

TRIBUNALE DI FOGGIA

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 145/2023 R.GES. promossa da IFIS NPL SERVICING SPA procuratrice di AMCO SPA in danno di

[REDACTED]

1 - PREMESSA

Il sottoscritto, ing. MARRA Angelo, regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 1271, in data 22.8.25 riceveva dal G.E. dott.ssa RIGNANESE Stefania, poi sostituita dalla dott.ssa VALENTE [REDACTED] Michela Amalia, l'incarico di procedere alla stima degli immobili di cui all'esecuzione in epigrafe, rinviando all'udienza del 17.9.25 il prescritto giuramento.

Sempre alla data del 22.8.25 il G.E. disponeva la modalità di giuramento per via telematica e dettagliava i quesiti appresso elencati, altresì stabiliva il termine per il deposito dell'elaborato peritale a decorrere dalla suddetta data del 17.9.25.

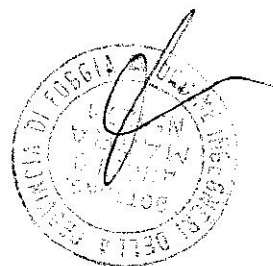
Intanto il 9.9.25 lo scrivente C.T.U. dichiarava, per via telematica, di accettare l'incarico e formulava il richiesto giuramento di rito.

Infine si annota che il predetto termine ordinatorio di consegna della perizia veniva successivamente prorogato su istanza motivata dello scrivente, debitamente autorizzata dal Sig. Giudice.

1/A - QUESITI

Il G.E. pone 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:



- 1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;
- 1) – bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;
- 1) – ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla nota di trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;
- 1) – quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;
- 1) – quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio

(ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

2) – bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3) alla analitica descrizione dei beni, anche 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 alla stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

4) – bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della 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.

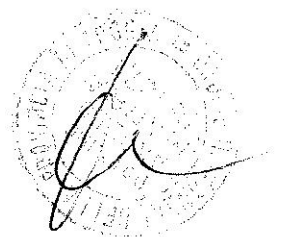
6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10) alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli



stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq., anche se pertinenza di fabbricati;

11) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico 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 rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, 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 opere 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 l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili,

nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.

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

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

Inoltre:

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

conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

2 - OPERAZIONI SVOLTE

Al fine di assolvere compiutamente il mandato ricevuto, lo scrivente provvedeva dapprima ad un attento studio di tutta la documentazione in atti, successivamente effettuava tutti i necessari controlli sulla documentazione ventennale, dopodichè richiedeva all'Agenzia del Territorio di Foggia, la visura storica dell'abitazione e del box (all.ti nn. 3.1 – 3.2) e le planimetrie catastali degli stessi (all.ti nn. 4.1 – 4.2), nonché la documentazione catastale dell'intero fabbricato, nello specifico: elaborato planimetrico (all.to n. 5.1), elenco sub (all.to n. 5.2) e fl. di mappa (all.to n. 5.3).

Inoltre si dettaglia che presso l'U.T.C. di San Ferdinando di Puglia (Foggia) si consultava la documentazione in ordine alla regolarità edilizia-urbanistica dei cespiti.

Mentre, presso l'Ufficio di Stato Civile sempre del Comune di San Ferdinando di Puglia, si acquisiva l'estratto di matrimonio della debitrice esecutata (all.to n. 6).

Inoltre si acquisiva l'atto di compravendita degli immobili del 21.12.15 a rogito notar [REDACTED] (all.to n. 7).

Intanto il giorno 5.12.25 si fissava - previo accordo con il nominato Custode Giudiziario avv. Settembre Salvatore e, per esso, con la debitrice esecutata, e dopo averne dato anche preventiva regolare comunicazione a mezzo pec all'avvocato della parte procedente - l'inizio delle operazioni peritali di sopralluogo.



In tale occasione, presente la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (madre della debitrice), si procedeva ad un puntuale rilievo plano-altimetrico degli immobili, nonchè si eseguivano rilievi per l'elaborazione della pratica A.P.E. e rilievi di tipo fotografico (all.to n. 2).

Di tutto quanto svolto si redigeva regolare verbale (all.to n. 1).

Per ultimo si annota che né la creditrice procedente, né la debitrice eseguita nominavano un proprio C.T.P..

3 - RISPOSTE AI QUESITI

a) I QUESITO (Controllo documentazione)

Dal controllo preliminare della documentazione prodotta nella procedura - giusta art. 567, comma 2, c.p.c. - non è emerso alcun elemento degno di segnalazione.

a) I QUESITO - BIS (Ricostruzione vicende traslative)

Per quanto riguarda la ricostruzione della vicenda traslativa dei beni pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, si precisa che gli stessi sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] di Puglia (cod. fisc. [REDACTED]) per la quota dell'intera proprietà, attraverso i seguenti atti:

- **atto di compravendita del 21.12.05** a rogito notar [REDACTED] [REDACTED] di Barletta rep. nn. 1149/852, trascritto il 23.12.15 ai nn. 23900/18337, da potere [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] & C. sas sede di San Ferdinando di Puglia (BAT) (cod. fisc. [REDACTED]) In merito si segnala **atto di trasformazione di società del 5.12.13** a rogito notar [REDACTED] [REDACTED] di Barletta rep. nn. 150/112, trascritto il 9.12.13 ai nn. 24581/18731, da

██████████ di ██████████ ██████████ e ██████████ snc in ██████████
di ██████████ & C. sas;

a sua volta alla ██████████ di ██████████ ██████████ e ██████████ snc,
la quota pari a 889/1.000 di piena proprietà dell'originario terreno in San
Ferdinando di Puglia fl. 17, part.lla 1466, è pervenuta per:

- **atto di permuta del 6.4.05** a rogito notar ██████████ ██████████ sede San
██████████ in Lamis (Foggia) rep. n. 101361, trascritto l'11.4.25 ai nn.
8563/6012, da potere di ALI-SRL sede Manfredonia (cod. fisc.
03287680718).

A margine risulta: annotazione a trascrizione n. 1636 del 23.5.07 derivante
da cancellazione condizione sospensiva;

a sua volta alla ██████████ di ██████████ ██████████ e ██████████ snc,
la quota pari a 11.1/100 di piena proprietà, ALI-SRL, la quota pari a
88.9/100 di piena proprietà dell'originario terreno in San Ferdinando di
Puglia fl. 17, part.lla 1284, è pervenuta per:

- **atto di compravendita del 19.1.04** a rogito notar ██████████ ██████████ sede
San ██████████ in Lamis (Foggia) rep. nn. 98782/7654, trascritto il 27.1.04 ai
nn. 1901/1538, da potere di ██████████ ██████████ nato il ██████████ a San
Ferdinando di Puglia (cod. fisc. ██████████)

A ██████████ ██████████ l'intera piena proprietà in regime di separazione dei beni,
dell'originario terreno in San Ferdinando di Puglia fl. 17, part.lla 692, è
pervenuta per:

- **atto di compravendita dell'11.1.02** a rogito notar ██████████ ██████████ sede
Barletta rep. n. 105617, trascritto il 29.1.02 ai nn. 2365/1575, da potere di
██████████ ██████████ nata il ██████████ a ██████████ (cod. fisc.

██████████ nato il ████████ a ████████
██████ (cod. fisc. ██████████) nata il ████████
a ████████ (cod. fisc. ██████████) nato
l'██████ a Foggia (cod. fisc. ██████████) nata
il ████████ a Foggia (cod. fisc. ██████████)
██████ nata il ████████ a ████████ (cod. fisc.
██████████)

Per quanto riguarda i controlli catastali effettuati in ordine agli immobili in argomento si annota quanto segue:

- catasto fabbricati di Foggia:

abitazione

fl. 17, part.lla 1521, sub 13, categ. A/3, cl. 2, consist. vani 8, via delle Mimose n. 26, p. T-1-2, superf. catast. tot. mq. 164, tot. escluse aree scoperte mq. 153, R.C. € 640,41;

box

fl. 17, part.lla 1521, sub 3, categ. C/6, cl. 4, consist. mq. 26, via delle Mimose n. 26, p. S1-T, superf. catast. tot. mq. 32, R.C. € 115,48;

abitazione

in ditta ████████ (proprietà 1/1);

box

in ditta ████████ (proprietà 1/1);

- dati derivanti da:

abitazione

variazione del 28.8.13 – inserimento in visura dei dati di superficie;

variazione del 18.12.06 pratica n. FG0265200 in atti dal 18.12.06

Rett. Class. Prop. prot. 194140/06 (n. 59859.1/2006);

costituzione del 3.10.06 pratica n. FG0194140 in atti dal 3.10.06

costituzione (n. 1549.1/2006);

box

variazione del 28.8.13 – inserimento in visura dei dati di superficie;

variazione del 18.12.06 pratica n. FG0265213 in atti dal 18.12.06

Rett. Class. Prop. prot. 194140/06 (n. 59863.1/2006);

costituzione del 3.10.06 pratica n. FG0194140 in atti dal 3.10.06

costituzione (n. 1549.1/2006).

a) I QUESITO - TER (Corrispondenza dati catastali con atto di pignoramento)

In merito alla corrispondenza dei dati catastali attuali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento, si può affermare la loro perfetta coincidenza.

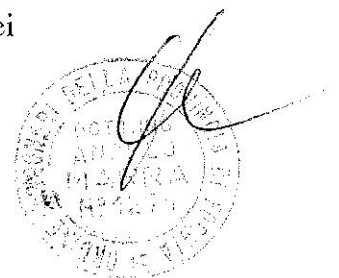
a) I QUESITO - QUATER (Sussistenza di altre procedure esecutive)

Dallo studio degli atti e dalle ricerche effettuate non paiono sussistere sui beni de quo altre procedure esecutive.

a) I QUESITO - QUINQUES (Regime patrimoniale dei debitori)

A seguito della richiesta dell'estratto dell'atto di matrimonio della debitrice è emerso che la stessa ha contratto matrimonio in San Ferdinando di Puglia (BAT) il giorno 20.9.24 con il sig. [REDACTED] nato a San [REDACTED] in [REDACTED] (FG) IL [REDACTED]

I predetti sposi hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni.



b) II QUESITO (Identificazione dei beni)

Immobili pignorati

Gli immobili pignorati e quindi da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento dell'avv. Chiarelli Gianfranco del 20.3.2023, sono i seguenti:

“appartamento per l'intero della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED] alla via delle Mimose snc piano T-1-2, categ. A/3 contraddistinto da fl. 17, part.lla 1521, sub 13 e locale categ. C/6 piano s1-t contraddistinto da fl. 17, part.lla 1521, sub 3. I beni immobili di cui sopra vengono pignorati con le relative accessioni, pertinenze, dipendenze, diritti e comunioni, nulla escluso o riservato anche se successivamente introdotto”.

Coerenze

Le coerenze dei beni, elencate da nord e procedendo in senso orario, sono le seguenti:

a) abitazione

distacco spazio pubblico prospiciente via delle Margherite, abitazione sub 14, via delle Mimose, abitazione sub 5, salvo altri;

b) box

terrapieno, abitazione sub 13, via delle Mimose, abitazione sub 7, salvo altri.

Dati catastali

I beni in questione risultano attualmente censiti al N.C.E.U. della Provincia di Foggia, Comune di San Ferdinando di Puglia, così come segue:

a) abitazione

fl. 17, part.lla 1521, sub 13, categ. A/3, cl. 2, consist. vani 8, via delle Mimose n. 26, p. T-1-2, superf. catast. tot. mq. 164, tot. escluse aree scoperte mq. 153, R.C. € 640,41; in ditta [REDACTED] (proprietà 1/1);

b) box

fl. 17, part.lla 1521, sub 3, categ. C/6, cl. 4, consist. mq. 26, via delle Mimose n. 26, p. S1-T, superf. catast. tot. mq. 32, R.C. € 115,48; in ditta [REDACTED] (proprietà 1/1).

b) II QUESITO - BIS (Individuazione beni a mezzo sovrapposizione ortofoto e mappa catastale)

In merito all'esatta individuazione del fabbricato, di cui gli immobili pignorati sono parte, si acclude l'elaborato grafico redatto della sovrapposizione dell'ortofoto con la relativa mappa catastale (all.to n. 8).

c) III QUESITO (Descrizione dei beni)

Descrizione della zona

I beni pignorati, costituiti da un'abitazione su due livelli ed un box, sono parte di un edificio condominiale avente tipologia a schiera e trovano ubicati in San Ferdinando di Puglia (BAT) alla via delle Mimose n. 26, in una zona periferica dell'abitato, comunque urbanizzata.

Caratteristiche riferite ai beni di cui si tratta

Il succitato edificio è composto da una serie di case a schiera indipendenti, debitamente recintate, ciascuna costituita da due u.i., una sviluppantesi a p.t. con giardino e l'altra sviluppantesi sui due livelli superiori (abitazione duplex) con terrazza.

La costruzione, avente copertura a tetto, è realizzata con struttura portante in c.a., orizzontamenti in latero-cemento e compagnatura con intercapedine.

Il fabbricato risulta interamente intonacato e tinteggiato e presenta sui due fronti longitudinali una serie di balconi e finestre, nonché i vari ingressi, ivi compreso quelli dei boxes posti al livello interrato (foto n. 1).

L'abitazione pignorata ha un'altezza utile al primo piano di mt. 2,70, mentre al livello superiore un'altezza utile nel punto più alto di mt. 4,10 ed in quello più basso, di mt. 3,10 (quindi un'altezza media di mt. 3,60).

Essa è così costituita:

- p. terra: due accessori (spazio esterno ingresso + scala esterna di accesso all'abitazione);
- p. primo: tre vani (soggiorno-pranzo e due camere da letto) ed accessori (cucina, bagno e disimpegno), nonché tre balconi;
- p. secondo: due vani (pranzo-cucina e una camera da letto) ed accessori (bagno e disimpegno), nonché una terrazza;

il tutto come da pianta redatta dal sottoscritto che risulta conforme a quella catastale (all.to n. 9);

Il box pignorato ha un'altezza utile di mt. 2,50.

Esso è così costituito:

- p. terra: un accessorio (rampa di accesso);
- p. interrato: unico vano;

il tutto come da pianta redatta dal sottoscritto che risulta conforme a quella catastale (all.to n. 10).

Passando all'esame dei vari locali che caratterizzano l'abitazione, nonché all'esame del box, si può annotare quanto appresso.

I vari ambienti dell'abitazione, posti su due livelli collegati da scala interna in muratura, sono tutti debitamente illuminati ed aerati, sono intonacati a

civile e tinteggiati, mentre i bagni risultano rivestiti con piastrelle unitamente agli ambienti cucina; la pavimentazione dei vari locali è in elementi regolari in grès. Le porte interne sono in legno, come quella d'ingresso del tipo blindato; gli infissi esterni, dotati di vetro camera, presentano telai in legno e persiane oscuranti alla veneziana sempre in legno.

I tre balconi sono debitamente pavimentati e delimitati essenzialmente da balaustre in ferro, mentre la terrazza da balaustra in muratura; idoneamente rivestito e delimitato è anche il percorso pedonale esterno che dalla strada porta all'ingresso al primo piano dell'abitazione.

Per una più chiara descrizione del cespite si rimanda alle accluse immagini (foto nn. 2-3-4-6-7-8-9-10-11).

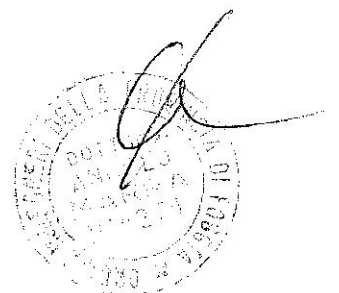
Per quanto riguarda il box si può affermare che lo stesso presenta pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in grès e porta di accesso metallica del tipo basculante; rivestita in cemento antiscivolo è la rampa autonoma che garantisce il collegamento di accesso dal livello stradale.

Per una più chiara descrizione del cespite si rimanda alle accluse immagini (foto nn. 12-13).

Impianti

L'abitazione è dotata di: acqua potabile, energia elettrica, fognatura raccordata alla rete pubblica, gas metano, impianto di riscaldamento autonomo, un apparecchio di climatizzazione, impianto TV centralizzato, impianto telefonico e videocitofono.

Il box, invece, è dotato di impianto idrico-fognante ed elettrico, in più è presente la riserva d'acqua a servizio dell'abitazione (autoclave).



Si precisa che gli impianti tecnologici dell'abitazione e del box risultano tutti funzionanti, in merito ad essi, per quanto è stato possibile accertare in sede di visita, si può affermare che risultano rispondenti alle prescrizioni del D.M. 37/08 (si precisa, però, che non è stato possibile acquisire agli atti della presente relazione alcuna dichiarazione di conformità degli impianti in essere).

Considerazioni generali

La manutenzione generale dell'edificio è buona, infatti sono in buono stato di manutenzione la copertura, gli scarichi, le facciate e gli infissi.

Dall'ispezione operata in loco, si può affermare che lo stato di conservazione e di manutenzione riguardante l'interno dell'abitazione e del box, compreso gli accessi ed i camminamenti esterni, può considerarsi buona.

d) IV QUESITO (Stima dei beni)

Consistenza

La superficie lorda dell'abitazione è:

mq. 156,69 – p. terra: due accessori (spazio esterno ingresso + scala esterna di accesso all'abitazione);

p. primo: tre vani (soggiorno-pranzo e due camere da letto) ed accessori (cucina, bagno e disimpegno), nonché tre balconi;

p. secondo: due vani (pranzo-cucina e una camera da letto) ed accessori (bagno e disimpegno), nonché una terrazza;

avendo considerato la superficie degli accessori a p.t. e dei balconi ridotta di 1/3, mentre quella della terrazza ridotta di 1/5;

La superficie lorda del box è:

mq. 31,68 – p. terra: un accessorio (rampa di accesso);

p. interrato: unico vano;

avendo considerato la superficie delle corti ridotta di 1/3.

Valutazione

Si sa dalla teoria estimativa che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione dei quesiti e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale gli immobili possono essere scambiati o compravenduti in un dato mercato: il valore cioè di cui il G.E. chiede la determinazione è il più probabile valore di mercato e ad esso solo ci si riferisce nel presente elaborato.

Pertanto la ricerca del suddetto valore, al fine di esprimere un giudizio che si avvicinasse il più possibile all'obiettività, è stata condotta mediante stima sintetica in base ai parametri tecnici.

Appare, quindi, opportuno operare le seguenti considerazioni generali per i beni in argomento:

a) abitazione

- la sua buona esposizione, nonché il fatto che la zona in cui è ubicata, pur essendo periferica, è completamente urbanizzata e comunque non eccessivamente distante dal centro cittadino rappresentano elementi certamente a favore che possono rendere piuttosto interessante ed incoraggiare l'acquisto del bene di cui si tratta;

- il particolare taglio e la sua tipologia su due livelli costituisce un altro elemento positivo attualmente richiesto;
- la buona manutenzione generale interna ed esterna dell'immobile è un ulteriore elemento positivo;

b) box

- la sua buona collocazione rispetto all'abitazione e la dotazione accessoria, rampa di accesso di proprietà esclusiva rappresentano senza dubbio elementi positivi che non sempre si riscontrano a corredo di autorimesse private.

I prezzi correnti nella zona interessata per manufatti aventi caratteristiche morfologiche analoghe a quelle di cui si tratta, anche sulla scorta di indagini eseguite presso primarie agenzie immobiliari, si possono così sinteticamente stimare:

a) abitazione

intorno a valori compresi tra **€/mq. 600,00** ed **€/mq. 950,00**, nel caso di specie, tenuto conto di tutti gli aspetti suesposti, si ritiene ragionevole considerare il valore commerciale di **€/mq. 800,00**;

b) box

intorno a valori compresi tra **€/mq. 350,00** ed **€/mq. 600,00**, nel caso di specie, tenuto conto di tutti gli aspetti suesposti, si ritiene ragionevole considerare il valore commerciale di **€/mq. 500,00**.

Alla luce di tutto quanto sopra dettagliato, si stima il più probabile valore attuale dei beni, nel modo seguente:

a) abitazione

mq. 156,69 x €/mq. 800,00 = € 125.352,00, che si arrotonda ad €
125.000,00 (tenuto conto delle
condizioni di mercato nel mese di
dicembre 2025) **pari alla quota**
dell'intero, in capo alla sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]

b) box

mq. 31,68 x €/mq. 500,00 = € 15.840,00, che si arrotonda ad € 16.000,00
(tenuto conto delle condizioni di mercato
nel mese di dicembre 2025) **pari alla**
quota dell'intero, in capo alla sig.ra
[REDACTED] [REDACTED]

Per un totale di € 141.000,00 pari alla quota dell'intero, in capo alla
sig.ra [REDACTED] [REDACTED]

Iva

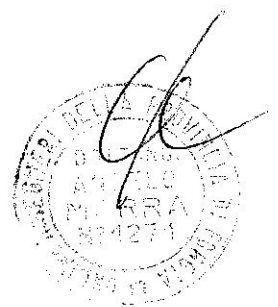
Il trasferimento degli immobili pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA, in quanto non risulta che la debitrice esecutata svolga attività di impresa costruttrice e/o simile.

d) IV QUESITO - BIS (Stima dei beni secondo dati O.M.I.)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), per il primo semestre 2025 (unico dato più recente disponibile), per cespiti a vocazione residenziale (abitazioni civili) aventi uno stato conservativo normale ubicati nella zona in oggetto, dettaglia quanto segue:

a) appartamento

- valore min : €/mq. 650,00;



- valore max: €/mq. 950,00;

b) box

- valore min : €/mq. 400,00;

- valore max: €/mq. 550,00.

e) V QUESITO (Verifica vendita per quote indivise)

Non si è in presenza di pignoramento di beni indivisi; la debitrice esecutata è proprietaria degli immobili pignorati per la loro interezza.

f) VI QUESITO (Individuazione e descrizione dei lotti)

In ordine alla formazione di eventuali lotti da porre in vendita si può asserire che tenuto conto delle caratteristiche organiche dei cespiti in precedenza descritti, nonché della loro attuale consistenza ed articolazione, si propone la vendita in un unico lotto, così individuato:

Lotto 1 (abitazione + box)

- *ubicazione*: San Ferdinando di Puglia (BAT) via delle Mimose n. 26 (zona periferica del Comune);

- *consistenza*:

abitazione

p. terra: due accessori (spazio esterno ingresso + scala esterna di accesso all'abitazione);

p. primo: tre vani (soggiorno-pranzo e due camere da letto) ed accessori (cucina, bagno e disimpegno), nonché tre balconi;

p. secondo: due vani (pranzo-cucina e una camera da letto) ed accessori (bagno e disimpegno), nonché una terrazza;

box

p. terra: un accessorio (rampa di accesso);

p. interrato: unico vano;

- *confini:*

a) abitazione

distacco spazio pubblico prospiciente via delle Margherite, abitazione sub 14, via delle Mimose, abitazione sub 5, salvo altri;

b) box

terrapieno, abitazione sub 13, via delle Mimose, abitazione sub 7, salvo altri;

- *dati catastali:*

a) abitazione

fl. 17, part.lla 1521, sub 13, categ. A/3, cl. 2, consist. vani 8, via delle Mimose n. 26, p. T-1-2, superf. catast. tot. mq. 164, tot. escluse aree scoperte mq. 153, R.C. € 640,41; in ditta [REDACTED] (proprietà 1/1);

b) box

fl. 17, part.lla 1521, sub 3, categ. C/6, cl. 4, consist. mq. 26, via delle Mimose n. 26, p. S1-T, superf. catast. tot. mq. 32, R.C. € 115,48; in ditta [REDACTED] (proprietà 1/1);

- *prezzo base:*

a) abitazione

€ 125.000,00 pari alla quota dell'intero, in capo alla sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]

c) box

€ 16.000,00 pari alla quota dell'intero, in capo alla sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]

Tot. € 141.000,00 pari alla quota dell'intero, in capo alla sig.ra [REDACTED]

g) VII QUESITO (Possesso dei beni)

Dagli accertamenti eseguiti gli immobili risultano in possesso della debitrice eseguita.

h) VIII QUESITO (Formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni)

Dai documenti a mano del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco, non risultano sussistere formalità, vincoli od oneri, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente.

i) IX QUESITO (Formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati)

Si annota che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento in precedenza indicato, gli immobili innanzi descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria iscritta il 17.9.05** ai nn. 20631/3937, nascente da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 16.9.05 al rogito notar [REDACTED] di San [REDACTED] in Lamis rep. n. 102339, a favore di Banca Apulia SpA con sede in San Severo – cod. fisc. 00148520711, domicilio ipotecario eletto in San Severo via Tiberio Solis n. 40 e contro [REDACTED] di [REDACTED] e [REDACTED] snc sede San Ferdinando di Puglia (BAT) (cod. fisc. [REDACTED]) per un montante ipotecario di € 3.800.000,00 ed un capitale di € 1.900.000,00. Durata 4 anni e 6 mesi, avente per oggetto: beni in San Ferdinando di Puglia fl. 17, part.lle 1287, 1466 e 1467.

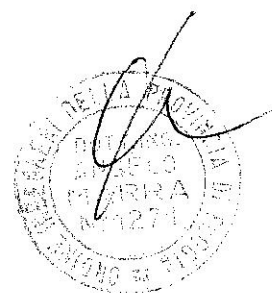
A margine risultano: annotazioni ad iscrizione nn. 16089/2194 del 22.6.07
derivante da frazionamento in quota del 23.11.06 notaio [REDACTED]
[REDACTED] sede Manfredonia num. rep. 35407;

- **ipoteca volontaria iscritta il 23.12.15** ai nn. 23901/2753, nascente da
concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21.12.15 al rogito notar
[REDACTED] [REDACTED] sede Barletta rep. nn. 1150/853, a favore di Banca
Apulia SpA con sede in San Severo – cod. fisc. 00148520711, domicilio
ipotecario eletto in San Severo via Tiberio Solis n. 40 e contro [REDACTED]
[REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] di Puglia (cod. fisc.
[REDACTED] e [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED]
(cod. fisc. [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca,
per un montante ipotecario di € 234.000,00 ed un capitale di € 130.000,00.
Durata 30 anni, avente per oggetto: beni in San Ferdinando di Puglia fl. 17,
part.lle 1521, sub 13 e part.lla 1521, sub 3;

- **pignoramento immobiliare trascritto il 4.5.23** ai nn. 11023/8646,
nascente da atto Ufficiale Giudiziario UNEP presso Tribunale di Foggia
del 13.4.23 rep. n. 1435, a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT
COMPANY SpA con sede in Napoli - cod. fisc. 05828330638
(Richiedente: SOVIME Srl per Amco SpA p.zza G. Bovio n. 22 – 80133
Napoli), contro [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] di Puglia (cod.
fisc. [REDACTED] Grava su San Ferdinando di Puglia fl. 17,
part.lle 1521, sub 13 e part.lla 1521, sub 3.

1) X QUESITO (Regolarità edilizia-urbanistica dei beni)

Il fabbricato contenente i beni pignorati è stato oggetto di convenzione con
il Comune di San Ferdinando di Puglia, giusta atto ad ufficio notar [REDACTED]



██████ di San ██████ In Lamis del 19.1.04 nn. 98780/7652, trascritto nei RR.II. di Foggia il 27.1.04 ai nn. 1898/1535.

In merito si annota che la predetta convenzione riguarda il Piano di Lottizzazione denominato “Posta Uccelli 2” presentato dalla ██████ il 17.3.03 su suoli di sua proprietà ed approvato con Delibera di C.C. n. 40 del 28.7.03.

Detto Piano Esecutivo comprende cinque distinte insule (A, B, C, D, E) ricadenti nella zona di espansione residenziale C1 del P.U.G. del Comune di San Ferdinando di Puglia, approvato il 23.9.02 con Delibera n. 58 del C.C..

Gli immobili oggetto della presente relazione e trasferiti alla debitrice eseguita in piena ed esclusiva proprietà, ricadono nell’insula C del Piano di Lottizzazione, di cui la convenzione per notar ██████ è parte integrante, infatti nella stessa si sancisce essenzialmente che i lottizzanti trasferiscono al Comune, a titolo gratuito, i suoli per strade e standards urbanistici.

Alla luce di quanto sopra si può quindi affermare che, nel caso di specie, si è in presenza del classico accordo urbanistico tra un privato (lottizzante) ed il Comune, a seguito del quale è possibile trasformare un’area non edificata in una zona residenziale o mista, vincolando il privato medesimo a realizzare, a sue spese, le opere di urbanizzazione (strade, fognature, verde, ecc.) e a cedere le aree al Comune, in cambio del diritto di costruire. In tal modo si garantisce che le nuove costruzioni siano accompagnate dai servizi essenziali e che l’interesse pubblico sia tutelato con impegni specifici definiti in una convenzione allegata al piano di lottizzazione.

Il fabbricato contenente i cespiti pignorati è stato realizzato ad opera della società [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] & C. sas con sede in San Ferdinando di Puglia.

Lo stesso è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- permesso di costruire n. 35 del 7.7.05;
- denuncia di inizio attività del 23.1.06 prot. n. 1552;
- denuncia di inizio attività dell'11.7.06 prot. n. 13027.

In ordine all'agibilità del suddetto edificio, non si è riusciti a rintracciare il certificato di agibilità, nonostante con istanza ad ufficio della Società costruttrice, protocollata presso il Comune il 4.10.06, sia stata presentata la comunicazione di fine lavori e la domanda di rilascio di certificato di agibilità.

m) XI QUESITO (Certificazione energetica dell'abitazione)

Per la summenzionata abitazione non è stato redatto il relativo attestato di prestazione energetica (A.P.E.) in quanto, a margine del citato atto di compravendita del 21.12.2015, è stato rinvenuto l'A.P.E. a firma dell'ing. [REDACTED] [REDACTED] di Barletta, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della BAT al n. [REDACTED]

Detto attestato essendo stato redatto in data 18.12.15 e trasmesso alla Regione Puglia è ancora valido, in quanto la normativa vigente stabilisce che: *"l'APE ha una validità di 10 anni a partire dalla data del suo rilascio, purchè non vengano effettuati significativi interventi di ristrutturazione o che modifichino le prestazioni energetiche dell'immobile come per es. la sostituzione della caldaia e degli infissi"*, ma ciò non è avvenuto nel caso di specie, così come accertato in sede di sopralluogo.

Pertanto, dopo attenta valutazione, come APE dell'abitazione si acclude alla presente quella redatta in data 18.12.15 già agli atti (all.to n. 11).

n) XII QUESITO (Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199)

L'abitazione sottoposta a procedura esecutiva immobiliare non presenta le caratteristiche di quelle facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, pertanto non sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199.

4 – SPECCHIO RIEPILOGATIVO

In risposta alla determinazione della stima, il sottoscritto può riferire che la stessa riguarda due beni immobili (abitazione e box) oggetto di un unico lotto di vendita, così definito:

Lotto 1 (abitazione + box)

- ubicazione:

San Ferdinando di Puglia (BAT) via delle Mimose n. 26 (zona periferica del Comune);

- sommaria descrizione:

abitazione

l'abitazione pignorata, parte di un edificio condominiale avente tipologia a schiera, si articola su due livelli (alloggio duplex), si presenta in un buono stato di conservazione generale ed è dotata di tutti gli impianti. I vari ambienti che la compongono sono intonacati a civile e tinteggiati, mentre i servizi igienici e la cucina sono rivestiti con piastrelle;

box

il box pignorato, posto a p. interrato, si presenta in un buono stato di conservazione generale ed è dotato dei necessari impianti. Lo spazio è servito da rampa autonoma di proprietà ed è intonacato a civile e tinteggiato, nonché debitamente pavimentato;

- consistenza:

abitazione

p. terra: due accessori (spazio esterno ingresso + scala esterna di accesso all'abitazione);

p. primo: tre vani (soggiorno-pranzo e due camere da letto) ed accessori (cucina, bagno e disimpegno), nonché tre balconi;

p. secondo: due vani (pranzo-cucina e una camera da letto) ed accessori (bagno e disimpegno), nonché una terrazza;

box

p. terra: un accessorio (rampa di accesso);

p. interrato: unico vano;

- confini:

a) abitazione

distacco spazio pubblico prospiciente via delle Margherite, abitazione sub 14, via delle Mimose, abitazione sub 5, salvo altri;

b) box

terrapieno, abitazione sub 13, via delle Mimose, abitazione sub 7, salvo altri;

- dati catastali:

a) abitazione



fl. 17, part.lla 1521, sub 13, categ. A/3, cl. 2, consist. vani 8, via delle Mimose n. 26, p. T-1-2, superf. catast. tot. mq. 164, tot. escluse aree scoperte mq. 153, R.C. € 640,41; in ditta [REDACTED] [REDACTED] (proprietà 1/1);

b) box

fl. 17, part.lla 1521, sub 3, categ. C/6, cl. 4, consist. mq. 26, via delle Mimose n. 26, p. S1-T, superf. catast. tot. mq. 32, R.C. € 115,48; in ditta [REDACTED] [REDACTED] (proprietà 1/1);

- attuali proprietari:

debitrice esecutata [REDACTED] [REDACTED] per la quota dell'intero;

- titolo di provenienza dei beni:

i beni sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] di Puglia (cod. fisc. [REDACTED]) per la quota dell'intera proprietà, con atto di compravendita del 21.12.05 a rogito notar [REDACTED] [REDACTED] di Barletta rep. nn. 1149/852, trascritto il 23.12.15 ai nn. 23900/18337, da potere [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] & C. sas sede di San Ferdinando di Puglia (BAT) (cod. fisc. [REDACTED]) In merito si segnala atto di trasformazione di società del 5.12.13 a rogito notar [REDACTED] [REDACTED] di Barletta rep. nn. 150/112, trascritto il 9.12.13 ai nn. 24581/18731, da [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] snc in [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] & C. sas;

- iscrizioni e trascrizioni:

ipoteca volontaria iscritta il 17.9.05 ai nn. 20631/3937, nascente da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 16.9.05 al rogito notar [REDACTED] [REDACTED] di San [REDACTED] in Lamis rep. n. 102339, a favore di Banca Apulia SpA con sede in San Severo – cod. fisc. 00148520711, domicilio

ipotecario eletto in San Severo via Tiberio Solis n. 40 e contro [REDACTED]
di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] snc sede San Ferdinando di Puglia
(BAT) (cod. fisc. [REDACTED] per un montante ipotecario di €
3.800.000,00 ed un capitale di € 1.900.000,00. Durata 4 anni e 6 mesi,
avente per oggetto: beni in San Ferdinando di Puglia fl. 17, part.lle 1287,
1466 e 1467.

A margine risultano: annotazioni ad iscrizione nn. 16089/2194 del 22.6.07
derivante da frazionamento in quota del 23.11.06 notaio [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] sede Manfredonia num. rep. 35407;

ipoteca volontaria iscritta il 23.12.15 ai nn. 23901/2753, nascente da
concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21.12.15 al rogito notar
[REDACTED] [REDACTED] sede Barletta rep. nn. 1150/853, a favore di Banca Apulia
SpA con sede in San Severo – cod. fisc. 00148520711, domicilio ipotecario
eletto in San Severo via Tiberio Solis n. 40 e contro [REDACTED] [REDACTED] nata il
[REDACTED] a [REDACTED] di Puglia (cod. fisc. [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]
quale debitore non datore di ipoteca, per un montante ipotecario di €
234.000,00 ed un capitale di € 130.000,00. Durata 30 anni, avente per
oggetto: beni in San Ferdinando di Puglia fl. 17, part.lle 1521, sub 13 e
part.lle 1521, sub 3;

pignoramento immobiliare trascritto il 4.5.23 ai nn. 11023/8646, nascente da
atto Ufficiale Giudiziario UNEP presso Tribunale di Foggia del 13.4.23 rep.
n. 1435, a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SpA con
sede in Napoli - cod. fisc. 05828330638 (Richiedente: SOVIME Srl per
Amco SpA p.zza G. Bovio n. 22 – 80133 Napoli), contro [REDACTED] [REDACTED] nata

il [REDACTED] a [REDACTED] di Puglia (cod. fisc. [REDACTED]) Grava
su San Ferdinando di Puglia fl. 17, part.lle 1521, sub 13 e part.lla 1521, sub
3;

- stato di occupazione:

attualmente gli immobili risultano nel possesso della debitrice esecutata;

- regolarità edilizia ed urbanistica:

il fabbricato contenente i cespiti pignorati è stato oggetto dei seguenti
provvedimenti edilizi:

- permesso di costruire n. 35 del 7.7.05;
- denuncia di inizio attività del 23.1.06 prot. n. 1552;
- denuncia di inizio attività dell'11.7.06 prot. n. 13027;

- conformità catastale:

lo stato dei luoghi (abitazione e box) è conforme alle piante catastali;

- abitabilità e agibilità:

per il fabbricato contenente i beni pignorati non è stato rintracciato il
certificato di agibilità;

- prezzo base d'asta:

abitazione

€ 125.000,00 pari alla quota dell'intero;

box

€ 16.000,00 pari alla quota dell'intero;

tot. generale lotto 1 € 141.000,00 pari alla quota dell'intero, in capo alla

sig.ra [REDACTED]

5 - ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:

- verbale di sopralluogo (all.to n. 1);
- n. 13 fotografie dei luoghi (all.to n. 2);
- visura storica catastale abitazione (all.to n. 3.1);
- visura storica catastale box (all.to n. 3.2);
- planimetria catastale abitazione (all.to n. 4.1);
- planimetria catastale abitazione (all.to n. 4.2);
- documentazione catastale edificio:
 - . elaborato planimetrico (all.to n. 5.1);
 - . elenco sub (all.to n. 5.2);
 - . fl. di mappa (all.to n. 5.3);
- estratto dell'atto di matrimonio dei debitori eseguiti (all.to n. 6);
- atto di compravendita del 21.12.15 (all.to n. 7);
- sovrapposizione ortofoto - mappa catastale (all.to n. 8);
- pianta stato di fatto abitazione redatta dallo scrivente (all.to n. 9);
- pianta stato di fatto box redatta dallo scrivente (all.to n. 10);
- certif. A.P.E. (all.to n. 11).

Si precisa che la presente relazione viene depositata in un originale e che viene inviata copia, a mezzo pec, all'avv. della creditrice procedente e al Custode Giudiziario, nonché, a mezzo raccomandata a.r., alla debitrice eseguita.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione del sig. Giudice dell'Esecuzione per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Foggia, li 18.12.2025

IL C.T.U.

Ing. Angelo MARRA

