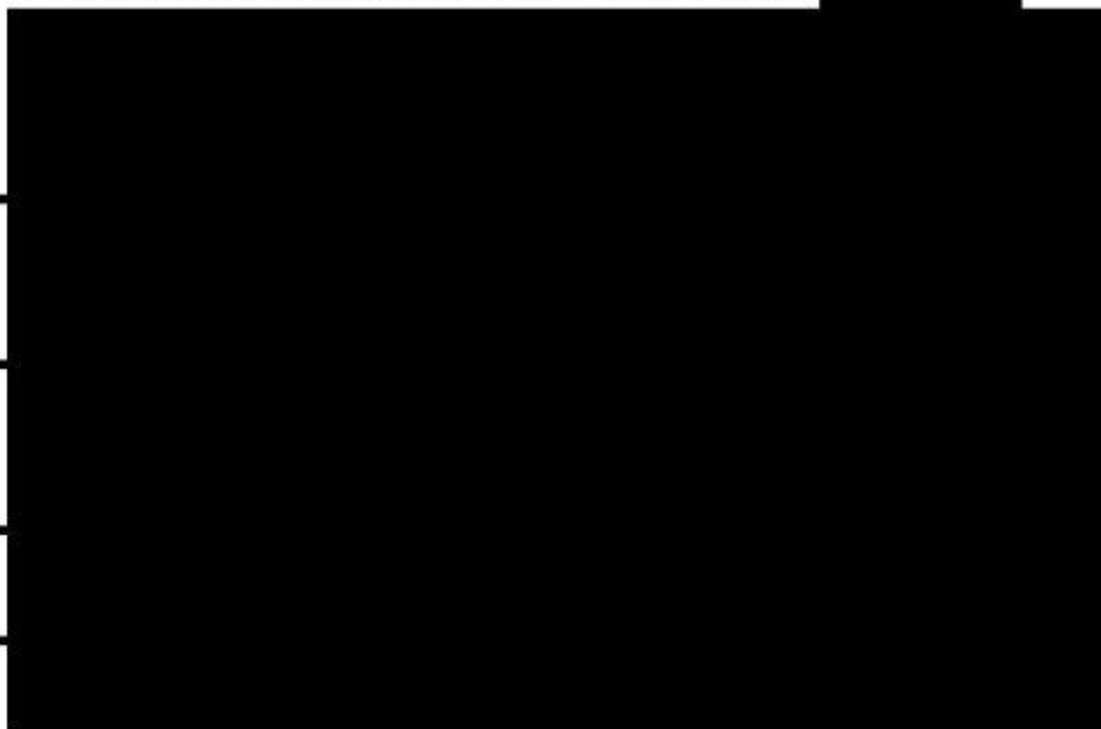
a Favore:

[REDACTED]





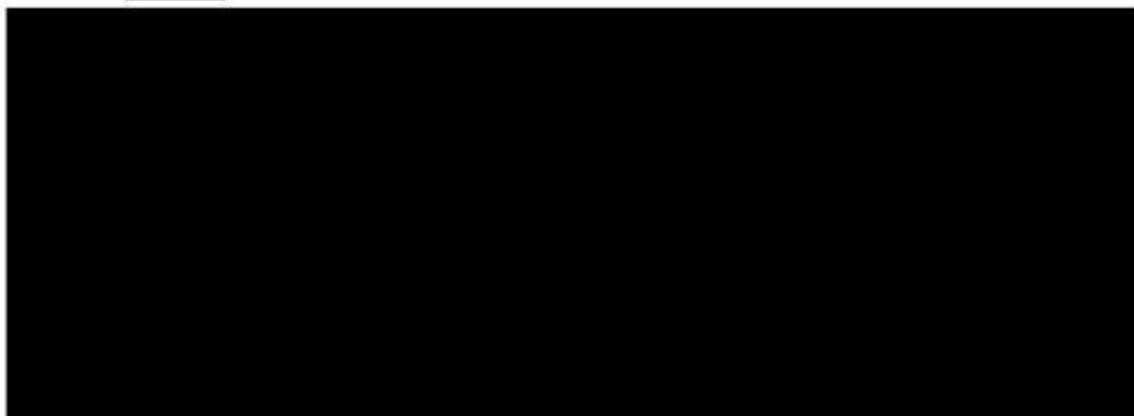
5. Atto Giudiziario: TRASCRIZIONE - (derivante da SENTENZA TRANSLATIVA), del 14/07/2009 presentazione n°94 del 29/09/2010, Repertorio n°1293/2009 del Tribunale Ordinario di Foggia, con Registro Generale n°20776, Registro Particolare n°14216, Richiedente



6. Atto Giudiziario: TRASCRIZIONE - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE del 17/02/2021 (derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI), presentazione n°2 del 05/03/2021, Repertorio n°331/2021 del Tribunale Ordinario di Foggia, con Registro Generale n°4918, Registro Particolare n°3887, Richiedente



a Favore:





7. Atto tra vivi: TRASCRIZIONE - ATTO NOTARILE PUBBLICO del 26/10/2001 (derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUTO), presentazione n°23 del 02/09/2021, per notaio dott.ssa A. [REDACTED] M. [REDACTED] in Foggia - FG, della somma complessiva di € 82.633,10 di cui capitale iniziale € 41.316,55, Repertorio n°41983, con Registro Generale n°20220, Registro Particolare n°2165, (formalità di riferimento Reg. Gen. n°21163, Reg. Part. n°3001 del 27/10/2001) [REDACTED]
- [REDACTED]

**Quesito 1 ter:** *alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati negli atti di pignoramento e nella nota di trascrizione;*

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti come si evince dalle visure storiche aggiornate (*allegato\_2*).

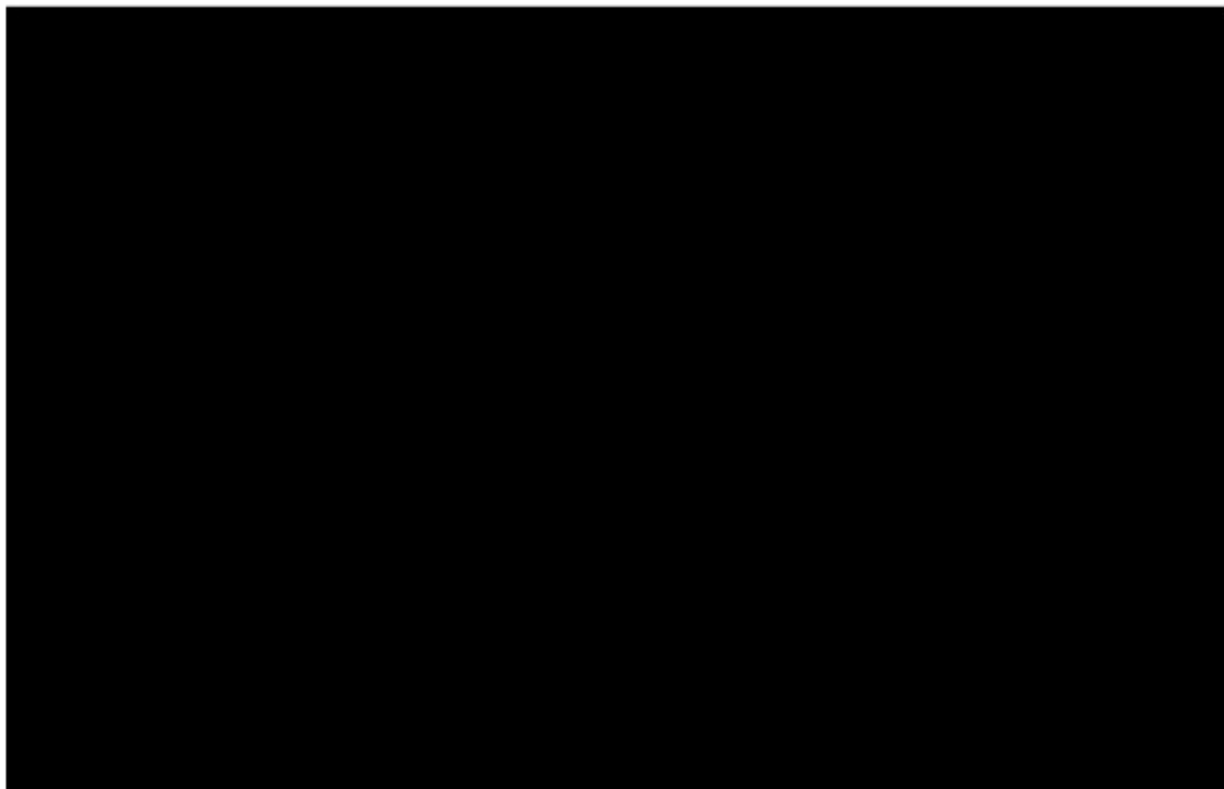
**Quesito 1 quater:** *alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile;*

Non risultano trascritte altre procedure esecutive oltre quelle già presenti al momento della presente e che interessano il bene, così come risultante dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 29/11/2022. La trascrizione del 02/09/2021, Repertorio n°41983, con Reg. Gen. n°20220, Reg. Part. n°2165, è il rinnovo dell'iscrizione effettuata in data 27/10/2001 (formalità di riferimento [REDACTED])



Reg. Gen. n°21163, Reg. Part. n°3001 (*allegato\_7*);

**Quesito 1 *quinquies*:** *alla verifica del regime patrimoniale del debitore se coniugato.*



**Quesito 2:** *all'esatta indicazione dei beni, comprensivi dei confini e dei dati catastali, indicandone, tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.*

- L'immobile oggetto di perizia è presente nell'abitato del Comune di Foggia – in zona semicentrale C5. L'appartamento oggetto di perizia facente parte di una palazzina con quattro piani fuori terra, piano rialzato, primo piano, secondo piano e terzo piano, tutti ad uso abitativo con due unità abitative a piano. La palazzina anche se “indipendente”, fa parte di una serie di palazzine adiacenti, tipiche espansioni abitative popolari della prima metà del secolo scorso presente nei centri urbani del Mezzogiorno d'Italia. L'abitazione, facente parte della palazzina, ha accesso da viale Giuseppe Mazzini, al civico n°14. Il portone d'ingresso, in “anticorodal” nero, con citofono, permette l'accesso ad una scalinata comune agli otto appartamenti (2 per piano) facenti parte del civico 14. Entrati nel portone, salendo la scalinata, giunti al pianerottolo del terzo piano a destra, distinto con il numero interno 8, vi è l'ingresso



all'abitazione [REDACTED]

[REDACTED] Composto da 5,5 vani inclusi i servizi, vano sottotetto, con accesso esclusivo dal ripostiglio (non censito). L'immobile è stato acquistato, come da rogito, con i proporzionali diritti di comproprietà alle parti comuni per legge, all'interno dell'edificio di appartenenza, con ogni accessorio, accensione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o riservato, e con tutte le servitù attive e passive costituite per tutti gli impianti esistenti e per l'intero edificio. Da quanto comunicato il giorno 13 febbraio a mezzo PEC dall'amministratore di condominio, [REDACTED] la situazione debitoria ammonta ad €1.241,75 (*allegato\_16*);

L'abitazione di tipo popolare, con allaccio alla rete elettrica, idrica e gas metano, è fornita di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni, con finiture di tipo economico. Confina con proprietà Persia sullo stesso piano, viale G.ppe Mazzini, cortile interno oltre vano scala e altre proprietà sottostanti. Catastalmente è così individuato:

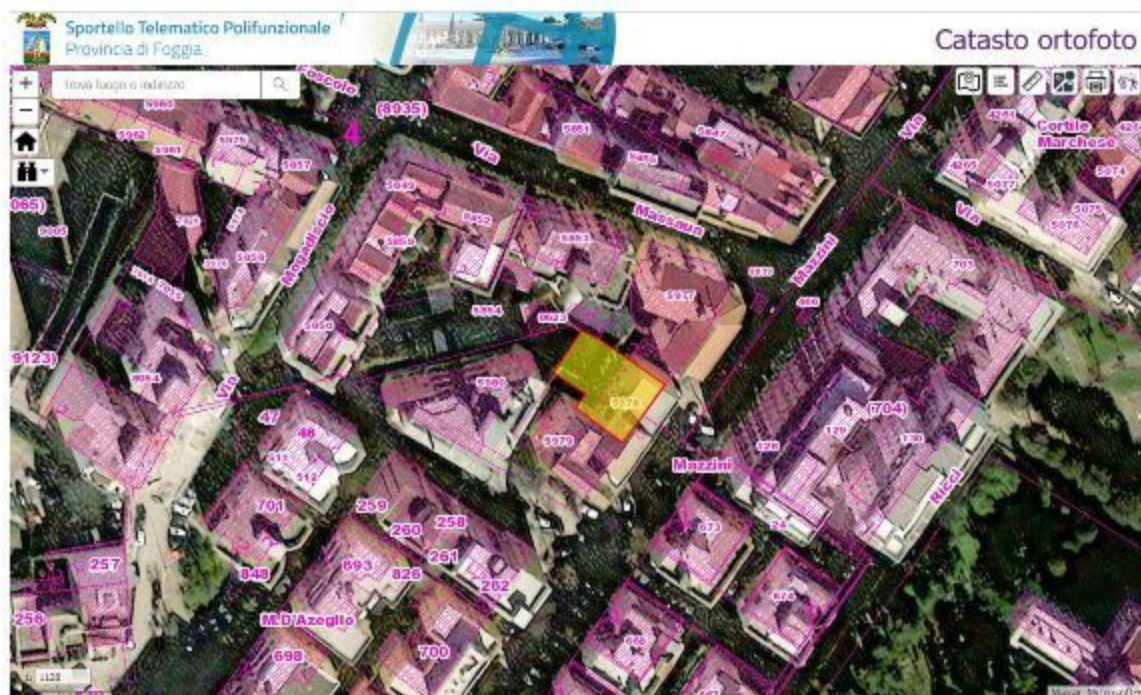
| Comune | Indirizzo                  | Foglio | P.Ila | Sub | Cat. | Classe | Vani | m <sup>2</sup> | Rendita  |
|--------|----------------------------|--------|-------|-----|------|--------|------|----------------|----------|
| Foggia | Via Giuseppe Mazzini n° 14 | 96     | 5978  | 8   | A/3  | 3      | 5,5  | 99             | € 511,29 |

\*\*\*\*\*





**Quesito 2-bis.** *All'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.*



**Quesito 3:** *alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per immobili urbani, planimetrie dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto alla 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 di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08 precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.*

L'appartamento è posto al terzo piano di una palazzina con quattro piani fuoriterza con accesso da viale Giuseppe Mazzini, al civico 14. L'immobile è appartenente alla categoria catastale A/3 abitazione di tipo economico popolare. Il portone d'ingresso, in "anticorodal" nero, con citofono, permette l'accesso ad una scalinata comune agli 8 appartamenti (2 per piano), facenti parte del civico 14. Entrati nel portone, salendo la scalinata rivestita in marmo in ottimo stato di conservazione, sul pianerottolo del piano terzo a destra, distinto con il numero interno 8, è presente l'ingresso all'abitazione dei sigg.ri

[REDACTED] L'appartamento è protetto da una porta blindata a un'anta con finitura in legno marrone chiaro. L'immobile è composto da 5,5 vani inclusi i servizi, più due piccoli balconi, uno si affaccia su viale G.ppe Mazzini e l'altro sul cortile interno; entrambi con accesso dalla zona giorno.

L'abitazione, di forma pressoché rettangolare, ha una superficie interna ed esterna, verificata durante le Operazioni Peritali, conforme a quanto catastalmente dichiarato, (*allegato\_13*). La distribuzione degli spazi interni è immutata rispetto a quanto originariamente dichiarato. Il fabbricato è stato costruito con struttura in tufo sui muri perimetrali portanti e con muri in laterizio di tamponatura. L'abitazione di tipo popolare, con ampio ingresso e corridoio che consente l'accesso ai 5 locali oltre un piccolo ripostiglio posto al termine del corridoio. Nello specifico:

- 1) ZONA GIORNO – dall'ingresso sulla destra, attraverso una porta in legno e vetro, è presente la cucina rivestita (*nella fascia para schizzi*) con piastrelle beige sulla parete dove in precedenza erano installati i mobili della cucina, e con intonaco tinteggiato nella restante parte dell'ambiente, è fornita di termosifoni per il riscaldamento. Da questo ambiente, attraverso una vetrina





in anticorodal, è possibile accedere al balcone che si affaccia sul cortile interno. Dall'ingresso, sul lato sinistro, è possibile accedere al locale adibito a sala- soggiorno, con intonaco tinteggiato, fornita di termosifoni per il riscaldamento. Da questo ambiente, attraverso una vetrina in anticorodal, è possibile accedere al balcone che si affaccia su viale G.ppe Mazzini. L'ingresso immette nel corridoio, che a sua volta consente l'accesso ai servizi igienici e alla zona notte;

- 2) SERVIZI IGIENICI - posti a destra del corridoio, con accesso attraverso una porta in legno e vetro. Il bagno, con finestra in alluminio bianco che si affaccia sul cortile interno, completamente rivestito con piastrelle bianche, è provvisto di riscaldamento con termosifone in ghisa, arredato con vaso, bidet, lavandino e vasca da bagno, tutti color bianco. Nel bagno è presente la caldaia a gas metano per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, inoltre nello stesso locale è stato ricavato, con una struttura leggera, un piccolo ammezzato che funge da ripostiglio sopra il lavandino;
- 3) ZONA NOTTE (due vani) – dal corridoio, attraverso due porte in legno vetro, è possibile accedere sul lato destro alla camera da letto, e a sinistra alla cameretta. Nella camera da letto, completamente imbiancata, è presente una finestra, in anticorodal che si affaccia sul cortile interno, e un termosifone per il riscaldamento. La cameretta completamente imbiancata, con termosifone in ghisa per il riscaldamento, è dotata anch'essa di finestra che si affaccia su viale G.ppe Mazzini.
- 4) IL RIPOSTIGLIO: posto al termine del corridoio, tra le due camere da letto, protetto da una porta in legno vetro, completamente rivestito da piastrelle color marroncino, vi è il ripostiglio. Attraverso una botola posta nel soffitto del ripostiglio, si accede al sottotetto ad uso esclusivo della superficie corrispondente a quella dell'appartamento; presenta un'altezza interna massima di 1,70 m.

Le pareti interne dell'intero appartamento, sono tutte intonacate e tinteggiate, in ottimo stato di manutenzione. Tutti i pavimenti, in buono stato, sono rivestiti in piastrelle in gres porcellanato grigio chiarissimo. Il soffitto, in alcuni punti, presenta segni di infiltrazione dal tetto sovrastante. Il riscaldamento è assicurato in tutti i locali da una caldaia a gas metano, posizionata all'interno del bagno, che fornisce il calore agli elementi radianti posizionati nelle diverse stanze dell'abitazione. L'acqua calda sanitaria è anch'essa fornita dalla stessa



caldaia a gas metano.

L'accesso ai diversi locali dell'appartamento è garantito da porte in legno marrone e vetro di buona finitura ed in ottimo stato di manutenzione. Gli infissi presenti, in alluminio anticorodal con doppio vetro a camera d'aria, anche se datati, sono forniti di tapparelle e zanzariera.

L'appartamento è dotato di due balconi, di circa 1,5 m<sup>2</sup> l'uno, prospicienti viale G. ppe Mazzini e il cortile interno.

La facciata esterna in buono stato, è realizzata in intonaco e verniciato con materiale plastico graffiato color beige e finitura marrone.

L'altezza utile interna dell'appartamento è 305cm.

[REDACTED] posto al terzo piano, senza ascensore, della palazzina il cui ingresso è in Viale Giuseppe Mazzini, al civico 14, risulta registrato al NCEU del comune di Foggia come di seguito:

| Comune | Indirizzo                  | Foglio | P.Ila | Sub | Cat. | Classe | Vani | m <sup>2</sup> | Rendita  |
|--------|----------------------------|--------|-------|-----|------|--------|------|----------------|----------|
| Foggia | Via Giuseppe Mazzini n° 14 | 96     | 5978  | 8   | A/3  | 3      | 5,5  | 99             | € 511,29 |

**Quesito 4:** *alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli 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;*

In dottrina la valutazione può essere *analitica o sintetica*.

Il compendio è calcolato in un contesto socio economico, nel quale molto raramente si realizzano profitti immediatamente tangibili. Non si può utilizzare per l'individuazione del valore la componete "reddito", e non è pertanto





possibile procedere a stima di valutazione analitica.

La *valutazione sintetica* può essere:

- ad impressione (detta anche visiva o sommaria), alla quale si può ricorrere soltanto nei casi dei beni di modesta entità;
- per valori storici, adatta a risolvere i casi particolari delle espropriazioni molteplici;
- per confronto, la cui attendibilità è condizionata dalla conoscenza dei dati relativi ai beni simili a quelli oggetto di stima, già oggetto di normali compravendite e dalla indicazione del parametro comune, con il quale sia stata costruita la scala del valore.

Il procedimento di stima per confronto, è il processo logico-estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o commerciale, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, sono state effettuate attente e meticolose *indagini di mercato* presso operatori economici sia della zona, sia di zone adiacenti a quella di interesse, in contesti simili, quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, avendo riguardo della natura e della destinazione d'uso di detta unità immobiliare, nonché individuando tutti gli elementi che possono influire sulla valutazione del bene.

In particolare sono stati esaminati alcuni elementi quali: ambiente socio-economico, potenzialità turistica, collegamenti stradali, servizi sociali, e commerciali, accessibilità, funzionalità e stato di manutenzione, grado di finiture, salubrità ed efficienza energetica.

È stata valutata la *situazione di mercato*, giungendo alla formulazione del giudizio di stima, attraverso un processo sintetico – estimativo basato sulla comparazione, del bene oggetto di stima con altri beni di analoghe caratteristiche, determinando un valore unitario e quantificando il valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in m<sup>2</sup>) per il valore unitario espresso in €/ m<sup>2</sup>.

Fonti: le informazioni in parola, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute in zona, sono state acquisite da operatori del settore (agenzie immobiliari e mediatori) oltre alle quotazioni presso l'Agenzia delle Entrate



(OMI).

Stima dell'immobile: La stima è stata effettuata per Superficie Commerciale Vendibile (SCV). In base alla normativa UNI EN 15733:2011 la superficie commerciale dell'appartamento può essere calcolata sommando la superficie calpestabile dell'immobile, + il 100% corrispondente ai muri perimetrali, + il 50% corrispondente ai muri perimetrali in comune, + 35% dei sottotetti non abitabili, + il 25% della superficie dei balconi. La Superficie Commerciale Vendibile (SCV) dell'immobile oggetto di perizia è 119,50m<sup>2</sup> la quale deve intendersi come superficie basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile; tali superfici sono state rilevate in loco e rappresentate tramite foto-rilevamento e documentazione planimetrica dell'NCEU allegata (*allegato\_2*).

Vista la descrizione precedente, la superficie dell'immobile sito nell'abitato del comune di Foggia è così sintetizzabile:

| Indirizzo                          | Foglio | P.Illa | Sub | Cat. | Classe | Vani | Superficie                                                                     | Rendita  | Superficie SCV       |
|------------------------------------|--------|--------|-----|------|--------|------|--------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------|
| Foggia<br>Via G. ppe Mazzini n° 14 | 96     | 5978   | 8   | A/3  | 3      | 5,5  | Totale: 99 m <sup>2</sup><br>Totale escluse aree scoperte**: 98 m <sup>2</sup> | € 511,29 | 119,50m <sup>2</sup> |

Per quanto riguarda l'abitazione sopra identificata, è stato rilevato il valore mediante OMI (*allegato\_10*) il quale varia da 600,00 a 850,00€ a m<sup>2</sup>. Sulla scorta delle informazioni assunte in loco e non, nonché sull'esperienza maturata, tenendo conto della natura, della sua consistenza, dello stato in cui si trova, nonché dell'andamento del mercato immobiliare nell'ultimo semestre, dello stato della proprietà, sita in Foggia al foglio 96 particella 5978 sub 8, il valore di mercato del fabbricato è pari a 740,00€/m<sup>2</sup>.

Il suo valore è pari a:

$$119,50\text{m}^2 \times 740,00\text{€/m}^2 = \text{€ } 88.430,00$$

#### **ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Il Valore di Mercato individuato al paragrafo precedente, ottenuto dal valore ordinario mediante applicazione dei parametri costitutivi del valore, deve



essere ulteriormente corretto tenendo conto degli ulteriori oneri a carico dell'acquirente:

- Riduzione per situazione debitoria condominiale € 1.241,75;  
 $88.430,00 - 1.241,75 = € 87.188,25$
- Riduzione del 5% del valore, per assenza di garanzia, per vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria: € 4.359,41;
- Arrotondamento a detrarre: - €328,83

**Valore dell'appartamento al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:**

$$€ 88.430,00 - 1.241,75 - 4.359,41 - 328,83 = \underline{\underline{€ 82.500,00}}$$

\*\*\*\*\*

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

**LOTTO unico (1):** L'abitazione sita nel comune Foggia, di proprietà dei sigg.ri [REDACTED] posto al terzo piano, senza ascensore, della palazzina il cui ingresso è in Viale Giuseppe Mazzini, al civico 14, catastalmente al foglio 96, particella 5978, sub 8, costituisce un unico lotto indivisibile.

**Prezzo base del LOTTO 1**

Per quanto riguarda l'abitazione sopra identificata, è stato rilevato il valore mediante OMI (*allegato\_10*) il quale varia da 600,00 a 850,00€ a m<sup>2</sup>. Sulla scorta delle informazioni assunte in loco, nonché sull'esperienza maturata, tenendo conto della natura, della sua consistenza, dello stato in cui si trova, nonché dell'andamento del mercato immobiliare nell'ultimo semestre, dello stato della proprietà, sita in Foggia al foglio 96 particella 5978 sub 8, il valore di mercato del fabbricato è pari a 740,00€/m<sup>2</sup>.

**Il prezzo base del lotto al netto delle detrazioni è pari a:**

**€ 82.500,00**



**Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:**

- *La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del perito CTU;*
- *Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;*
- *Il CTU valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;*
- *Il CTU ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;*
- *Il perito CTU è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;*
- *Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.*

\*\*\*\*\*

**Quesito 7:** *alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con indicazione se occupato da terzi, da titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando la data di registrazione, durata, data di scadenza, data di rilascio fissata o stato della eventuale causa promossa per il rilascio.*

Da ispezione effettuata presso l'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia non risulta la registrazione di alcun atto e/o scrittura privata vigente avente ad oggetto la cessione in proprietà o altro diritto reale di godimento dell'appartamento oggetto di contenzioso immobiliare.

Pertanto alla luce di quanto accertato, risulta a disposizione dei proprietari. Per questo motivo i beni sono a disposizione dei s [REDACTED]

[REDACTED] allegato\_14).

\*\*\*\*\*

**Quesito 10:** *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati.*

L'immobile di proprietà dei sigg.r [REDACTED]





██████████ posto al terzo piano, senza ascensore, della palazzina il cui ingresso è in Viale Giuseppe Mazzini, al civico 14, risulta registrato al NCEU del comune di Foggia come di seguito:

| Comune | Indirizzo                  | Foglio | P.Ila | Sub | Cat. | Classe | Vani | m² | Rendita  |
|--------|----------------------------|--------|-------|-----|------|--------|------|----|----------|
| Foggia | Via Giuseppe Mazzini n° 14 | 96     | 5978  | 8   | A/3  | 3      | 5,5  | 99 | € 511,29 |

L'abitazione oggetto di pignoramento risulta essere regolarmente accatastata. L'immobile, da quanto riscontrato negli atti reperiti presso l'Archivio Notarile di Foggia, il primo rogito d'acquisto, per pubblico ufficiale Notaio dott. ██████████ Iscritto al Registro N° 11776 Repertorio 1953 del 14/02/1941, Registrato il 22/02/1941 a Foggia al N° 724 Vol. 138. (*allegato\_8*) In ogni caso lo scrivente CTU ha ricercato i titoli edilizi, con richieste a mezzo PEC, ed innumerevoli accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Foggia, senza alcun esito. (*Allegato\_4, 6, 11*). Inoltre il giorno 07 marzo, presso l'Agenzia del Territorio di Foggia, si è ricercato il primo accatastamento dell'immobile eseguendo l'accesso agli atti dell'Archivio Catastale. Anche se negli atti consultati era assente la data di primo accatastamento, sulla scheda catastale, erano presenti date relative a variazioni di toponomastica e variazione di rendita catastale tutte anteriori al 1940.

Da tutto quanto riscontrato, attraverso le consultazioni e l'accesso agli atti, si può con certezza affermare che **l'immobile è stato realizzato prima del 31/10/1942, ai sensi della L. 1150/1942 pertanto è esonerato dall'obbligo di concessione edilizio.** Si precisa inoltre che, nella ricerca effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità.

\*\*\*\*\*





**Quesito 11:** *alla verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con osservazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.*

L'immobile di proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] in Foggia al foglio 96 particella 5978 sub 8, posto al terzo piano, senza ascensore, della palazzina il cui ingresso è in Viale Giuseppe Mazzini, al civico 14, risulta essere sprovvista di attestato di prestazione energetica.

Al fine di rispondere al quesito, lo scrivente ha incaricato [REDACTED]  
[REDACTED] tecnico abilitato alla tale certificazione, di provvedere a redigere l'attestato di prestazione energetica (APE) per l'immobile periziato; l'appartamento appartiene alla **classe energetica F** (*allegato\_15*).

## CONCLUSIONI

Visto quanto scritto sopra è possibile concludere che i beni oggetto di perizia e pignoramento formano un unico lotto come descritto:

### 1. LOTTO uno (1): del valore di € 82.500,00

Quanto sopra scritto in espletamento dell'incarico ricevuto.

Rassegno la presente relazione composta da 27 pagine più 9 pagine dello "specchietto riepilogativo" (*allegato A*) e 17 allegati facente parte integrante e sostanziale della presente perizia.

Cerignola, li 14 marzo 2023



**Specchietto Riepilogativo Lotto unico 1**

| <b>Tribunale Ordinario Di Foggia<br/>Esecuzioni Immobiliari</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Giudice Esecutore                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>dott. MICHELE PALAGANO</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Procedura di Esecuzione Immobiliare                             | <ul style="list-style-type: none"><li>R.G. 51/2021</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Parti                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Tipologia del bene                                              | <ul style="list-style-type: none"><li>1 Appartamento</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Sommatoria Descrizione                                          | <ul style="list-style-type: none"><li>Appartamento, sito in FOGGIA FG, posto al Terzo piano di una palazzina con quattro piani fuoriterza, il cui ingresso è in Viale Giuseppe Mazzini civico n°14; L'abitazione di tipo popolare è costituita da 5,5 vani inclusi servizi igienici;</li></ul>                                                                                                                                                                      |
| Comune di Ubicazione                                            | <ul style="list-style-type: none"><li>Comune di Foggia- FG</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Confini, estensione e dati catastali                            | <ul style="list-style-type: none"><li>Comune di Foggia, viale Giuseppe Mazzini n°14, piano terzo, al foglio 96, particella 5978, sub 8, Cat. A/3 Classe 3, vani 5,5, superficie catastale totale 99m², rendita euro 511,29;</li><li>Confina con proprietà [REDACTED] sullo stesso piano, viale G.ppe Mazzini, cortile interno oltre vano scala e altre proprietà sottostanti.</li><li>Ha una superficie catastale totale di 99m², ed una SCV di 100,00m².</li></ul> |
| Proprietario                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



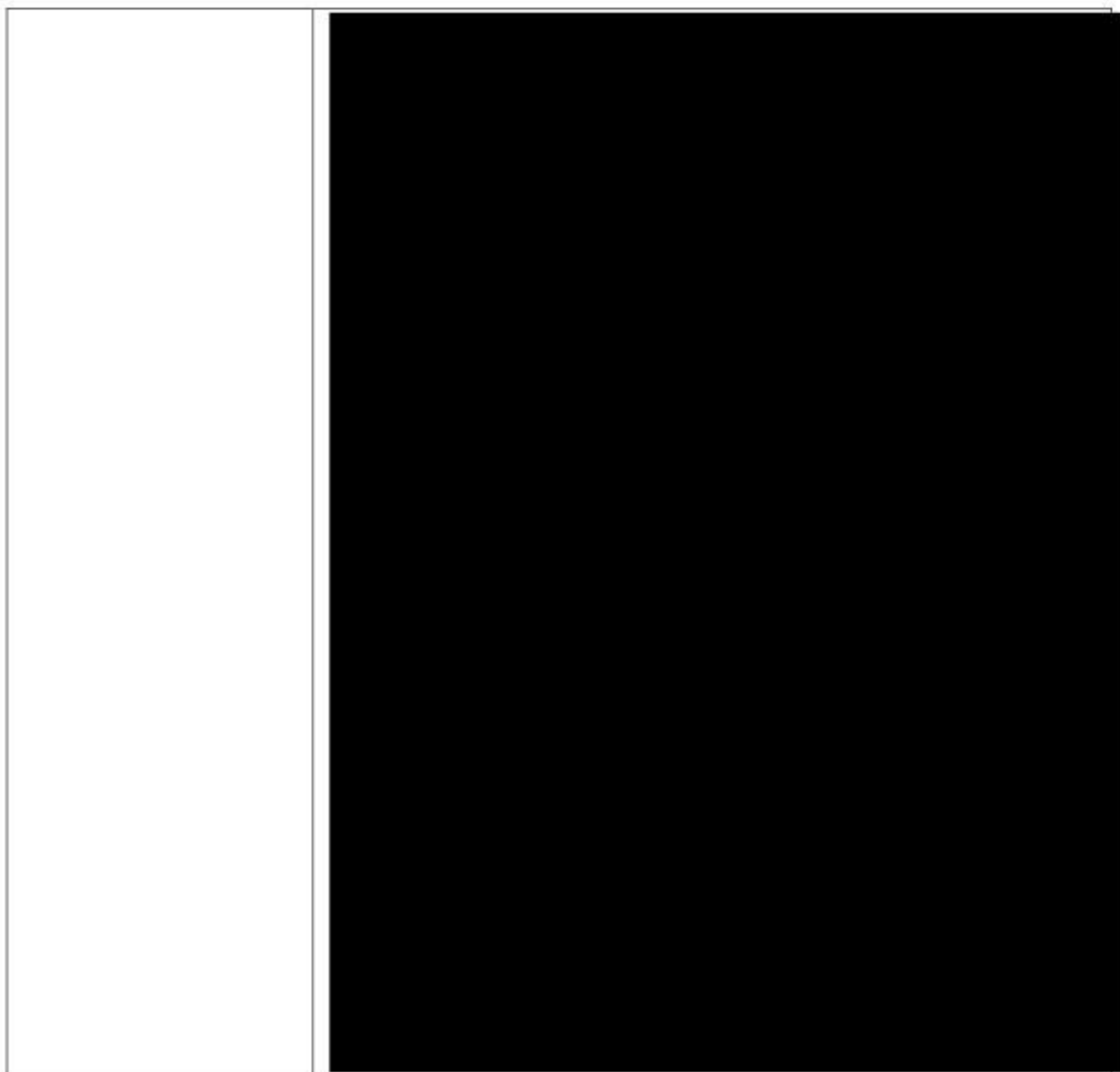
Titolo di provenienza  
(vicende traslative)

***VICENDE TRASLATIVE***

L'abitazione oggetto di pignoramento risulta essere regolarmente accatastata. L'immobile è stato realizzato prima del 31/10/1942, ai sensi della L. 1150/1942 pertanto esonero dall'obbligo di titolo edilizio.

Attualmente identificato al NCEU del Comune di Foggia, viale Giuseppe Mazzini n°14, piano terzo, al foglio 96, particella 5978, sub 8, Cat. A/3 Classe 3, vani 5,5, superficie catastale totale 99m², rendita euro 511,29;





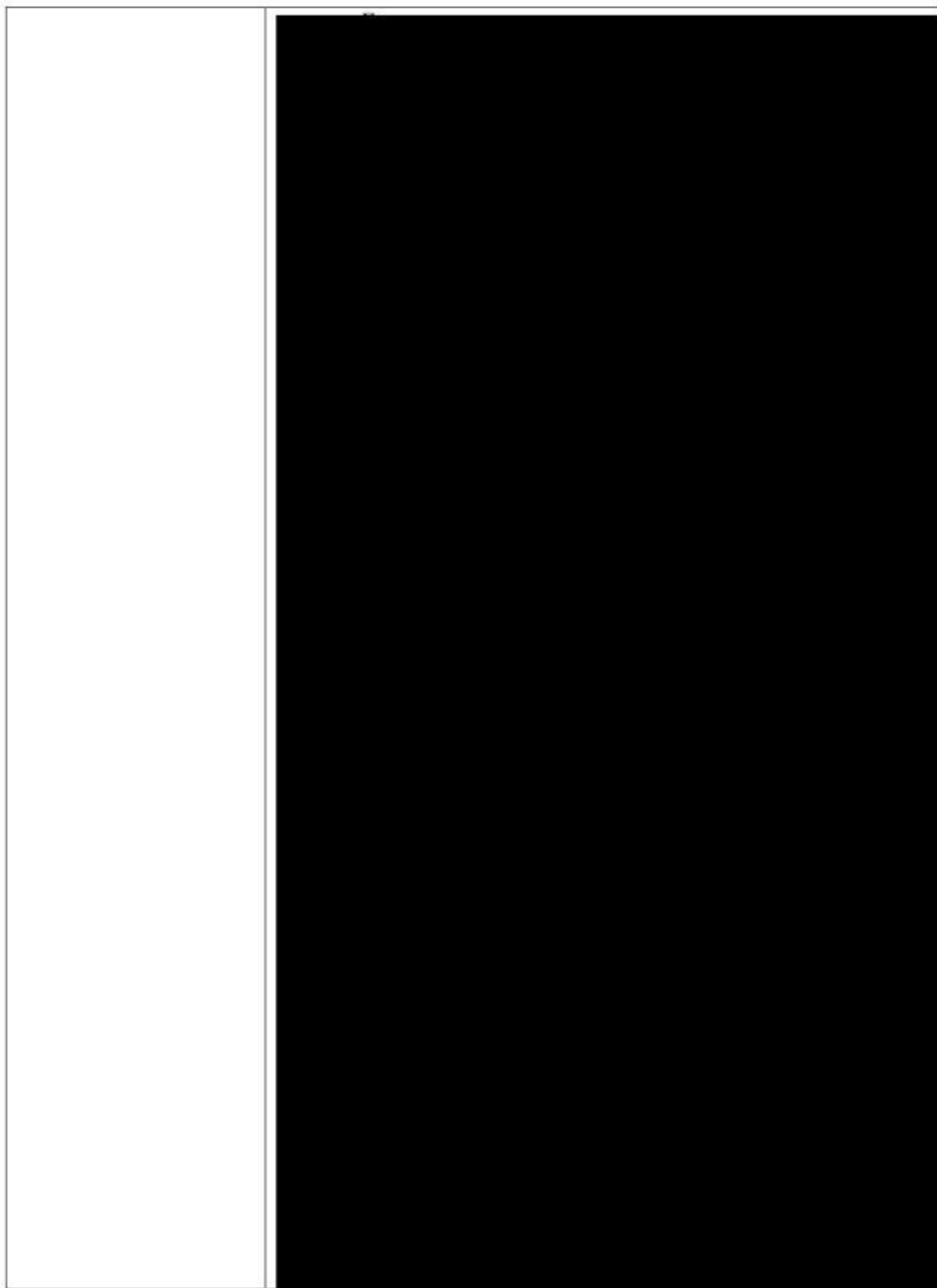
Titolo di provenienza  
(storico ventennale)





|  |                                                                                                                             |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <div data-bbox="534 190 1428 369"></div> <div data-bbox="534 369 1428 840"></div> <div data-bbox="534 840 1428 2072"></div> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|





|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|



|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|



|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Iscrizioni e Trascrizioni sul medesimo bene | <p>Non risultano trascritte altre procedure esecutive oltre quelle già presenti al momento della presente e che interessano il bene, così come risultante dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 29/11/2022. La trascrizione del 02/09/2021, Repertorio n°41983, con Reg. Gen. n°20220, Reg. Part. n°2165, è il rinnovo dell'iscrizione effettuata in data 27/10/2001 (formalità di riferimento Reg. Gen. n°21163, Reg. Part. n°3001.</p> |
| Stato di occupazione                        | <p>Da ispezione effettuata presso l'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia non risulta la registrazione di alcun atto e/o scrittura privata vigente avente ad oggetto la cessione in proprietà o altro diritto reale di godimento dell'appartamento oggetto di contenzioso immobiliare.</p>                    |
| Regolarità edilizio-urbanistica             | <ul style="list-style-type: none"><li>• L'abitazione oggetto di pignoramento risulta essere regolarmente accatastata. L'immobile è stato realizzato prima del 31/10/1942, ai sensi della L. 1150/1942 pertanto è esonerato dall'obbligo di titolo edilizio. Non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità.</li></ul>                                                                                                                |
| Valore del bene da porre a basa d'asta      | <p><u>LOTTO unico: (Foggia Viale Giuseppe Mazzini, 14, 3° piano)</u></p> <p><b><u>€ 82.500,00</u></b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

