TRIBUNALE DI FOGGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

COOPERATIVA ARTIGIANA DI GARANZIA DELLA PROVINCIA DI FOGGIA

Avv. Cavaliere Francesco – Avv. Landi Valentina

contro

[redacted]

Avv. Gilberto Mercuri

N. 251/2021 Reg. G. Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dott. PALAGANO Michele

Custode giudiziario Avv. Maria Marcella Vitale

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Foggia, giugno 2025

Studio Tecnico Arch. Caterina Menditti
71121 – Foggia (FG) Viale Ofanto n. 321 - Tel 347.8591849
e.mail: c.menditti@tiscali.it *PEC* caterina.menditti@*archiworldpec.it*

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

TRIBUNALE DI FOGGIA

Relazione di consulenza tecnica relativa alla procedura esecutiva immobiliare **N. 251/2021 Reg. G. Es.** promossa da:

COOPERATIVA ARTIGIANA DI GARANZIA DELLA PROVINCIA DI FOGGIA rappresentata e difesa dall'Avv. Cavaliere Francesco e Avv. Landi Valentina con studio in Foggia al Corso Cairoli n. 25

contro

[redacted]

rappresentata e difesa dall'Avv. Gilberto Mercuri - 71121 Foggia (FG) Via Silvio Pellico n. 5

G. E. PALAGANO MICHELE

-----oo0oo-----

PREMESSE

La sottoscritta arch. Caterina MENDITTI, residente in Foggia in Via Antonio Nazzaro n. 6, iscritta all'ordine degli Architetti PPC di Foggia, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, veniva nominata dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio, in quanto esperto per la stima dei beni nella procedura in epigrafe.

La stessa ha prestato giuramento nell'udienza del 01.04.2025, nella quale il G.E. assegnava all'esperto il termine fino al 05.06.2025 per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

I sopralluoghi presso gli immobili pignorati (comunicati alle parti con raccomandata A/R o PEC) in data 17/04/2025, 24/04/2025 e 29/04/2025 sono andati deserti, infine si è svolto regolarmente solo in data 02/05/2025. (All. A – Verbali di sopralluogo)

In sede di sopralluogo il sig. [redacted] si impegnava a fornire al CTU la documentazione relativa ai cambi di destinazione d'uso degli immobili e le Attestazioni di Prestazione Energetica (All. A – Verbali di sopralluogo), ma nonostante i vari solleciti telefonici, non ha fornito la

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e844572c0844812555816525a30329

documentazione richiesta, pertanto si è provveduto a richiederla presso l'ufficio tecnico e a predisporre la certificazione energetica.

Il G.E. affidava all'esperto i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e 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 dell'immobile 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 dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento e 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;

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

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 l'immobile 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

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

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 vicoli 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 maggior 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 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;

Studio Tecnico Arch. Caterina Menditti
71121 – Foggia (FG) Viale Ofanto n. 321 - Tel 347.8591849
e.mail: c.menditti@tiscali.it *PEC* caterina.menditti@archiworldpec.it

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale[4], 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 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 staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

In particolare, per l'immobile **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;

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

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 del 1°.9.1967, 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 e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) per 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 l'immobile **a 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

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

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 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 dell'immobile 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 i sopralluoghi (All. A: Verbali 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 Orta Nova;
- l'Ufficio Stato Civile del Comune di Orta Nova;
- le agenzie immobiliari operanti nella zona, consultato il Borsino Immobiliare e la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate,

la sottoscritta redigeva la presente relazione.

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Catasto Fabbricati del Comune di Orta Nova (FG):

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

1) Unità immobiliare sita nel Comune di Orta Nova (FG), alla Via della Libertà n. 30, consistenza mq. 32. In Catasto al **Foglio 23 p.lla 523 sub. 1**, Cat. C/2, Cl. 3, superficie catastale mq. 44, piano T., Rendita catastale €. 89,24.

2) [redacted]

3) Unità immobiliare sita nel Comune di Orta Nova (FG), alla Via della Rose n. 25, consistenza mq. 40. In Catasto al **Foglio 23 p.lla 522 sub. 7**, Cat. C/2, Cl. 3, superficie catastale mq. 55, piano T., Rendita catastale €. 111,55.

PREMESSE:

- I sopralluoghi presso gli immobili pignorati (comunicati alle parti con raccomandata A/R o PEC) in data 17/04/2025, 24/04/2025 e 29/04/2025 sono andati deserti, infine si è svolto regolarmente solo in data 02/05/2025. (All. A – Verbali di sopralluogo)
- L'avv. Mercuri con PEC del 14/04/2025 chiedeva un rinvio per l'inizio delle operazioni peritali in data successiva al 25 aprile, il CTU riferiva all'avv. Mercuri che come disposto dal G.E. "….L'esperto non potrà sospendere per nessun motivo (tantomeno su richiesta delle parti) le operazioni di stima se non a seguito di apposito provvedimento del G.E. .....".

Considerato che il Giudice assegnava all'esperto il termine fino al 05.06.2025 (circa 60 giorni) per il deposito telematico dell'elaborato peritale e che ricorrevano nel mese di aprile sia le festività pasquali che i ponti per il 25 aprile e del 1° maggio, il CTU non poteva rinviare i suddetti sopralluoghi. (All. O – PEC ricevuta dall'avv. Mercuri in data 14/04/2025 e relativa risposta)

- L'immobile identificato in Catasto al **Foglio 23 p.lla 522 sub. 7, Cat. C/2, consistenza 40 mq., Rendita Euro 111,55,** ha subito una variazione degli

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

identificativi catastali dovuta alla VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA DEPOSITO A ABITAZIONE del 25/10/2022 pratica n. FG0185833 pertanto risulta ora identificato in Catasto al **Foglio 23 p.lla 522 sub. 8, Cat. A/3, consistenza 2 vani., Rendita Euro 123,95**. Si precisa che la suddetta variazione è successiva alla trascrizione del pignoramento del 23/07/2021. (All. D: Visure catastali storiche)

- Il CTU in data il 17/04/2025, acquisita in data 18/04/2025 al Prot. Gen. 6230, ha inoltrato al Comune di Orta Nova richiesta di accesso agli atti per accertare la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili.

Risposta al quesito n. 1

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, del c.p.c., presenti nel fascicolo telematico 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 dell'immobile nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento del 23/07/2021 ai nn. 17479/13875.

Risposta al quesito n. 1 *bis*

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le **vicende traslative degli immobili pignorati** nel ventennio anteriore al pignoramento:

dalla data del 25 giugno 2018

gli immobili pignorati appartengono a [redacted], [redacted] per la piena ed esclusiva proprietà, in forza di **atto di compravendita** a rogito del Notaio Daniela TRINASTICH di Foggia in data **25/06/2018** rep. 5760/2962, trascritto a Foggia il 27/06/2018 ai nn. 14239/10764, [redacted]

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

[redacted] gli immobili sono pervenuti come di seguito:

- immobile identificato al **Foglio 23 p.lla 523 sub. 1**
- [redacted] in vita ultimamente domiciliata e residente in Foggia ed ivi deceduta ab intestato il **04/01/2017,** (Dichiarazione di successione classificata presso l'Ufficio Territoriale di Foggia il giorno 8/02/2017, al numero 171 del Volume 9990, trascritta a Foggia il 9/03/2017, al numero 4973 del Registro Generale ed al numero 3714 del Registro Particolare);
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Studio Tecnico Arch. Caterina Menditti
71121 – Foggia (FG) Viale Ofanto n. 321 - Tel 347.8591849
e.mail: c.menditti@tiscali.it *PEC* caterina.menditti@archiworldpec.it

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

[redacted]

- i predetti immobili pervennero alla sola signora [redacted] piena proprietà, con atto di donazione a rogito del Notaio Pasquale De Lisi di Orta Nova, in data 14/08/1948, rep. 5.184, registrato a Cerignola il 25/08/1948 al numero 188, trascritto a Lucera il 6/09/1948, al numero 11.440 del Registro Generale ed al numero 212.960 del Registro Particolare.

[redacted]

(All. B – Titolo di provenienza)

Risposta al quesito n. 1 ter

Dalla verifica dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano le seguenti discordanze degli identificativi catastali:

l'immobile identificato al **Foglio 23 p.lla 522 sub. 7 (ora sub. 8)** riportato nella nota di trascrizione del pignoramento con Categoria C/2 Classe 3 Superficie Catastale mq. 55, piano T, Rendita Euro 111,55, ha subito una variazione del subalterno e dei dati di classamento in data 25/10/2022 con Pratica n. FG0185833 per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA DEPOSITO A ABITAZIONE (n.185833.1/2022).

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Dati catastali attuali **Foglio 23 p.lla 522 sub. 8,** Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 2 vani, piano T, Rendita Euro 123,95.

Risposta al quesito n. 1 quinquies

[redacted]

Sull'estratto dell'atto di matrimonio risulta la seguente ANNOTAZIONE: Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. (All. C - Estratto dell'atto di matrimonio)

Risposta al quesito n. 2

Gli immobili della presente procedura sono costituiti da tre unità abitative adiacenti, composte ciascuna da due vani e un piccolo bagno, site in Orta Nova nel centro storico rispettivamente su Via Della Libertà ai nn. 30 e 32 e sulla parallela Via Delle Rose al n. 25.

1) Foglio 23 p.lla 523 sub. 1 catastalmente censita come deposito ma di fatto adibita ad abitazione di tipo popolare posta al piano terra con accesso da Via Della Libertà n. 30, composta da un ingresso che disimpegna la cucina, la camera da letto e il wc. L'immobile confina con Via Della Libertà, con p.lla 522 sub. 6 di proprietà [redacted] e con p.lla 524, salvo altri.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Orta Nova (FG) al **Foglio 23, p.lla 523, sub. 1**, Z.C. 1, Categoria C/2, classe 3, Consistenza 32 mq., R.C. €. 89,24, Via Della Libertà n. 30, piano terra.

Intestati: [redacted], [redacted] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

2) [redacted]

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

[redacted]

3) **Foglio 23 p.lla 522 sub. 8 (ex 7)** abitazione di tipo economico posta al piano terra con accesso da Via Delle Rose n. 25, composta da un ingresso che disimpegna la cucina, la camera da letto e il bagno. L'immobile confina con Via Delle Rose, con p.lla 522 sub. 6 di proprietà [redacted], e con p.lla 521, salvo altri.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Orta Nova (FG) al **Foglio 23, p.lla 522, sub. 8**, Z.C. 1, Categoria A/3, classe 2, Consistenza 2 vani, R.C. €. 123,95, Via Delle Rose n. 25, piano terra.

Intestati: [redacted], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Risposta al quesito *n. 2 bis*

Per l'esatta individuazione dei beni staggiti (immobili individuati con **p.lla 522 e p.lla 523** del foglio 23 Comune di Orta Nova) si allegano alla relazione lo stralcio di mappa catastale, l'ortofoto, la sovrapposizione dell'ortofoto con il catastale, 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

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Descrizione:

Gli immobili pignorati fanno parte di una cortina edilizia posta nel centro storico della città, a prevalente carattere residenziale e dotata di tutti i servizi.

Realizzati in epoca remota, posti al piano terra di fabbricati che si sviluppano per due/tre piani fuori terra, originariamente presentavano un unico vano, in cui è stato ricavato in epoca successiva un piccolo wc e una camera da letto, presentano accesso indipendente con un solo affaccio sul fronte strada e sono realizzati con struttura portante in muratura e volte a crociera.

Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione in marmette di cemento e graniglia, le pareti sono intonacate a civile e pitturate; i pavimenti e i rivestimenti del bagno sono realizzati con piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in anticorodal. Le facciate esterne sono intonacate a civile e pitturate, presentano una zoccolatura in pietra d'Apricena e solo l'immobile in Via Della Libertà n.30 ha la facciata rivestita.

Gli immobili sono dotati di impianto elettrico e di impianto idrico fognante mentre non è presente l'impianto di riscaldamento, la produzione di acqua calda sanitaria avviene per mezzo di uno scaldabagno elettrico.

Gli impianti elettrici non risultano dotati di Dichiarazione di Conformità, per la verifica e/o adeguamento degli stessi si stima un costo pari a €. 400,00 per ciascuna unità.

Gli immobili versano in uno stato di manutenzione e conservazione scadente, sono visibili macchie di umidità sulle pareti, anche le finiture esterne si presentano scadenti con distacchi di intonaci. (All. H: Rilievo Fotografico; All. I: Rilievo Planimetrico)

Foglio 23 p.lla 523 sub. 1: l'immobile presenta una superficie lorda di mq. 39,70 circa ed altezza massima interna di mt. 3,90 circa.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

[redacted]

Foglio 23 p.lla 522 sub. 8 (ex 7): l'abitazione presenta una superficie lorda di mq. 44,00 circa ed altezza massima interna di mt. 4,10 circa. Nell'abitazione è presente un camino.

Lo stato di fatto dell'immobile è conforme alla planimetria catastale.

Risposta al quesito n. 4

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 all'immobile, 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 €. 700,00/mq per l'abitazione e di €. 600,00/mq per i depositi** (All. L: Quotazioni OMI; Borsino immobiliare; Agenzie immobiliari)

Calcolo delle consistenze in accordo all'allegato 2) del Manuale della banca dati dell'OMI: i muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

Superficie commerciale vendibile:

1) Deposito **Foglio 23 p.lla 523 sub. 1:** superficie lorda mq. 40,00;
2) [redacted]
3) Abitazione **Foglio 23 p.lla 522 sub. 8 (ex 7):** superficie lorda mq. 44,00.

Valore di mercato dell'immobile =

Superficie commerciale vendibile x valore di mercato al mq.

1) Deposito **Foglio 23 p.lla 523 sub. 1:** mq. 40,00 x €. 600,00= €.24.000,00;
2) [redacted]
3) Abitazione **Foglio 23 p.lla 522 sub. 8 (ex 7):** mq. 44,00x €. 700,00= €. 30.800,00;

Adeguamenti e correzioni alla stima:

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 giudiziaria:

1) **Deposito Foglio 23 p.lla 523 sub. 1:**	€.24.000,00 x 10% =	€. 2.400,00
per verifica e/o adeguamento impianti		€. 400,00
	sommano	€. 2.800,00

Prezzo base=

Valore di mercato dell'immobile - adeguamenti e correzioni

€. 24.000,00 - €. 2.800,00 = **€. 21.200,00** (Euro ventunomiladuecento/00)

[redacted]

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

[redacted]

3) **Abitazione Foglio 23 p.lla 522 sub. 8 (ex 7):** €. 30.800,00 x 10% = €. 3.080,00

per verifica e/o adeguamento impianti €. 400,00

sommano €. 3.480,00

Prezzo base=

Valore di mercato dell'immobile - adeguamenti e correzioni

€. 30.800,00 - €. 3.480,00 = €. 27.320,00 arrotondati a **€. 27.300,00** (Euro ventisettemilatrecento/00)

Risposta al quesito n. 6

Si propongono tre lotti formati da un'abitazione e due depositi.

LOTTO UNO

Foglio 23 p.lla 523 sub. 1: Deposito al piano terra composto da tre vani comunicanti e un piccolo wc, presenta accesso indipendente con un solo affaccio sul fronte strada.

Ubicazione: Comune di Orta Nova (FG), Via Della Libertà n. 30.

Consistenza: Il deposito ha una consistenza catastale di 32 mq. ed occupa una superficie lorda di mq. 40,00 circa.

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Confini: L'immobile confina con Via Della Libertà, con p.lla 522 sub. 6 di proprietà [redacted] e con p.lla 524, salvo altri.

Dati catastali: Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Orta Nova (FG) al **Foglio 23, p.lla 523, sub. 1**, Z.C. 1, Categoria C/2, classe 3, Consistenza 32 mq., R.C. €. 89,24, Via Della Libertà n. 30, piano terra.

Intestati: [redacted], [redacted] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Prezzo base: €. 21.200,00 (Euro ventunomiladuecento/00)

[redacted]

LOTTO TRE

Studio Tecnico Arch. Caterina Menditti
71121 – Foggia (FG) Viale Ofanto n. 321 - Tel 347.8591849
e.mail: c.menditti@tiscali.it *PEC* caterina.menditti@archiworldpec.it

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Foglio 23 p.lla 522 sub. 8 (ex 7): Abitazione di tipo economico al piano terra composta da un ingresso che disimpegna la cucina, la camera da letto e il bagno., presenta accesso indipendente con un solo affaccio sul fronte strada.

Ubicazione: Comune di Orta Nova (FG), Via Delle Rose n. 25.

Consistenza: L'abitazione ha una consistenza catastale di 2 vani ed occupa una superficie lorda di mq. 44,00 circa.

Confini: L'immobile confina con Via Delle Rose, con p.lla 522 sub. 6 di proprietà [redacted], e con p.lla 521, salvo altri.

Dati catastali: Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Orta Nova (FG) al **Foglio 23, p.lla 522, sub. 8**, Z.C. 1, Categoria A/3, classe 2, Consistenza 2 vani, R.C. €. 123,95, Via Delle Rose n. 25, piano terra.

Intestati: [redacted], [redacted] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Prezzo base: €. 27.300,00 (Euro ventisettemilatrecento/00)

Risposta al quesito n. 7

Tutti gli immobili della presente procedura risultano occupati da terzi.

In sede di sopralluogo il sig. [redacted] forniva le generalità dei contratti di locazione e successivamente inviava copia degli stessi al Custode giudiziario Avv. Maria Marcella Vitale che provvedeva ad allegarli alla Relazione depositata in data 15/05/2025.

1) Immobile al **Foglio 23 p.lla 523 sub. 1 categoria C/2 in Via Della Libertà n. 30.**

Il **deposito** risulta occupata da terzi, dalla disamina dei contratti di locazione viene riportato il solo indirizzo (Via Della Libertà n. 30) corrispondete al suddetto immobile nel contratto con di locazione ad uso abitativo con il sig[redacted] ma i dati catastali

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

sono riferiti alla p.lla 522 sub. 6 **categoria A/4** (di fatto C/2), inoltre non è allegata la registrazione del contratto con i relativi identificativi catastali.

L'immobile non può essere locato ad uso abitativo.

2) [redacted]

3) Immobile **al Foglio 23, p.lla 522, sub. 8 (ex 7), categoria A/3 in Via Delle Rose n.25.**

L'abitazione risulta occupata da terzi con un contratto di locazione ad uso abitativo con la sig.ra [redacted] ma non risulta allegata la registrazione del contratto stesso.

Per verificare la congruità del canone di locazione sono state condotte 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 **canone di locazione pari a €. 5,00/mq al mese per l'abitazione** e **€. 3,00/mq al mese per i depositi** (All. L: Quotazioni OMI; Borsino immobiliare.)

1) Il contratto di locazione dell'immobile al **Foglio 23 p.lla 523 sub. 1 categoria C/2** in Via Della Libertà n. 30 con il sig. [redacted] prevede un canone di locazione pari a €. 150,00 mensili che risulta congruo in quanto superiore a quello medio: mq.

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

40,00 x €. 3,00 = €. 120,00 mensili, ad uso deposito e non abitativo. (All. P.1: Contratto di locazione)

2) [redacted]

3) Il contratto di locazione dell'immobile al **Foglio 23 p.lla 522, sub. 8 (ex 7), categoria A/3 in Via Delle Rose n.25** con la sig.ra [redacted] prevede un canone di locazione pari a €. 250,00 mensili che risulta congruo in quanto superiore a quello medio: mq. 44,00 x €. 5,00 = €. 220,00 mensili, ad uso abitativo. (All. P.3: Contratto di locazione)

Per quanto riguarda la congruità dei canoni di locazione, gli stessi risultano superiori rispetto ai valori medi reperiti nella stessa zona per immobili simili.

Risposta al quesito n. 8

Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno.

Risposta al quesito n. 9

Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Il contratto di locazione ad uso abitativo con il Sig. [redacted] della durata di quattro anni, a decorrere dal 08/11/2021 fino al 07/11/2025, non è opponibile alla procedura essendo stato stipulato in data successiva alla notifica del pignoramento avvenuta in data 28/06/2021.

Il contratto di locazione ad uso abitativo con la Sig.ra [redacted] della durata di quattro anni e scadenza al 30/11/2022 non è stato rinnovato.

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Il contratto di locazione ad uso abitativo con la Sig.ra [redacted] della durata di quattro anni, dal 25/10/2022 al 24/10/2026 non è opponibile alla procedura essendo stato stipulato in data successiva alla notifica del pignoramento avvenuta in data 28/06/2021.

Per tutti gli immobili della presente procedura risultano le seguenti formalità:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Foggia in data 16/02/2021 ai nn. 3399/352 a favore della COOPERTTIVA ARTIGIANA DI GARANZIA DELLA PROVINCIA DI FOGGIA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L., per capitale di Euro 9.654,57, totale Euro 15.000,00;
- **Verbale di pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Foggia in data 28/06/2021, rep. 2708, trascritto a Foggia il 23/07/2021 ai nn. 17479/13875.

Risposta al quesito n. 10

Le tre unità immobiliari pignorate sono state costruite prima del 1°.9.1967 come dichiarato anche nell'atto di compravendita (All. B).

In data 19/06/2018 Prot. 10.520 è stata presentata al Comune di Orta Nova una Segnalazione Certificata di Inizio Attività, per il cambio di destinazione d'uso senza opere effettuato in data 03/02/2012, per la riclassificazione catastale degli immobili da A/6 abitazioni di tipo rurale a C/2 depositi.

Successivamente per il solo immobile al **Foglio 23 p.lla 522, sub. 8 (ex 7)** in data 19/10/2022 con Prot. 0018279 veniva presentata al Comune di Orta Nova una Segnalazione Certificata di Inizio Attività, per il cambio di destinazione d'uso da C/2 deposito a A/3 abitazione, di conseguenza in data 25/10/2022 Pratica n. FG0185833 veniva presentata al catasto la VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA DEPOSITO A ABITAZIONE che ha comportato la soppressione del subalterno 7 (deposito) e la costituzione dell'attuale subalterno 8 (abitazione).

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Si precisa che le pratiche edilizie e catastali del suddetto immobile sono state presentate in data successiva alla notifica del pignoramento avvenuta in data 28/06/2021.

Per gli immobili al **Foglio 23 p.lla 522 sub. 8** e al **Foglio 23 p.lla 523 sub. 1** dal confronto delle planimetrie catastali con il rilievo eseguito non si evidenziano difformità, mentre l'immobile al **Foglio 23 p.lla 522 sub. 6** risulta difforme dalla planimetria catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto, andrebbe presentato un nuovo accatastamento per l'aggiornamento della planimetria catastale per il quale si stima un costo di circa €. 500,00.

Gli immobili al **Foglio 23 p.lla 522 sub. 8** e al **Foglio 23 p.lla 523 sub. 1** risultano conformi agli atti amministrativi depositati presso il Comune di Orta Nova mentre l'immobile al **Foglio 23 p.lla 522 sub. 6** risulta difforme per la realizzazione di tramezzature interne, 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.

Risposta al quesito n. 11

In sede di sopralluogo il sig. [redacted] marito della debitrice si impegnava a trasmettere al CTU la documentazione relativa alle Attestazioni di Prestazione Energetica (All. A – Verbali di sopralluogo). Dopo vari solleciti telefonici, non avendo ricevuto la documentazione richiesta durante le operazioni di sopralluogo, il CTU con gli elementi raccolti in sede di rilievo, ha provveduto a redigere gli attestati di prestazione energetica APE. I certificati vengono allegati alla presente relazione come Allegato N.

Risposta al quesito n. 12

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Gli immobili di cui alla presente relazione non sono occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, pertanto non sono applicabili i criteri disposti dall'art.1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.

TABELLA RIEPILOGATIVA

LOTTO UNO

Tipologia	Deposito.
Descrizione sommaria	Deposito al piano terra composto da tre vani comunicanti e un piccolo wc, presenta accesso indipendente con un solo affaccio sul fronte strada.
Comune di ubicazione	Comune di Orta Nova (FG).
Indirizzo	Via Della Libertà n. 30.
Confini	L'immobile confina con Via Della Libertà, con p.lla 522 sub. 6 di proprietà [redacted] e con p.lla 524, salvo altri.
Estensione	Il deposito ha una consistenza catastale di 32 mq. ed occupa una superficie lorda di mq. 40,00 circa.
Dati catastali	Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Orta Nova (FG) al **Foglio 23, p.lla 523, sub. 1**, Z.C. 1, Categoria C/2, classe 3, Consistenza 32 mq., R.C. €. 89,24, Via Della Libertà n. 30, piano terra. Intestati: [redacted], [redacted] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.
Attuali proprietari	[redacted], [redacted] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.
Titolo di provenienza	Atto di compravendita a rogito del Notaio Daniela TRINASTICH di Foggia in data 25/06/2018 rep. 5760/2962, trascritto a Foggia il 27/06/2018 ai nn. 14239/10764
Stato di comproprietà	Nessuno

Studio Tecnico Arch. Caterina Menditti
71121 – Foggia (FG) Viale Ofanto n. 321 - Tel 347.8591849
e.mail: c.menditti@tiscali.it *PEC* caterina.menditti@archiworldpec.it

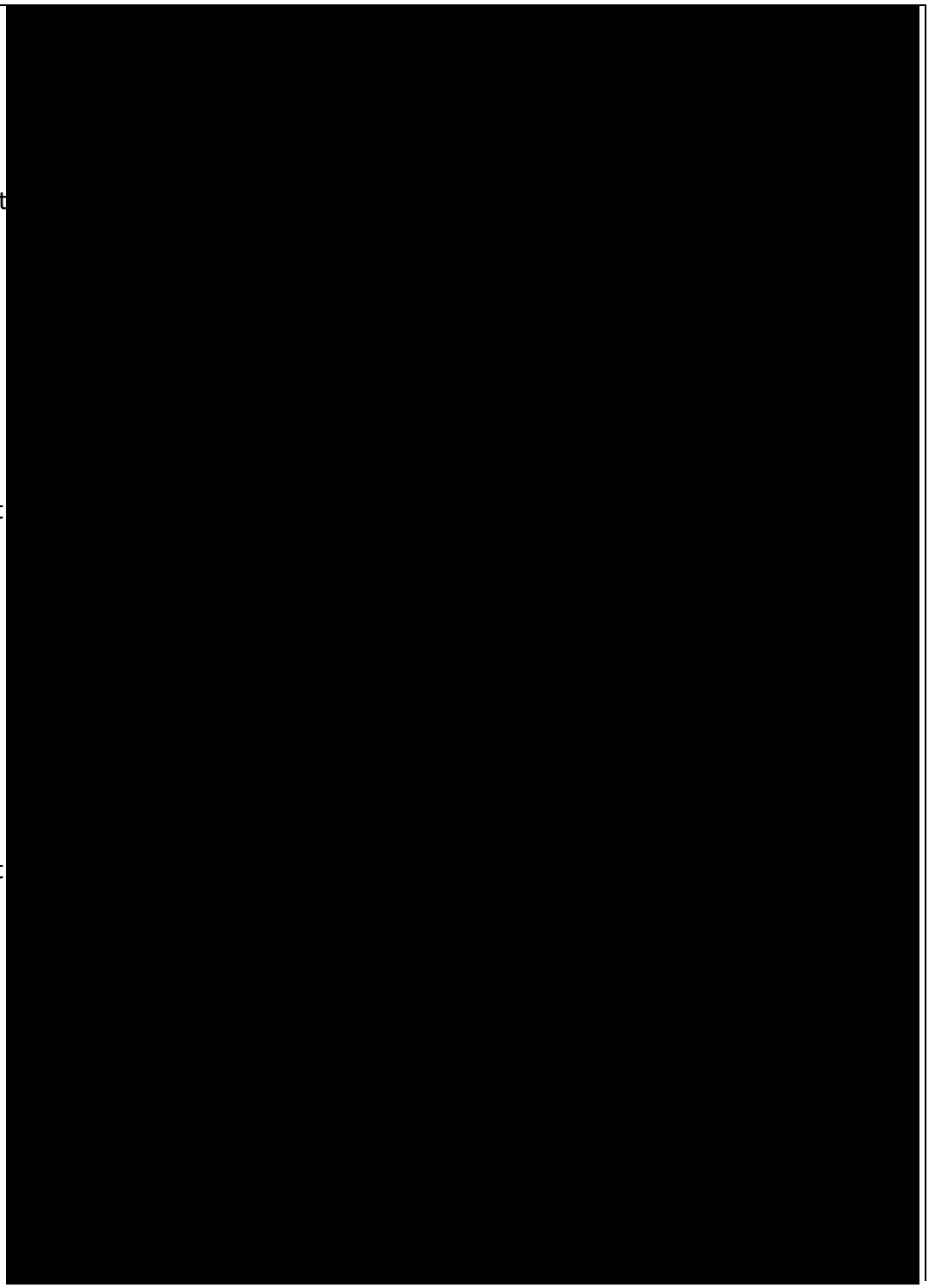
Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Iscrizioni e trascrizioni	**Ipoteca giudiziale** iscritta a Foggia in data 16/02/2021 ai nn. 3399/352 a favore della COOPERTTIVA ARTIGIANA DI GARANZIA DELLA PROVINCIA DI FOGGIA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L.. **Verbale di pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Foggia in data 28/06/2021, rep. 2708, trascritto a Foggia il 23/07/2021 ai nn. 17479/13875.
Stato di occupazione	Immobile occupato da terzi.
Regolarità edilizio-urbanistica	L'immobile pignorato è stato costruito prima del 1°.9.1967, conforme alla SCIA Prot. 10.520 del 19/06/2018.
Conformità catastale	Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.
Abitabilità	No.
Valore del bene da porre a base d'asta	**€. 21.200,00** (Euro ventunomiladuecento/00) proprietà per 1/1.

[redacted]

71121 – Foggia (F
e.mail: c.menditti@tisc

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

At Ti St Is St R e C A V p	

LOTTO TRE

Tipologia	Abitazione di tipo economico.
Descrizione sommaria	Abitazione di tipo economico al piano terra composta

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

	da un ingresso che disimpegna la cucina, la camera da letto e il bagno., presenta accesso indipendente con un solo affaccio sul fronte strada.
Comune di ubicazione	Comune di Orta Nova (FG).
Indirizzo	Via Delle Rose n. 25.
Confini	L'immobile confina con Via Delle Rose, con p.lla 522 sub. 6 di proprietà [redacted], e con p.lla 521, salvo altri.
Estensione	L'abitazione ha una consistenza catastale di 2 vani ed occupa una superficie lorda di mq. 44,00 circa.
Dati catastali	Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Orta Nova (FG) al **Foglio 23, p.lla 522, sub. 8**, Z.C. 1, Categoria A/3, classe 2, Consistenza 2 vani, R.C. €. 123,95, Via Delle Rose n. 25, piano terra. Intestati: [redacted], nata a [redacted] ([redacted]) proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.
Attuali proprietari	[redacted], nata a [redacted] ([redacted]) proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.
Titolo di provenienza	Atto di compravendita a rogito del Notaio Daniela TRINASTICH di Foggia in data 25/06/2018 rep. 5760/2962, trascritto a Foggia il 27/06/2018 ai nn. 14239/10764
Stato di comproprietà	Nessuno
Iscrizioni e trascrizioni	**Ipoteca giudiziale** iscritta a Foggia in data 16/02/2021 ai nn. 3399/352 a favore della COOPERTTIVA ARTIGIANA DI GARANZIA DELLA PROVINCIA DI FOGGIA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L.. **Verbale di pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Foggia in data 28/06/2021, rep. 2708, trascritto a Foggia il 23/07/2021 ai nn. 17479/13875.
Stato di occupazione	Immobile occupato da terzi.

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Regolarità edilizio-urbanistica	L'immobile pignorato è stato costruito prima del 1°.9.1967, conforme alla SCIA presentata in data 19/10/2022.
Conformità catastale	Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.
Abitabilità	No.
Valore del bene da porre a base d'asta	**€. 27.300,00 (Euro ventisettemilatrecento/00)** proprietà per 1/1.

La sottoscritta CTU con la presente relazione, che si compone di n. 30 pagine e n. 17 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: Titolo di provenienza - Atto di compravendita;
- Allegato C: Estratto Atto di Matrimonio;
- Allegato D: Visure catastali storiche;
- Allegato E: Planimetrie catastali;
- Allegato F: Estratto di mappa catastale;
- Allegato G: Inquadramento territoriale, Catasto, Ortofoto + Catasto, Ortofoto;
- Allegato H: Rilievo fotografico composto da n. 16 fotografie;
- Allegato I: Rilievo planimetrico dello stato di fatto composto da quattro tavole;
- Allegato L: Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banca dati quotazioni immobiliari, Borsino Immobiliare, Agenzie immobiliari;
- Allegato M: Atti amministrativi presso l'ufficio tecnico del Comune di Orta Nova

  M.1 - SCIA Prot.10.520 del 19.06.2018;

  M.2 - SCIA Prot.18.279 del 20.10.2022;

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

- Allegato N.1: Attestazione di Prestazione Energetica p.lla 523 sub.1;

  N.2: Attestazione di Prestazione Energetica p.lla 522 sub 6;

  N.3: Attestazione di Prestazione Energetica p.lla 522 sub 8;

- Allegato O: PEC dell'avv. Mercuri in data 14/04/2025 e relativa risposta.
- Allegato P: Contratti di locazione;

Con osservanza.

Foggia, giugno 2025 Il C.T.U.

Arch. Caterina Menditti

Studio Tecnico Arch. Caterina Menditti
71121 – Foggia (FG) Viale Ofanto n. 321 - Tel 347.8591849
e.mail: c.menditti@tiscali.it *PEC* caterina.menditti@archiworldpec.it

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

RILIEVO FOTOGRAFICO

Immobile al Foglio 23 p.lla 523 sub. 1 Via Della Libertà n. 30



Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329



Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Immobile al Foglio 23 p.lla 522 sub. 8 Via Delle Rose n. 25



Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Data: 14/04/2025 - n. T502362 - Richiedente: [redacted]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0030884 del 03/02/2012

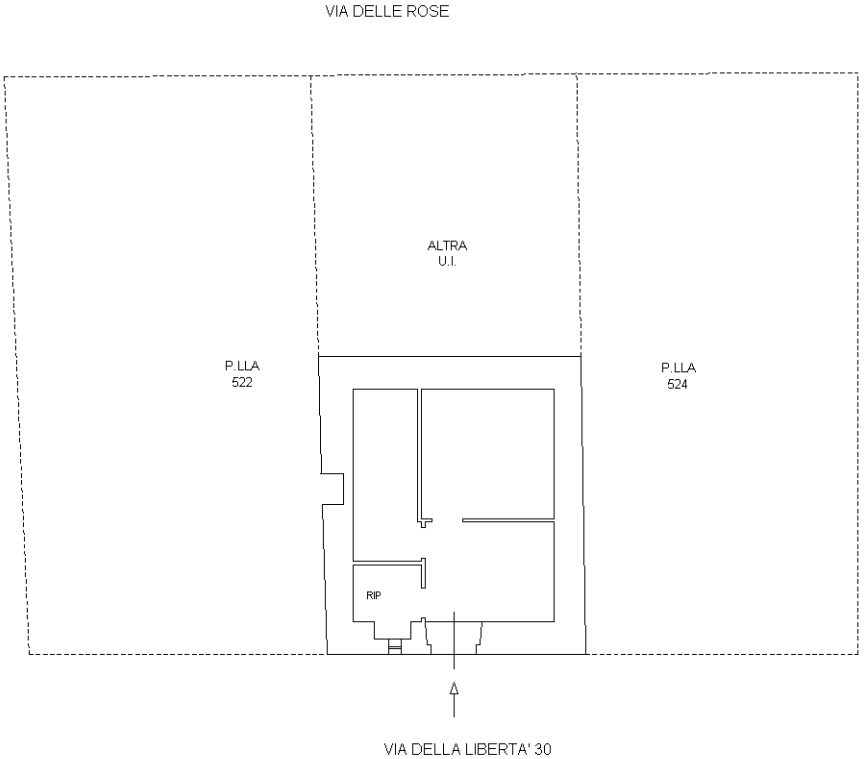
Planimetria di u.i.u. in Comune di Orta Nova

Via Della Liberta' civ. 30

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Masi Eugenio
Foglio: 23	Iscritto all'albo: Ingegneri
Particella: 523	
Subalterno: 1	Prov. Foggia N. 02596

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
H= 3,80 m



Ultima planimetria in atti

Data: 14/04/2025 - n. T502362 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/04/2025 - Comune di ORTA NOVA(G131) - < Foglio 23 - Particella 523 - Subalterno 1 >
Firmato Da: [illegible] Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

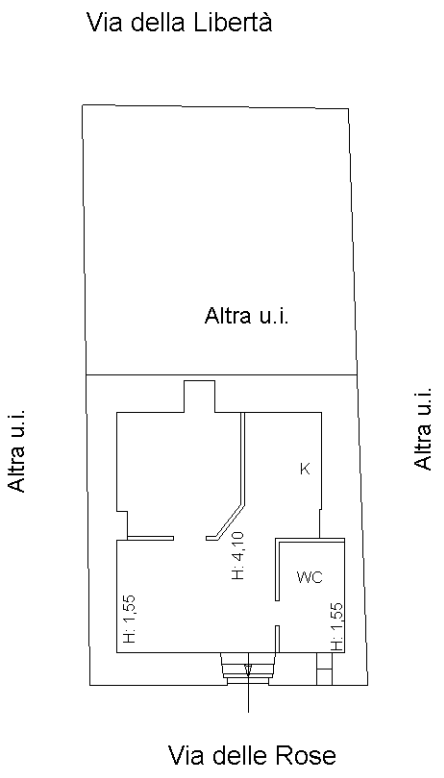
Dichiarazione protocollo n. FG0185833 del 25/10/2022

Comune di Orta Nova

Via Delle Rose civ. 25

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Del Vecchio Vincenzo
Foglio: 23	Iscritto all'albo: Ingegneri
Particella: 522	
Subalterno: 8	Prov. Foggia N. 1465

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200



10 mt

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/04/2025 - Comune di ORTA NOVA(G131) - < Foglio 23 - Particella 522 - Subalterno 8 >
Firmato Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

COMUNE DI ORTA NOVA (FG)

Rilievo Planimetrico

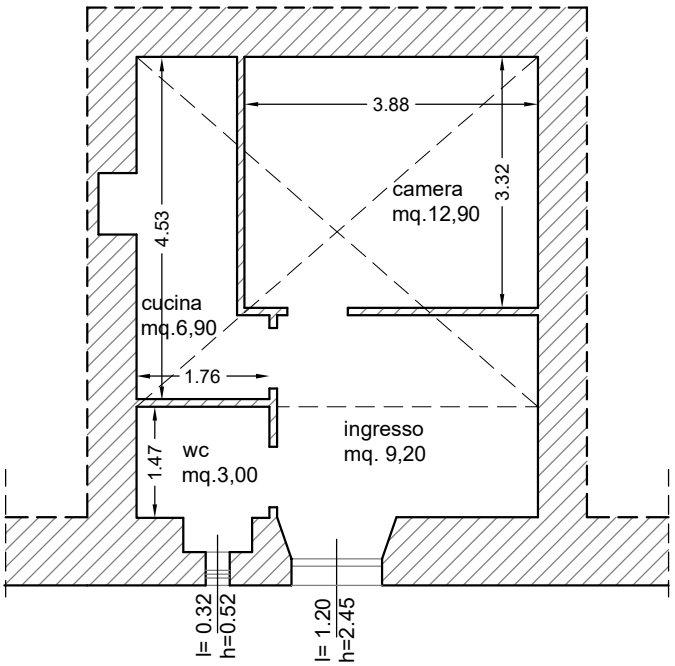
Foglio 23 P.lla 523 sub. 1 categoria C/2

PIANO TERRA

Hmax=3,90

altra u.i.u.

altra u.i.u.
P.lla 522 sub 6



altra u.i.u.

VIA DELLA LIBERTA' N. 30

P.lla 523 sub. 1 Sup. lorda mq. 39,70

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO Arch. Caterina Menditti	TAVOLA 3 Scala 1:100	ORIENTAMENTO N

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

COMUNE DI ORTA NOVA (FG)

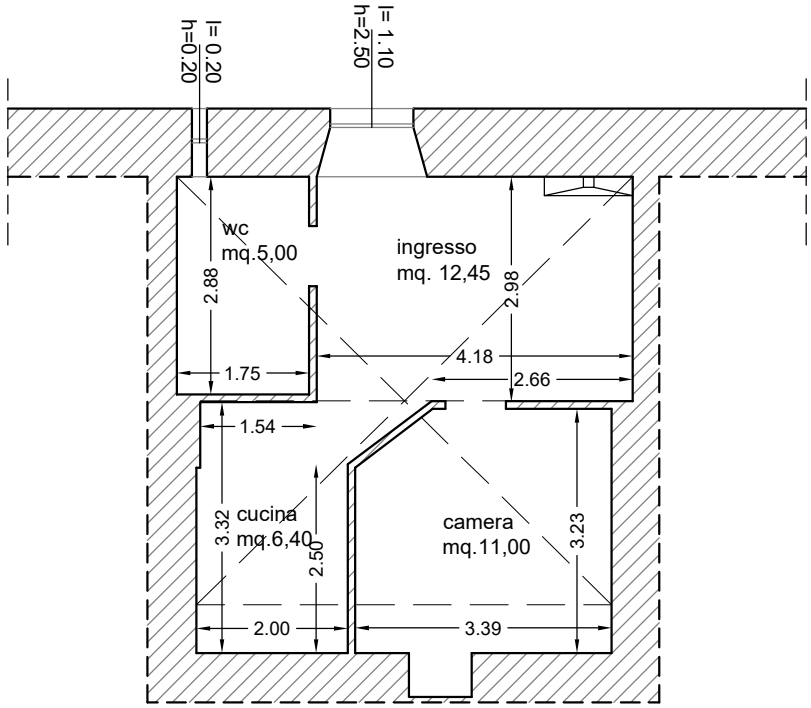
Rilievo Planimetrico

Foglio 23 P.lla 522 sub. 8 categoria A/3

PIANO TERRA

Hmax=4,10

VIA DELLE ROSE N. 25



altra u.i.u.

altra u.i.u.

altra u.i.u.
P.lla 522 sub 6

P.lla 522 sub. 8 Sup. lorda mq. 44,00

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO Arch. Caterina Menditti	TAVOLA 4 Scala 1:100	ORIENTAMENTO N

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

TRIBUNALE DI FOGGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

COOPERATIVA ARTIGIANA DI GARANZIA DELLA PROVINCIA DI FOGGIA

Avv. Cavaliere Francesco – Avv. Landi Valentina

contro

[redacted]

Avv. Gilberto Mercuri

N. 251/2021 Reg. G. Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dott. PALAGANO Michele

Custode giudiziario Avv. Maria Marcella Vitale

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Foggia, 7 giugno 2025

Studio Tecnico Arch. Caterina Menditti
71121 – Foggia (FG) Viale Ofanto n. 321 - Tel 347.8591849
e.mail: c.menditti@tiscali.it *PEC* caterina.menditti@archiworldpec.it

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

TRIBUNALE DI FOGGIA

Integrazione alla relazione di consulenza tecnica relativa alla procedura esecutiva immobiliare **N. 251/2021 Reg. G. Es.** promossa da:

COOPERATIVA ARTIGIANA DI GARANZIA DELLA PROVINCIA DI FOGGIA rappresentata e difesa dall'Avv. Cavaliere Francesco e Avv. Landi Valentina con studio in Foggia al Corso Cairoli n. 25

contro

[redacted]

rappresentata e difesa dall'Avv. Gilberto Mercuri - 71121 Foggia (FG) Via Silvio Pellico n. 5

G. E. PALAGANO MICHELE

-----oo0oo-----

PREMESSE

La sottoscritta arch. Caterina MENDITTI, in qualità Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe, a seguito di segnalazione PEC del 05/06/2025 dell'Avv. Antonio Blasi, legale rappresentante della GREEN FARM DI MENINNO SRL (C.F. 01817130642) la quale interveniva nella procedura esecutiva immobiliare n. 251/2021 RGEI pendente innanzi al Tribunale di Foggia nei confronti della sig.ra [redacted], deposita la presente **integrazione alla risposta del quesito 9,** riportando la *Nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale del 28/02/2025 nn. 4576/503* allegata alla suddetta PEC.

Risposta al quesito n. 9

Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Il contratto di locazione ad uso abitativo con il Sig. [redacted] della durata di quattro anni, a decorrere dal 08/11/2021 fino al 07/11/2025, non è opponibile alla procedura

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

essendo stato stipulato in data successiva alla notifica del pignoramento avvenuta in data 28/06/2021.

Il contratto di locazione ad uso abitativo con la Sig.ra [redacted] della durata di quattro anni e scadenza al 30/11/2022 non è stato rinnovato.

Il contratto di locazione ad uso abitativo con la Sig.ra [redacted]ella durata di quattro anni, dal 25/10/2022 al 24/10/2026 non è opponibile alla procedura essendo stato stipulato in data successiva alla notifica del pignoramento avvenuta in data 28/06/2021.

Per tutti gli immobili della presente procedura risultano le seguenti formalità:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Foggia in data 16/02/2021 ai nn. 3399/352 a favore della COOPERTTIVA ARTIGIANA DI GARANZIA DELLA PROVINCIA DI FOGGIA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L., per capitale di Euro 9.654,57, totale Euro 15.000,00;
- **Verbale di pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Foggia in data 28/06/2021, rep. 2708, trascritto a Foggia il 23/07/2021 ai nn. 17479/13875.
- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Foggia in data 28/02/2025 ai nn. 4576/503 a favore di [redacted] contro [redacted], [redacted]

Si riportano di seguito le tabelle riepilogative aggiornate.

TABELLA RIEPILOGATIVA

LOTTO UNO

Tipologia	Deposito.
Descrizione sommaria	Deposito al piano terra composto da tre vani

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

	comunicanti e un piccolo wc, presenta accesso indipendente con un solo affaccio sul fronte strada.
Comune di ubicazione	Comune di Orta Nova (FG).
Indirizzo	Via Della Libertà n. 30.
Confini	L'immobile confina con Via Della Libertà, con p.lla 522 sub. 6 di proprietà [redacted] e con p.lla 524, salvo altri.
Estensione	Il deposito ha una consistenza catastale di 32 mq. ed occupa una superficie lorda di mq. 40,00 circa.
Dati catastali	Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Orta Nova (FG) al **Foglio 23, p.lla 523, sub. 1**, Z.C. 1, Categoria C/2, classe 3, Consistenza 32 mq., R.C. €. 89,24, Via Della Libertà n. 30, piano terra. Intestati: [redacted] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.
Attuali proprietari	[redacted]) proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.
Titolo di provenienza	Atto di compravendita a rogito del Notaio Daniela TRINASTICH di Foggia in data 25/06/2018 rep. 5760/2962, trascritto a Foggia il 27/06/2018 ai nn. 14239/10764
Stato di comproprietà	Nessuno
Iscrizioni e trascrizioni	**Ipoteca giudiziale** iscritta a Foggia in data 16/02/2021 ai nn. 3399/352 a favore della COOPERTTIVA ARTIGIANA DI GARANZIA DELLA PROVINCIA DI FOGGIA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L.. **Verbale di pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Foggia in data 28/06/2021, rep. 2708, trascritto a Foggia il 23/07/2021 ai nn. 17479/13875. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Foggia in data 28/02/2025 ai nn. 4576/503 a favore di GREEN FARM DI

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

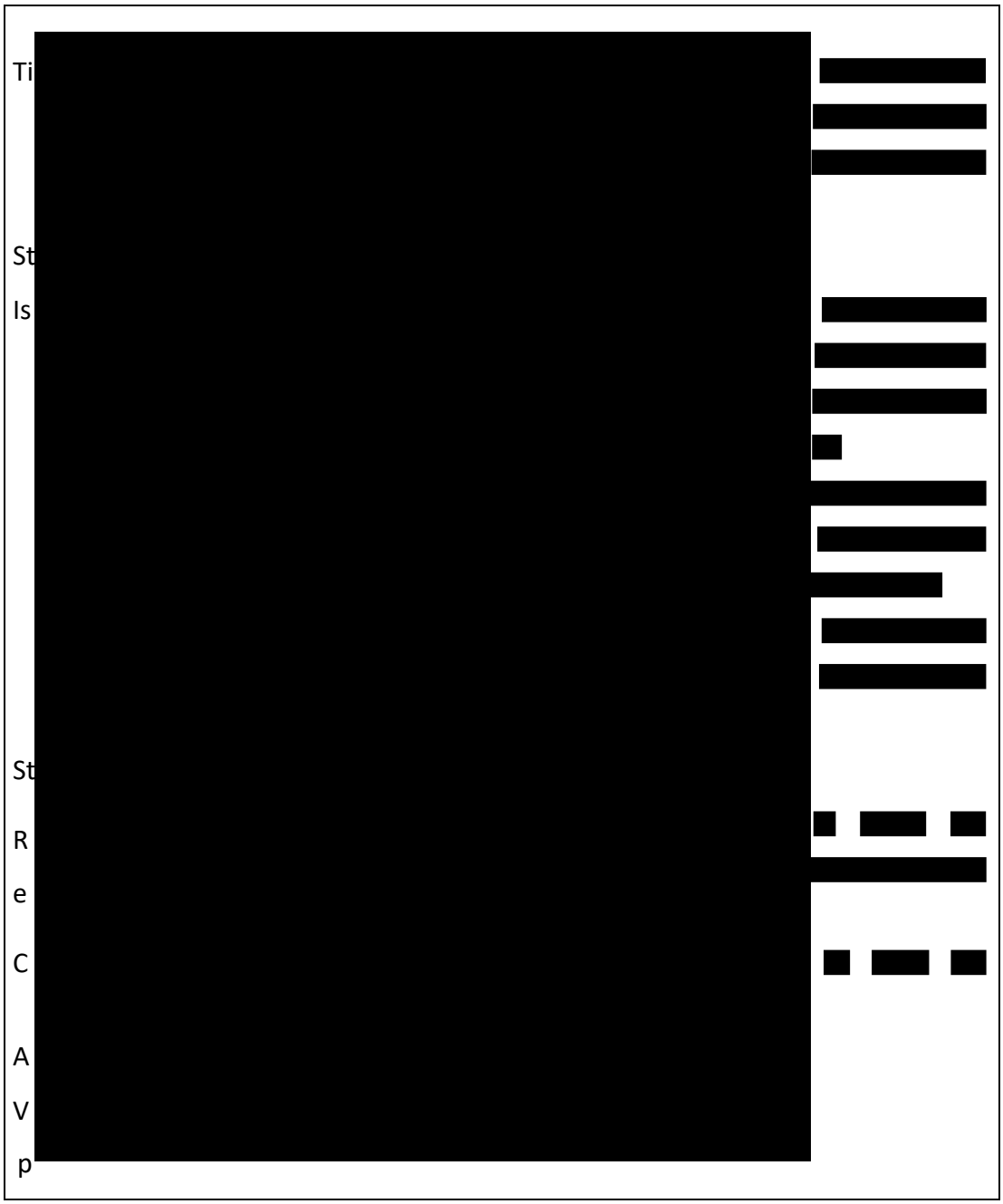
	MENINNO SRL
Stato di occupazione	Immobile occupato da terzi.
Regolarità edilizio-urbanistica	L'immobile pignorato è stato costruito prima del 1°.9.1967, conforme alla SCIA Prot. 10.520 del 19/06/2018.
Conformità catastale	Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.
Abitabilità	No.
Valore del bene da porre a base d'asta	**€. 21.200,00** (Euro ventunomiladuecento/00) proprietà per 1/1.

LOTTO DUE

[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]

Studio Tecnico Arch. Caterina Menditti
71121 – Foggia (FG) Viale Ofanto n. 321 - Tel 347.8591849
e.mail: c.menditti@tiscali.it *PEC* caterina.menditti@archiworldpec.it

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329



LOTTO TRE

Tipologia	Abitazione di tipo economico.
Descrizione sommaria	Abitazione di tipo economico al piano terra composta da un ingresso che disimpegna la cucina, la camera da letto e il bagno., presenta accesso indipendente con un solo affaccio sul fronte strada.

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Comune di ubicazione	Comune di Orta Nova (FG).
Indirizzo	Via Delle Rose n. 25.
Confini	L'immobile confina con Via Delle Rose, con p.lla 522 sub. 6 di proprietà [redacted], e con p.lla 521, salvo altri.
Estensione	L'abitazione ha una consistenza catastale di 2 vani ed occupa una superficie lorda di mq. 44,00 circa.
Dati catastali	Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Orta Nova (FG) al **Foglio 23, p.lla 522, sub. 8**, Z.C. 1, Categoria A/3, classe 2, Consistenza 2 vani, R.C. €. 123,95, Via Delle Rose n. 25, piano terra. Intestati: [redacted], nata a [redacted] ([redacted]) proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.
Attuali proprietari	[redacted], nata a [redacted] ([redacted]) proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.
Titolo di provenienza	Atto di compravendita a rogito del Notaio Daniela TRINASTICH di Foggia in data 25/06/2018 rep. 5760/2962, trascritto a Foggia il 27/06/2018 ai nn. 14239/10764
Stato di comproprietà	Nessuno
Iscrizioni e trascrizioni	**Ipoteca giudiziale** iscritta a Foggia in data 16/02/2021 ai nn. 3399/352 a favore della COOPERTTIVA ARTIGIANA DI GARANZIA DELLA PROVINCIA DI FOGGIA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L.. **Verbale di pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Foggia in data 28/06/2021, rep. 2708, trascritto a Foggia il 23/07/2021 ai nn. 17479/13875. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Foggia in data 28/02/2025 ai nn. 4576/503 a favore di GREEN FARM DI MENINNO SRL
Stato di occupazione	Immobile occupato da terzi.

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e845720c0844812555816525a30329

Regolarità edilizio-urbanistica	L'immobile pignorato è stato costruito prima del 1°.9.1967, conforme alla SCIA presentata in data 19/10/2022.
Conformità catastale	Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.
Abitabilità	No.
Valore del bene da porre a base d'asta	**€. 27.300,00 (Euro ventisettemilatrecento/00)** proprietà per 1/1.

La sottoscritta CTU con la presente integrazione alla relazione, che si compone di n. 8 pagine e n. 1 allegati, rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

La presente integrazione viene depositata in Cancelleria tramite deposito telematico con allegata PEC dell'Avv. Antonio Blasi con Nota di iscrizione dell'ipoteca giudiziale.

Con osservanza.

Foggia, 7 giugno 2025

Il C.T.U.

Arch. Caterina Menditti

Studio Tecnico Arch. Caterina Menditti
71121 – Foggia (FG) Viale Ofanto n. 321 - Tel 347.8591849
e.mail: c.menditti@tiscali.it *PEC* caterina.menditti@archiworldpec.it

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329