

TRIBUNALE DI FOGGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

SIENA NPL 2018 SRL

Avv. di Biase Antonio

contro

[illegible]

N. 270/2024 Reg. G. Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa CORVINO CARMEN ANNA LIDIA

Custode Giudiziario Avv. Dimartino Tommaso

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Foggia, giugno 2026

Studio Tecnico Arch. Biagio Ciro Pertosa - 71121 Foggia (FG) Via Ruggero Grieco n.26
0881.1785802 - 333.3108933 e.mail: b.pertosa@gmail.com pec: biagiociro.pertosa@archiworldpec.it

Studio Tecnico Arch. Biagio Ciro Pertosa - 71121 Foggia (FG) Via Ruggero Grieco n.26
0881.1785802 - 333.3108933 e.mail: b.pertosa@gmail.com pec: biagiociro.pertosa@archiworldpec.it

-

- 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

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 limitano 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 di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dell'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 ed 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

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 dei 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;

RELAZIONE TECNICA

Sulla scorta degli atti di causa, dopo aver effettuato il sopralluogo (All. A – Verbale di sopralluogo) presso gli immobili oggetto di pignoramento ed eseguiti i dovuti accertamenti presso:

- l'Agenzia del Territorio di Foggia;
 - l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Imperiale;
 - le agenzie immobiliari operanti nella zona, consultato il Borsino Immobiliare e la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate,
- il sottoscritto redigeva la presente relazione.

Il sopralluogo presso gli immobili pignorati (comunicato alle parti con raccomandata A/R o PEC) si è svolto regolarmente in data 07/03/2026 con la completa collaborazione della parte esecutata. (All. A – Verbale di sopralluogo)

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

proprietà per quote ideali pari a 1/2 ciascuno dei signori, [REDACTED] [REDACTED] nato a Apricena (FG) il [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) e [REDACTED]

In catasto Terreni del Comune di Poggio Imperiale al **foglio 12, p.lla 190** uliveto di 2 classe, Ha 0.03.52.

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, del c.p.c., presenti nel fascicolo della procedura, consentiva di riscontrarne la completezza e l'idoneità degli stessi ai fini della ricostruzione delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, nonché delle vicende traslative degli immobili nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le **vicende traslative degli immobili pignorati** nel ventennio anteriore al pignoramento trascritto in data 08/07/2024 ai nn. 6529/5538.

▪ a Di Summa Maria Michela e Melchionda Antonio, la quota pari a 1/2 ciascuno della proprietà, in regime di comunione legale dei beni, degli immobili siti in Poggio Imperiale Foglio 12 Particella 181 (oggi Fg. 12 part.IIIa 971), e Foglio 12 Particella 190 è pervenuta per atto di **compravendita del 30/03/2005** Numero di rep. 4951/2195 Notaio PASCUCCI FABRIZIO Sede ORTA NOVA (FG) trascritto il 01/04/2005 nn. 2744/1998 da potere di ~~FRANCESCO ANTONIO SUMMA~~ nata il ~~20/10/1951~~ a Poggio Imperiale (FG) Codice fiscale ~~FRANCESCO SUMMA~~;

(All. E – Atto di compravendita)

▪ a ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ la proprietà, in regime di separazione di beni, degli immobili oggetto di procedura è pervenuta per atto di compravendita del 03/12/1988 Numero di rep. 7820/3716 Notaio ECCELLENTE FABRIZIO trascritto il 23/12/1988 nn. 10413/32966 da potere di ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ nata a Poggio Imperiale il ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ nata a Poggio Imperiale il ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ nata a Poggio Imperiale il ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ nata a Foggia il ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~.

Risposta al quesito n. 1 ter

Dalla verifica dei dati catastali dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non risultano discordanze.

Risposta al quesito n. 1 quinquies

~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ nato a Apricena (FG) il ~~XXXXXXXXXX~~ ha contratto matrimonio il 14/08/1986 con ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ nata a Poggio Imperiale (FG) il ~~XXXXXXXXXX~~, sull'estratto dell'atto di matrimonio sono riportate le seguenti ANNOTAZIONI: Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Lucera in data 27/06/2012 n. 409/2012 R.G., è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. (All. B – Estratto dell'atto di matrimonio)

Risposta al quesito n. 2

Appartamento al piano terra ad uso abitazione, con accesso da Via Roma n. 47, composto di tre vani ed accessori, con retrostante giardino esteso per mq. 352 di pertinenza esclusiva, confinante con detta Via Roma, con Via A. Lombardi e con p.lla 970, salvo altri.

L'appartamento è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Poggio Imperiale al **foglio 12, p.lla 971** (ex p.lla 181) categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, sup. catastale 127 mq. Rendita Euro 207,87 – Via Roma n. 47 Piano T;

Il giardino pertinenziale è riportato in Catasto Terreni del Comune di Poggio Imperiale al foglio 12, p.lla 190 uliveto di 2 classe, Ha 0.03.52 – R.D. Euro 1,91 – R.A. Euro 0,82.

Intestati: ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ nato a Apricena (FG) il ~~XXXXXXXXXX~~ (~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~) proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~;

~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ nata a Poggio Imperiale (FG) il ~~XXXXXXXXXX~~ (~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~) proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~.

(All. C. – Visure catastali storiche; All. D. – Planimetrie catastali)

Risposta al quesito n. 2 bis

Per l'esatta individuazione dei beni staggiti si allegano alla relazione gli stralci di mappa catastale del Comune di Poggio Imperiale; l'ortofoto, la sovrapposizione dell'ortofoto con il catastale ed il catastale delle p.lle 971 e 190 del foglio 12, reperiti dal sito ufficiale della Provincia di Foggia, settore assetto del territorio, consultazione cartografica.

(All. F: Estratto di mappa catastale; All. G: Inquadramento Territoriale, Catasto, Ortofoto+ catasto, Ortofoto)

Risposta al quesito n. 3

L'abitazione (F. 12 p.lla 971) al piano terra con retrostante giardino di pertinenza esclusiva, trova accesso da Via Roma n. 47, la zona è ben servita da attività commerciali, supermercati, trasporti pubblici, scuole e a poca distanza dal centro del paese.

Il fabbricato costruito agli inizi degli anni '50, presenta un unico piano fuori terra, la struttura portante è costituita da muratura di tufi, solai in latero-cemento e copertura piana. Il fabbricato fa parte di una cortina edilizia continua, pertanto

presenta solo due affacci uno su Via Roma e l'altro sul giardino retrostante; le facciate sono intonacate e pitturate.

Le finiture esterne si presentano in scadente stato di conservazione e manutenzione.

All'immobile si accede da Via Roma n. 47 attraversando un piccolo giardino recintato posto a quota di 0,85 mt. circa rispetto al piano del marciapiede, da esso si accede alla cucina che risulta comunicante con il soggiorno e dall'altra parte troviamo una camera da letto e un disimpegno che porta ad un'altra camera ed al bagno.

Dal soggiorno è possibile accedere al giardino posteriore anch'esso recintato e con cancello carrabile in ferro prospiciente su Via A. Lombardi.

Le finiture interne dell'abitazione sono realizzate con pavimentazione in gres, pareti intonacate a civile e pitturate; i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono realizzati con piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, dotati di persiane.

Il bagno è dotato di tutti gli accessori e del box-doccia.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico-fognante, di riscaldamento alimentato da caldaia a gas, con i relativi elementi radianti. La cucina e la cameretta sono dotati di climatizzatori a split ed in cucina è presente anche un camino.

L'abitazione ha una superficie lorda di 107 mq. circa oltre a mq. 40 circa di giardino anteriore e mq. 352 catastali di giardino posteriore, con un'altezza utile interna di 3,10 mt.; presenta una doppia esposizione e tutti i vani risultano areati ed illuminati direttamente da finestre o porte-finestre.

Lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre, con presenza di umidità sulle pareti, distacco di intonaci e macchie di muffa.

Il giardino posteriore (**F. 12 p.IIIa 190**) di mq. 352 catastali ricade nella Maglia stica denominata P.R.G. - Zona territoriale omogenea B di completamento; sequenti specifiche tecniche amministrative:

(All. M – Certificato di destinazione urbanistica)

(All. H – Rilievo Fotografico)

Il valore attribuito agli immobili si è ricercato nel più probabile valore di mercato, ottenuto con procedimento di stima “sintetico-comparativo”, adottando quale parametro di confronto la superficie.

Si è altresì tenuto conto della collocazione urbanistica, oltre che della valutazione soggettiva delle strutture, dell'obsolescenza del fabbricato, della qualità e condizioni delle finiture, del "taglio" dimensionale e dei vincoli o limitazioni in

genere che finiscono per dare un valore complessivo agli immobili, da intendersi a corpo e non a misura.

Dopo aver condotto ricerche di mercato, presso agenzie immobiliari operanti nella zona, consultato il Borsino Immobiliare e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nel caso specifico si ritiene congruo assumere un **valore di mercato pari a €350,00/mq per l'abitazione e di €150,00/mq per il terreno** (All. L: Quotazioni OMI; Borsino immobiliare; Agenzie immobiliari)

Calcolo delle consistenze in accordo all'allegato 2) del Manuale della banca dati dell'OMI.

Abitazione sub. 14

<u>Piano</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Sup. lorde</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. ragguagliata</u>
T	Abitazione	mq. 106,85	100%	mq. 106,85
	Giardino anteriore	mq. 39,70	10%	mq. 3,97
Totale superficie ragguagliata				mq. 110,82

Coefficienti di omogeneizzazione pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare. Parchi, giardini, corti e simili:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Superficie commerciale ragguagliata (vendibile):

mq. 110,82 arrotondati a mq. 111,00.

Valore di mercato dell'abitazione =

Superficie commerciale vendibile x valore di mercato al mq.

mq. 111,00 x 350,00 €/mq. = **€ 38.850,00**

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziarla:

$\text{€. } 38.850,00 \times 10\% = \text{€. } 3.885,00$

Prezzo base=

(Euro trentunomiladuecento/00)

$$\text{mq. } 352,00 \times 150,00 \text{ €/mq.} = \text{€. } 52.800,00$$

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziarìa:

$\text{€. } 52.800,00 \times 10\% = \text{€. } 5.280,00$

Prezzo base=

(Euro quarantaquattromilanovecento/00)

Valore di mercato dell'abitazione: € 31.200,00

Valore di mercato del terreno: € 44.900,00

sommano **€ 76.100,00** (Euro settantaseimilacento/00)

Risposta al quesito n. 6

Si individua un unico lotto da porre in vendita composto da un'abitazione ed un terreno di pertinenza.

LOTTO UNICO

Appartamento posto al piano terra ad uso abitazione con accesso da Via Roma n. 47, composto da tre vani ed accessori, con retrostante giardino esteso di mq. 352 di pertinenza esclusiva con accesso da Via A. Lombardi.

Ubicazione: Comune di Poggio Imperiale (FG), Via Roma n. 47 e Via A. Lombardi.

Consistenza: L'abitazione ha una consistenza catastale di 3,5 vani ed occupa una superficie lorda di mq. 107 circa, oltre una superficie di mq. 40 circa di giardino anteriore e mq. 352 catastali di giardino retrostante.

Confini: In un unico corpo confina con Via Roma e con Via A. Lombardi, con p.lla 970, salvo altri.

Dati catastali: Riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Poggio Imperiale (FG):

- abitazione al foglio 12 particella 971, categoria A/4, classe 2, vani 3,5, rendita euro 207,87 - Via Roma n. 47, piano T;
- terreno al foglio 12 particella 190, Qualità ULIVETO, Classe 2 Superficie Ha 00.03.52, R.D. €. 1,91 R.A. €. 0,82.

Intestati: ~~XXXXXXXXXX~~ nato a Apricena (FG) il ~~03/11/1938~~ (~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXX~~) proprietà ½ in regime di comunione dei beni con ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~;

~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ nata a Poggio Imperiale (FG) il ~~18/11/1967~~ (~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~) proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~.

Grava su Poggio Imperiale Foglio 12 Particella 971, Poggio imperiale Foglio 12 Particella 190.

Verbale di Pignoramento immobili del 24/06/2024 Numero di repertorio 3639 trascritto ai nn. 6529/5538 del 08/07/2024 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FOGGIA Sede FOGGIA a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA c.f. 14535321005, contro ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ Nata il ~~XXXXXX~~ a Poggio Imperiale (FG) c.f. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ Nato il ~~XXXXXX~~ a Apricena (FG) c.f. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~.

Grava su Poggio imperiale Foglio 12 Particella 971, Poggio Imperiale Foglio 12 Particella 190.

Risposta al quesito n. 10

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Imperiale risulta:

- che l'abitazione (**p.lla 971**) è stata autorizzata con Licenza di costruzione del 08/04/1954 e licenza di abitabilità del 07/04/1955. (All. M. – Documentazione tecnica amministrativa)

Dal confronto della planimetria di progetto con i rilievi eseguiti in sede di sopralluogo si evidenziano difformità nella distribuzione degli spazi interni, consistenti nell'ampliamento della cucina eliminando il vano d'ingresso, nella demolizione del ripostiglio, nell'ampliato del bagno con modifica del prospetto posteriore.

L'abuso è sanabile mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria per la quale si stima un importo complessivo di circa €. 2.500,00 per spese tecniche ed oneri concessori.

L'abitazione risulta difforme alla planimetria catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre, risultano per lo stesso immobile due planimetrie con un vano riportato su entrambe le planimetrie.

- che sul terreno (**p.lla 190**), sono presenti tre costruzioni in muratura, di cui una adibita a bagno, ed alcune tettoie in ferro. La superficie coperta delle strutture in muratura ricadenti sulla p.lla 190 è di circa mq. 36,60 con altezze che variano da H=2,06 a H= 3,00.

Risposta al quesito n. 11

Il certificato viene allegato alla presente relazione come Allegato N.

Gli immobili oggetto di consulenza non rientrano nell'ambito di applicazione dell'art. 1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.

LOTTO UNICO

Tipologia	Abitazione di tipo economico con terreno di pertinenza edificabile.
Descrizione sommaria	Appartamento al piano terra ad uso abitazione,

	composto di tre vani ed accessori, con retrostante terreno esteso per mq. 352 di pertinenza esclusiva.
Comune di ubicazione	Comune di Poggio Imperiale (FG).
Indirizzo	Via Roma n. 47, Via A. Lombardi.
Confini	In un unico corpo confina con Via Roma e con Via A. Lombardi, con p.lla 970, salvo altri.
Estensione	L'abitazione ha una consistenza catastale di 3,5 vani ed occupa una superficie lorda di mq. 107 circa, oltre una superficie di mq. 40 circa di giardino anteriore e mq. 352 catastali di terreno retrostante.
Dati catastali	Riportati nel Catasto del Comune di Poggio Imperiale (FG): <u>abitazione</u> al foglio 12 particella 971, categoria A/4, classe 2, vani 3,5, rendita euro 207,87 - Via Roma n. 47, piano T; <u>terreno</u> al foglio 12 particella 190, Qualità ULIVETO, Classe 2 Superficie Ha 00.03.52, R.D. €. 1,91 R.A. €. 0,82. Intestati: ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ nato a Apricena (FG) il ~~XXXXXXXXXX~~ (~~XXXXXXXXXX~~) proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~; ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ nata a Poggio Imperiale (FG) il ~~XXXXXXXXXX~~ (~~XXXXXXXXXX~~) proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~;
Attuali proprietari	~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ nato a Apricena (FG) il ~~XXXXXXXXXX~~ (~~XXXXXXXXXX~~) proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~; ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ nata a Poggio Imperiale (FG) il ~~XXXXXXXXXX~~ (~~XXXXXXXXXX~~) proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~;

	~~XXXXXX~~
Titolo di provenienza	L'immobile è pervenuto con atto di compravendita del 30/03/2005 Numero di rep. 4951/2195 Notaio PASCUCCI Fabrizio Sede Orta Nova (FG) trascritto il 01/04/2005 nn. 2744/1998.
Stato di comproprietà	~~XXXXXXXXXX XXXXXXXX~~ nato a Apricena (FG) il ~~01/07/1966 (01/07/1966 1966 1966)~~ proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ~~XXXXXXXXXX XXXXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ ; ~~XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX~~ nata a Poggio Imperiale (FG) il ~~10/01/1967 (10/01/1967 1967 1967)~~ proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ~~XXXXXXXXXX XXXXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ .
Iscrizioni e trascrizioni	Ipoteca volontaria iscritta ai nn. 2745/409 del 01/04/2005 Notaio Pascucci Fabrizio Sede Orta Nova (FG), a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA, contro ~~XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX~~ Nata il ~~10/01/1967~~ a Poggio Imperiale (FG) ~~XXXXXXXXXX XXXXXXXX~~ Nato il ~~01/07/1966~~ a Apricena (FG). Grava su Poggio imperiale Foglio 12 Particella 181 (oggi p.lla 971), Poggio Imperiale Foglio 12 Particella 190. Ipoteca della riscossione iscritta ai nn. 2046/176 del 16/03/2016 a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. Sede ROMA, contro ~~XXXXXXXXXX XXXXXXXX~~ Nato ii ~~XXXXXXXXXX XXXXXXXX~~ a Apricena (FG) Grava su Poggio Imperiale Foglio 12 Particella 971, Poggio imperiale Foglio 12 Particella 190. Verbale di Pignoramento immobili del 24/06/2024 Numero di repertorio 3639 trascritto ai nn. 6529/5538 del 08/07/2024 a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. contro ~~XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX~~ Nata il ~~10/01/1967~~ a Poggio Imperiale (FG) ~~XXXXXXXXXX XXXXXXXX~~

	Nato il ~~05/07/1936~~ a Apricena (FG) Grava su Poggio imperiale Foglio 12 Particella 971, Poggio Imperiale Foglio 12 Particella 190.
Stato di occupazione	Gli immobili della presente procedura risultano nella disponibilità dell'esecutata, come propria abitazione.
Regolarità edilizio-urbanistica	Immobile non conforme al progetto autorizzato. Licenza di costruzione del 08/04/1954.
Conformità catastale	Planimetria catastale non conforme allo stato di fatto.
Abitabilità	Il Comune di Poggio Imperiale ha rilasciato la licenza di abitabilità in data 07/04/1955.
Valore del bene da porre a base d'asta	€. 76.100,00 (Euro settantaseimilacenti/00) per la quota di 1/1.

Il sottoscritto CTU con la presente relazione, che si compone di n. 23 pagine e n. 12 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria tramite deposito telematico con i seguenti allegati:

- Allegato A: Verbali di sopralluogo;
- Allegato B: Estratto dell'atto di matrimonio;
- Allegato C: Visure catastali storiche;
- Allegato D: Planimetrie catastali;
- Allegato E: Atto di compravendita;
- Allegato F: Estratto di mappa catastale;
- Allegato G: Inquadramento territoriale;
- Allegato H: Rilievo fotografico composto da n.28 fotografie;
- Allegato I: Rilievo planimetrico dello stato di fatto;
- Allegato L: Quotazioni immobiliari;



- Allegato M: Documentazione tecnica amministrativa;
- Allegato N: Attestazione di Prestazione Energetica;

Con osservanza.

Foggia, giugno 2026

Il C.T.U.

Arch. Biagio Ciro Pertosa

