

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

III SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecutore

dott.ssa MARIA MICHELA VALENTE

(ex dott.ssa Stefania Rignanese)

PERIZIA ESTIMATIVA

NELLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 176/2024

PROMOSSA DA

██████████ + 3

(Creditore procedente)

CONTRO

██████████

(Debitrice esecutata)

Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. Agronomo FRANCESCO RUSSO



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

III SEZIONE CIVILE: ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Esecutore

dott.ssa MARIA MICHELA VALENTE

Accettazione dell'incarico in data 16 settembre 2025

SCOPO DELL'INCARICO.

La presente Perizia Tecnico Estimativa viene redatta per rispondere ai quesiti posti dal Giudice del Tribunale Ordinario di Foggia al sottoscritto dott. Agr.mo Francesco Russo, nato a Milano il 17/11/1969, codice fiscale [REDACTED], con studio in Cerignola; iscritto all'Ordine dei dottori Agronomi e dottori Forestali della provincia di Foggia con numero 507, e all'albo dei CTU del Tribunale di Foggia con numero 2963, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con atto del 5 settembre 2025 (*allegato_1*), relativa al Procedimento Esecutivo della III Sezione Civile iscritta al R.G. 176/2024 promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED])

(Creditore procedente)

+

[REDACTED] (C.F. [REDACTED])

(Creditrice intervenuta)

entrambi difesi dall'**Avv. Fortunato Caldarella**
(avvcaldarella@cert.postecert.it)

Contro

[REDACTED] (CF: [REDACTED])

(debitrice eseguita)

Avv. SALVATORE SETTEMBRE

(avv.salvatore.settembre@pec.it)

(Custode Giudiziario)

I due immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare, sono presenti nel comune di ROSETO VALFORTORE (FG) in Corso Roma, 22 (autorimessa/box) e in via Quattro Novembre, 6 (autorimessa/box).

Nello specifico gli immobili censiti al NCEU e ricadenti nel comune di Roseto Valfortore - FG sono così identificati: (*allegato_2*),

Catasto fabbricati:

Proprietà	Comune	Indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Vani	m²	Piano	Rendita
1/1 [REDACTED]	Roseto Valfortore	Corso Roma, 22	39	417	7	C/6	4	-	60	T	€ 89,55
		Via Quattro Novembre, 6	39	417	8	C/6	4	-	32	T	€ 44,78

QUESITI

Con disposizione del 05/09/2025, l'ill.mo G.E. dott.ssa Stefania Rignanese, poneva allo scrivente CTU i quesiti come da ordinanza di conferimento d'incarico del 29 ottobre u.s. (*allegato_1*).

PREMESSA

Il sig. [REDACTED] [REDACTED], (C.F. [REDACTED]) nato a Foggia - FG il [REDACTED], difeso dall'Avv. *Fortunato Caldarella* (avvcaldarella@cert.postecert.it), è creditore nei confronti della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a [REDACTED] - BN il [REDACTED], della somma di € 27.427,35 oltre interessi, in forza della sentenza della Corte d'Appello di Bari in forma esecutiva n° 1585/2017 del 16/10/2017.

Il sig. [REDACTED] [REDACTED], difeso dall'Avv. *Fortunato Caldarella*, in forza del titolo esecutivo, con atto di precetto di pagamento del 28/03/2024, notificato alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) (*terzo proprietario*) in data 09/04/2024 e alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) il 24/04/2024, ha intimato il pagamento della somma di € 27.427,35 oltre interessi.

In data 3 maggio 2024, in forza della sentenza in forma esecutiva n° 1585/2017

il sig. [REDACTED] [REDACTED], (C.F. [REDACTED]), la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]), la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) e la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) tutti tramite l'Avv. *Fortunato Caldarella* a seguito dell'inadempienza, notificavano il pignoramento a carico del terzo proprietario sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a [REDACTED] [REDACTED] - BN il [REDACTED] e residente in Roseto Valfortore in via [REDACTED] [REDACTED] n° 4, delle due unità immobiliari site nel comune di ROSETO VALFORTORE (FG):

1. Box sito nel comune di Roseto Valfortore (FG) al corso Roma n°22, pT;
2. Box sito nel comune di Roseto Valfortore (FG) in via Quattro Novembre n° 6, pT;

In data 10 maggio 2024, il sig. [REDACTED] [REDACTED], (C.F. [REDACTED]), la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]), la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) e la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) tutti tramite l'Avv. *Fortunato Caldarella* trascrivevano il pignoramento nei Registri Immobiliari di Lucera al Repertorio n° 2495/2024.

In data 16 maggio 2024, il sig. [REDACTED] [REDACTED], (C.F. [REDACTED]), chiedeva l'iscrizione al Ruolo Generale delle Espropriazioni Immobiliari presso il Tribunale Ordinario di Foggia con pignoramento nei confronti della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a [REDACTED] [REDACTED] - BN il [REDACTED], della somma di € 27.427,35 oltre interessi. In stessa data, la procedura è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri del Ruolo Generale delle Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Foggia con assegnazione del n° 176/2024, per un valore della controversia di € 27.427,35.

Il 04/02/2025 la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata il [REDACTED] a [REDACTED] - FG, rappresentata e difesa dall'Avv. *Fortunato Caldarella* (avvcaldarella@cert.postecert.it) interveniva nella procedura esecutiva ([REDACTED] [REDACTED] *terza esecutata*), per un credito di € 5.149,25.

SVOLGIMENTO DEL MANDATO

L'attività di consulenza ha avuto inizio immediatamente dopo il giuramento di rito e l'accettazione dell'incarico, in cui lo scrivente riceveva la nomina come esperto nella procedura in epigrafe. Attraverso l'accesso al fascicolo telematico, il sottoscritto ha iniziato lo studio degli atti per procedere nell'incarico ricevuto il giorno 29 ottobre 2025.

- Il giorno 05 settembre 2025, il sottoscritto riceveva, dall'ill.mo G.E. dott.ssa Stefania Rignanese, nomina quale Esperto d'Ufficio;
- Il giorno 15 settembre, sostituzione del Giudice Esecutore dott.ssa Stefania Rignanese con la dott.ssa Maria Michela Valente;
- Il giorno 16 settembre 2025, in modalità digitale si è redatto il giuramento di rito con l'accettazione dell'incarico (*allegato_1*);
- Il giorno 29 ottobre 2025, l'ill.mo G.E. Maria Michela Valente, facendo seguito al giuramento telematico, conferiva l'incarico (*allegato_1*);
- Il giorno 30 ottobre 2025 si sono stampati gli atti di causa;
- I giorni successivi sono stati utilizzati per lo studio degli atti di causa;
- Nei giorni seguenti vi sono stati contatti informali con il Custode Giudiziario Avv. Salvatore Settembre per notizie e informazioni utili allo studio del caso;
- Il giorno 1 novembre, presso l'Agenzia del Territorio di Foggia per l'acquisizione delle Visure Storiche Catastali aggiornate e Planimetrie degli immobili (*allegato_2*);
- I giorni 4 e 5 novembre sono stati utilizzati per la stesura delle richieste e l'invio delle PEC all' Agenzia delle Entrate, l'Ufficio Tecnico del Comune di Roseto Valfortore (*allegato_3*);
- Il giorno 6 novembre presso la Conservatoria Notarile di Foggia per Ispezione Ipotecaria (*allegato_4*);
- Il giorno 10 novembre, ricercate nel dettaglio le coordinate GPS, si sono effettuate le stampe delle ortofoto;
- Il 18 novembre, a mezzo PEC, gli Uffici delle Agenzie delle Entrate comunicano allo scrivente che “non risultano registrati contratti di locazione intestati alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED]” (*allegato_5*);

- Il giorno 07 gennaio, a mezzo PEC, in assenza di riscontro, sollecito all'Ufficio Tecnico del Comune di Roseto Valfortore per il rilascio dei titoli abitativi degli immobili oggetto di perizia (*allegato_6*);
- Il giorno 12 gennaio, a mezzo PEC, l'Ufficio Tecnico del Comune di Roseto Valfortore, facendo seguito alla richiesta dei titoli abitativi, comunica *"Con riferimento alla nota prot. 81 del 08.01.2026, a seguito di ricerca degli atti amministrativi-tecnici richiesti, si comunica che non sono stati rinvenuti atti inerenti alla vostra richiesta"* (*allegato_6*);
- Il giorno 12 gennaio, lo scrivente per vie brevi, ha concordato e comunicato alla parte debitrice l'inizio delle Operazioni Peritali;
- Il giorno 14 gennaio, lo scrivente, a mezzo PEC, ha comunicato alle parti ed al Custode Giudiziario, l'inizio delle Operazioni Peritali fissate per il giorno 21 gennaio (*allegato_7*);
- Il giorno 21 gennaio, come da comunicazione, svolgimento delle Operazioni Peritali presso i due immobili situati nel comune di Roseto Valfortore (FG) in Corso Roma civico 22 e Via Quattro novembre civico 4 (*allegato_8*);
- Il giorno 26 gennaio, conseguenza della difficoltà nel reperire i titoli abitativi, lo scrivente ha presentato istanza con richiesta di proroga con deposito entro il 27 febbraio, autorizzata dall'ill.mo Giudice Esecutore il 28 gennaio;
- Il giorno 31 gennaio, al fine di ottenere una fonte ufficiale sulla quotazione degli immobili oggetto di stima, lo scrivente effettuava una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari valori OMI (*allegato_9*);
- I giorni successivi sono stati utilizzati per incontri presso operatori del settore immobiliare, presenti a Roseto Valfortore e nei comuni limitrofi, al fine di ottenere informazioni in merito alla probabile quotazione di mercato dei beni periziati;
- I giorni dal 2 al 22 febbraio sono stati impiegati per la stesura della presente relazione peritale;
- Il 26 febbraio, a mezzo PEC, l'Ufficio Anagrafe del comune di Castefranco in Misciano BN invia il Certificato di Matrimonio dal quale si evince che gli sposi non hanno inserito alcuna annotazione(*allegato_10*);
- I giorni 23-26 febbraio, sono stati utilizzati per la rilettura della Relazione Peritale e il deposito telematico, a mezzo polis-web, l'invio della copia cortesia alle parti; Avv. Fortunato Caldarella (avvcaldarella@cert.postecert.it) per [REDACTED]

████, █████, █████, █████, █████, █████, █████.
(Creditori), Avv. Salvatore Settembre (avv.salvatore.settembre@pec.it) (Custode
Giudiziario).

OPERAZIONI PERITALI

- Il sottoscritto CTU, il giorno 21 gennaio 2026 alle ore 13;00, così come convenuto con comunicazioni dapprima informali e successive PEC (*allegato_7*), allo scopo di dare risposta ai quesiti, ha incontrato, presso i luoghi oggetto di controversia, le parti per procedere, insieme, ad un sopralluogo ricognitivo degli immobili, atto ad effettuare un attento esame dello stato dei luoghi e, soprattutto, per acquisire le notizie necessarie ad espletare l'incarico affidatomi. Lo scrivete CTU, come da comunicazione ha incontrato i convocati presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Roseto Valfortore (FG) al Corso Roma civico 22. Come indicato nel verbale di inizio Operazioni Peritali, (*allegato_8*) le stesse sono state svolte alla sola presenza della sig.ra █████ █████.

Lo scrivete CTU, raggiunto il primo immobile oggetto di perizia, box auto, sito in Roseto Valfortore (FG) al Corso Roma civico 22, catastalmente identificato al Foglio: 39, particella: 417, sub 7, cat.: C/6, piano T, ha incontrato, la sig.ra █████ █████.

Dopo i riti di presentazione, la sig.ra █████ █████, identificata per mezzo del documento di riconoscimento, palesato più volte il motivo del sopralluogo e chiarita la procedura da eseguire, in accordo con lo scrivente, ha permesso dapprima l'ingresso nel locale sito al Corso Roma e poi accompagnato ed affiancato il CTU nelle procedure periziali all'interno dei due immobili. Attraverso un varco presente nel retro del primo immobile si accede al secondo immobile, anch'esso box auto con ingresso da via Quattro Novembre n°6 catastalmente identificato al Foglio: 39, particella: 417, sub 8, cat.: C/6, piano T. Il sottoscritto, dopo aver con certezza individuato il luoghi di controversia, per garantire una completa acquisizione dei dati, dello stato di fatto e delle notizie, procedeva ad effettuare il rilievo con misurazioni per la raccolta di dati e notizie utili all'espletamento dell'incarico, nell'occasione si è effettuava anche documentazione fotografica che si allega alla presente relazione (*allegato_11*).

Terminato il sopralluogo dei due immobili, ritenute sufficienti le notizie rilevate, lo scrivente concludeva le Operazioni Peritali alle ore 16;30. A conclusione del sopralluogo si procedeva a redigere e concludere il verbale delle Operazioni Peritali che la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] ha confermato e sottoscritto (*allegato_8*).

RISPOSTA AI QUESITI

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

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

La Certificazione Ipotecaria e la nota di trascrizione prodotta dal creditore precedente sono complete, ad ogni modo lo scrivente ha prodotto le Ispezioni Ipotecarie aggiornate presso la Conservatoria di Lucera, (*allegato_4*) e le Visure Catastali Storiche aggiornate (*allegato_2*), al fine di verificare la completezza della documentazione e di verificare eventuali nuove iscrizioni contro il debitore.

Quesito 1 bis: *alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti e aggiornata, esplicitando i vari passaggi e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*

Ispezioni ipotecarie riferite al ventennio anteriore estese fino alla data del primo titolo (dati confrontati con il Certificato Notarile già in atti) fino alla data di aggiornamento del 06 novembre 2025. Gli immobili oggetto di studio sono due (2) tutti fabbricati dislocati nell'abitato di Roseto Valfortore e censiti nel NCEU del comune come di seguito:

1. **Box: Corso Roma, 22** Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 7, piano T, cat: C/6, classe 4, m² 60, rendita: € 89,55;
2. **Box: via Quattro Novembre, 6** Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 8, piano T, cat: C/6, classe 4, m² 32, rendita: € 44,78.

Per semplicità gli immobili verranno analizzati singolarmente.

STORICO VENTENNALE

Immobile 1 (box - Corso Roma)

Provenienza (variazioni catastali) (allegato_2)

Comune	Indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Vani	m ²	Piano	Rendita
Roseto Valfortore	Corso Roma, 22	39	417	7	C/6	4	-	60	T	€ 89,55

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere regolarmente accatastato.

La costruzione dov'è presente il cespite oggetto di perizia, di proprietà della sig.ra [REDACTED], è presente nell'abitato del Comune di Roseto Valfortore nel centro cittadino, in area centrale. L'immobile oggetto di pignoramento, con tipologia costruttiva, tipica del secolo scorso, caratterizzata da muratura portante in pietra costa con mattoni in cotto e copertura lineare in travi di cemento armato, risulta essere regolarmente accatastata. Le ricerche, di concessione edilizia riguardante la costruzione, effettuate sui Registri delle concessioni edilizie presso l'Ufficio Tecnico del comune di Roseto Valfortore, non hanno trovato riscontro, come dichiarato dallo stesso Ufficio Tecnico *“con riferimento alla nota prot.81 del 08/01/2026, a seguito di ricerca degli atti amministrativi-tecnici richiesti, si comunica che non sono stati rinvenuti atti inerenti alla vostra richiesta”* (Allegato_6).

L'immobile oggetto di perizia è parte di una palazzina su tre piani fuoriterza, con un locale box a piano terra ed una abitazione ai livelli superiori.

Attualmente l'immobile è identificato al NCEU del Comune di Roseto Valfortore – FG, Corso Roma, 22, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 7, piano T, cat: C/6, classe 4, m² 60, rendita: € 89,55.

- Deriva da ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA del 21/11/2017 in atti dal 22/11/2017 Repertorio n. 59189 – per P.U. dott. Luciano Mattia Follieri – Lucera FG Mod. Unico n° 7201.1/2017, a favore della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a [REDACTED] - BN il [REDACTED], dell'immobile sito nel Comune di Roseto Valfortore – FG, al Corso Roma, 22, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 7, piano T, cat: C/6, classe 4, m² 60, rendita: € 89,55, per il diritto di proprietà 1/1;
- Proviene da VARIAZIONE PER INSERIMENTO DI SUPERFICIE IN VISURA del 28/08/2013 Corso Roma, 22, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 7, piano T, cat: C/6, classe 4, rendita: € 89,55 / L. 173.400. Già di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore - FG il [REDACTED], per il diritto di proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni;
- Originato da VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992 Corso Roma, 22, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 7, piano T, cat: C/6, classe 4, rendita: € 0,11 / L. 207. Già di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore - FG il [REDACTED], per il diritto di proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni;
- Deriva da ISTRUMENTO – CONVALIDA UNITA' IMMOBILIARE URBANA SOPPRESSA del 05/11/1988 in atti dal 30/04/1992, partita 1000860/122, Trascrizione n 5.1/1989 dell'immobile in Corso Roma, 22, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 7, piano T, cat: C/6, classe 4, rendita: L. 207, Già di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore - FG il [REDACTED], per il diritto di proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni;
- Generato da ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA del 05/11/1988 in atti dal 18/02/2011 Repertorio n. 35312, registro 29213/11, voltura n° 5.1/1989 pratica FG 0056192 – per Notaio dott.ssa Giuseppina Fortunati – Lucera FG, dell'immobile in Corso Roma, 22, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 7, piano T, cat: C/6, classe 4, rendita: L. 207 a favore della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore - FG il [REDACTED], per il diritto di proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni;
- Proveniente da ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA del 02/12/1982 in atti dal 18/02/2011 Repertorio n. 69295, Registro 29207/11 Voltura n° 55.1/1982 - Pratica n. FG0056167 – per Notaio dott. Signore - Manfredonia FG, dell'immobile

in Corso Roma, 22, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 7, piano T, cat: C/6, classe 4, rendita: L. 207 a favore della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a [REDACTED] SA il [REDACTED], per il diritto di proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni e del sig. [REDACTED] FRANCESCO (CF: [REDACTED]) nato a Roseto Valfortore FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni;

- Proveniente da ATTO TRA VIVI - DIVISIONE del 10/12/1970 in atti dal 06/05/1991 UR di Lucera, Repertorio n. 9076, Reg. 1748 Voltura n° 148.1/1971 – per Notaio dott. Di Bitonto - Biccari FG, dell’immobile in Corso Roma, 22, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 7, piano T, cat: C/6, classe 4, rendita: L. 207 a favore della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà;

- Deriva da VARIAZIONE – FRAZIONAMENTO MOD 98 del 09/04/1969 in atti dal 06/05/1991, partita 1000858/122 n. 655.1/1969, dell’immobile in Corso Roma, 22, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 7, piano T, cat: C/6, classe 4, rendita: L. 207, già di proprietà [REDACTED] [REDACTED] nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/3, proprietà [REDACTED] [REDACTED] nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/3, proprietà [REDACTED] [REDACTED] nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/3.

- Deriva da COSTITUZIONE del 02/01/1968 in atti dal 06/05/1991 (n° 34.1/1968), dell’immobile in via Quattro Novembre n° 6 e Corso Roma n° 22, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 6, piano T, cat: C/6, classe 4, rendita: L. 311, già di proprietà [REDACTED] [REDACTED] nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/3, proprietà [REDACTED] [REDACTED] nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/3, proprietà [REDACTED] [REDACTED] nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/3.

Nei registri immobiliari il bene ubicato nel Comune di Roseto Valfortore – FG, Corso Roma, 22, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 7, piano T, cat: C/6, classe 4, m² 60, rendita: € 89,55, identificato come sopra, è attualmente intestato a:

[REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a [REDACTED] [REDACTED] - BN il [REDACTED], per il diritto di proprietà 1/1.

STORICO VENTENNALE

Provenienza (certificazione ipotecaria e notarile) (allegato_3).

1. NOTA DI TRASCRIZIONE: a favore

Atto tra vivi – COMPRAVENDITA Rep. n° 59189/18732 del 21/11/2017 per Pubblico Ufficiale Notaio dott. Luciano Mattia Follieri in Lucera FG, trascritto il 22/11/2017 al Reg. Gen. n° 8811, Reg. Part. n° 7201

a favore:

▪ [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a [REDACTED] [REDACTED] - BN il [REDACTED], per il diritto di proprietà 1/1;

contro:

▪ [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore - FG il [REDACTED], per il diritto di proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni;

L'unità immobiliare è pervenuta alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita rogato dal Notaio dott.ssa Giuseppina Fortunati il 5/11/1988, Repertorio n° 35.312/5.720, registrato a Lucera il 21/11/1988 al n° 1321 serie 1V e trascritto il 1/12/1988 ai n° 9751/32440 dai coniugi sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a [REDACTED] SA il [REDACTED], per il diritto di proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni e sig. [REDACTED] Francesco (CF: [REDACTED]) nato a Roseto Valfortore FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni;

Gravami (allegate certificazioni ipotecarie in atti ed aggiornate):

1. Atto tra vivi: DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI presentazione n°51 del 08/01/2018, Repertorio n° 22579 richiedente *Avv. Caldarella Fortunato* presso Tribunale di Foggia, trascritto il 19/01/2018 al Reg. Gen. n° 543, Reg. Part. n° 423;

a Favore:

▪ [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nato a Foggia il [REDACTED];

▪ [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nata a [REDACTED] FG il [REDACTED];

▪ [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED];

▪ [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED];

contro:

- [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a [REDACTED]
[REDACTED] - BN il [REDACTED];
- [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a Roseto
Valfortore - FG il [REDACTED].

I soggetti a favore hanno chiesto la revoca dell'atto di compravendita.

2. Atto Giudiziario: TRASCRIZIONE - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE (derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI), del Tribunale Ordinario di Foggia, presentazione n°8 del 03/05/2024, per € 27.427,35 oltre interessi e spese, Repertorio n° 2495/2024 trascritto il 10/05/2024 al Reg. Gen. n°4616, Reg. Part. n°3916, Richiedente (Avv. *Caldarella Fortunato*) per [REDACTED] [REDACTED] +3

a Favore:

- [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nato a Foggia il [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ¼ (*creditore*);
- [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nata a [REDACTED] FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ¼ (*creditrice*);
- [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ¼ (*creditrice*);
- [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ¼ (*creditrice*);

contro:

- [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a [REDACTED]
[REDACTED] - BN il [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (*terzo proprietario*);

STORICO VENTENNALE

Immobile 2 (box – Via Quattro Novembre)

Provenienza (variazioni catastali) (allegato_2)

Comune	Indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Vani	m²	Piano	Rendita
Roseto Valfortore	Via Quattro Novembre, 6	39	417	8	C/6	4	-	32	T	€ 44,78

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere regolarmente accatastato.

La costruzione dov'è presente il cespite oggetto di perizia, di proprietà della sig.ra [REDACTED], è presente nell'abitato del Comune di Roseto Valfortore nel centro cittadino, in area centrale. L'immobile oggetto di pignoramento, con tipologia costruttiva, tipica della seconda metà del secolo scorso, caratterizzata da muratura portante in pietra costa con mattoni in cotto e volta a crociera, risulta essere regolarmente accatastata. Le ricerche, di concessione edilizia riguardante la costruzione, effettuate sui Registri delle concessioni edilizie presso l'Ufficio Tecnico del comune di Roseto Valfortore, non hanno trovato riscontro, come dichiarato dallo stesso Ufficio Tecnico *“con riferimento alla nota prot.81 del 08/01/2026, a seguito di ricerca degli atti amministrativi-tecnici richiesti, si comunica che non sono stati rinvenuti atti inerenti alla vostra richiesta”* (Allegato_6).

L'immobile oggetto di perizia è parte di una palazzina su due piani fuoriterza, con un locale box a piano terra ed una abitazione al livello superiore.

Attualmente l'immobile è identificato al NCEU del Comune di Roseto Valfortore – FG, Via Quattro Novembre, 6, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 8, piano T, cat: C/6, classe 4, m² 32, rendita: € 44,78.

- Deriva da ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA del 21/11/2017 in atti dal 22/11/2017 Repertorio n. 59189 – per P.U. dott. Luciano Mattia Follieri – Lucera FG Mod. Unico n° 7201.1/2017, a favore della sig.ra [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a [REDACTED] - BN il [REDACTED], dell'immobile sito nel Comune di Roseto Valfortore – FG, in Via Quattro Novembre, 6, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 8, piano T, cat: C/6, classe 4, m² 32, rendita: € 44,78, per il diritto di proprietà 1/1;
- Deriva da VARIAZIONE INSERIMENTO PLANIMETRIA del 21/11/2017 in atti dal 21/11/2017 Pratica n. FG0208518 n. 27734.1/2017. Dichiarazione di Variazione nel Classamento e Rendita Pratica n. FG0164214 del 21/11/2018, non rettificati entro dodici mesi dalla data di proposta n. 40530.1/2018, dell'immobile sito nel Comune di Roseto Valfortore – FG, Via Quattro Novembre, 6, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 8, piano T, cat: C/6, classe 4, m² 32, rendita: € 44,78, per il diritto di proprietà 1/1, già di proprietà della sig.ra [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore - FG il [REDACTED], per il diritto di proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni;

- Proviene da VARIAZIONE TOPONOMASTICA – AGGIORNAMENTO ANSC del 16/03/2015 Pratica n. FG0064629 (n. 24721.1/2015) dell'immobile sito nel Comune di Roseto Valfortore – FG, Via IV Novembre, 6, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 8, piano T, cat: C/6, classe 4, m² 32, rendita: € 44,78. Già di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore - FG il [REDACTED], per il diritto di proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni;
- Proviene da VARIAZIONE PER INSERIMENTO DI SUPERFICIE IN VISURA Partita 1000858/122 del 28/08/2013, dell'immobile sito nel Comune di Roseto Valfortore – FG, Via IV Novembre, 6, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 8, piano T, cat: C/6, classe 4, rendita: L. 86.700. Già di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore - FG il [REDACTED], per il diritto di proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni;
- Proveniente da VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO Partita 1000858/122 del 01/01/1992, dell'immobile sito nel Comune di Roseto Valfortore – FG, Via IV Novembre, 6, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 8, piano T, cat: C/6, classe 4, rendita: € 0,03 L. 103. Già di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore - FG il [REDACTED], per il diritto di proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni;
- Originato da ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA del 05/11/1988 in atti dal 18/02/2011 Repertorio n. 35312, registro 29213/11, voltura n° 5.1/1989 pratica FG 0056192 – per Notaio dott.ssa Giuseppina Fortunati – Lucera FG, dell'immobile sito nel Comune di Roseto Valfortore – FG, Via IV Novembre, 6, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 8, piano T, cat: C/6, classe 4, rendita: € 0,03 L. 103, a favore della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore - FG il [REDACTED], per il diritto di proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni;
- Proveniente da ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA del 04/12/1982 in atti dal 18/02/2011 Repertorio n. 69304, Registro 29201/11 Voltura n° 56.1/1982 - Pratica n. FG0056078 – per Notaio dott. Signore - Manfredonia FG, dell'immobile sito nel Comune di Roseto Valfortore – FG, Via IV Novembre, 6, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 8, piano T, cat: C/6, classe 4, rendita: € 0,03 L. 103, a favore della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a [REDACTED] SA il [REDACTED], per il diritto di proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni e del sig.

██████████ FRANCESCO (CF: ██████████) nato a Roseto Valfortore FG il ██████████ per il diritto di proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni;

- Proveniente da ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA del 09/04/1969 in atti dal 06/05/1991, Repertorio n. 78922, Registro 958 Voltura n° 655.1/1969 - per Notaio dott. Marano - Foggia FG, dell'immobile sito nel Comune di Roseto Valfortore – FG, Via IV Novembre, 6, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 8, piano T, cat: C/6, classe 4, rendita: € 0,03 L. 103, a favore del sig. ██████████

██████████ (CF: ██████████) nato a ██████████ PA il ██████████, per il diritto di proprietà;

- Deriva da VARIAZIONE – FRAZIONAMENTO Mod. 98 del 09/04/1969 in atti dal 06/05/1991, partita 1000858/122 n. 655.1/1969, dell'immobile sito nel Comune di Roseto Valfortore – FG, Via IV Novembre, 6, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 8, piano T, cat: C/6, classe 4, rendita: € 0,03 L. 103, già di proprietà ██████████
██████████ nata a Roseto Valfortore FG il ██████████ per il diritto di proprietà 1/3, proprietà ██████████
██████████ nata a Roseto Valfortore FG il ██████████ per il diritto di proprietà 1/3, proprietà ██████████
██████████ nata a Roseto Valfortore FG il ██████████ per il diritto di proprietà 1/3.

- Deriva da COSTITUZIONE del 02/01/1968 in atti dal 06/05/1991 (n° 34.1/1968), dell'immobile in via IV Novembre n° 6 e Corso Roma n° 22, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 6, piano T, cat: C/6, classe 4, rendita: L. 311, già di proprietà ██████████
██████████ nata a Roseto Valfortore FG il ██████████ per il diritto di proprietà 1/3, proprietà ██████████
██████████ nata a Roseto Valfortore FG il ██████████ per il diritto di proprietà 1/3, proprietà ██████████
██████████ nata a Roseto Valfortore FG il ██████████ per il diritto di proprietà 1/3.

Nei registri immobiliari il bene ubicato nel Comune di Roseto Valfortore – FG, Via Quattro Novembre, 6, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 8, piano T, cat: C/6, classe 4, m² 32, rendita: € 44,78, identificato come sopra, è attualmente intestato a:

██████████ ██████████ (CF: ██████████), nata a ██████████
██████████ - BN il ██████████, per il diritto di proprietà 1/1.

STORICO VENTENNALE

Provenienza (certificazione ipotecaria e notarile) (allegato_3).

1. NOTA DI TRASCRIZIONE: a favore

Atto tra vivi – COMPRAVENDITA Rep. n° 59189/18732 del 21/11/2017 per Pubblico Ufficiale Notaio dott. Luciano Mattia Follieri in Lucera FG, trascritto il 22/11/2017 al Reg. Gen. n° 8811, Reg. Part. n° 7201

a favore:

▪ [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a [REDACTED]
[REDACTED] - BN il [REDACTED], per il diritto di proprietà 1/1;

contro:

▪ [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore - FG il [REDACTED], per il diritto di proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni;

L'unità immobiliare è pervenuta alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita rogato dal Notaio dott.ssa Giuseppina Fortunati il 5/11/1988, Repertorio n° 35.312/5.720, registrato a Lucera il 21/11/1988 al n° 1321 serie 1V e trascritto il 1/12/1988 ai n° 9751/32440 dai coniugi sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a [REDACTED] SA il [REDACTED], per il diritto di proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni e sig. [REDACTED] Francesco (CF: [REDACTED]) nato a Roseto Valfortore FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni;

Gravami (allegate certificazioni ipotecarie in atti ed aggiornate):

3. Atto tra vivi: DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI presentazione n°51 del 08/01/2018, Repertorio n° 22579 richiedente *Avv. Caldarella Fortunato* presso Tribunale di Foggia, trascritto il 19/01/2018 al Reg. Gen. n° 543, Reg. Part. n° 423;

a Favore:

▪ [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nato a Foggia il [REDACTED];

▪ [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nata a [REDACTED] FG il [REDACTED];

▪ [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED];

▪ [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED];

contro:

- [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a [REDACTED]
[REDACTED] - BN il [REDACTED];
- [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a Roseto
Valfortore - FG il [REDACTED].

I soggetti a favore hanno chiesto la revoca dell'atto di compravendita.

4. Atto Giudiziario: TRASCRIZIONE - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE (derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI), del Tribunale Ordinario di Foggia, presentazione n°8 del 03/05/2024, per € 27.427,35 oltre interessi e spese, Repertorio n° 2495/2024 trascritto il 10/05/2024 al Reg. Gen. n°4616, Reg. Part. n°3916, Richiedente (Avv. Caldarella Fortunato) per [REDACTED] [REDACTED] +3

a Favore:

- [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nato a Foggia il [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ (creditore);
- [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nata a [REDACTED] FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ (creditrice);
- [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ (creditrice);
- [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ (creditrice);

contro:

- [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a [REDACTED]
[REDACTED] - BN il [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ (terzo proprietario);

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

Dall'accertamento, in occasione del sopralluogo, e dalle visure storiche aggiornate dei due immobili (allegato_2) si è verificata la corretta corrispondenza dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento.

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

Non risultano trascritte altre procedure esecutive oltre quelle già presenti al

momento della presente e che interessano i beni, così come risultante dall'ispezione ipotecaria aggiornata del 06/11/2025 (*allegato_4*).

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

La sig.ra [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] - BN il [REDACTED] e il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] - BN il 17/05/1939, hanno contratto matrimonio in data 19/12/1964 nel comune di [REDACTED] - BN.

L'Ufficio dello Stato Civile del Comune di [REDACTED] - BN, su richiesta dello scrivente CTU, ha fornito il Certificato di Matrimonio da cui si evince che a margine dell'atto di matrimonio non vi è alcuna annotazione (*allegato_10*). Gli sposi, con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, hanno optato per il regime di comunione legale dei beni.

L'Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED] - BN, attesta che il sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] è deceduto in data [REDACTED], come da annotazione a margine dell'atto di nascita.

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

Gli immobili oggetto di studio sono due (2) fabbricati dislocati nell'abitato di Roseto Valfortore FG e censiti nel NCEU del comune come di seguito:

1. **Box: Corso Roma, 22** Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 7, piano T, cat: C/6, classe 4, m² 60, rendita: € 89,55;
2. **Box: Via Quattro Novembre, 6** Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 8, piano T, cat: C/6, classe 4, m² 32, rendita: € 44,78.

Per semplicità gli immobili verranno analizzati singolarmente.

Immobile 1 (box - Corso Roma)

L'immobile oggetto di perizia, di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED], è presente nell'abitato del Comune di Roseto Valfortore nel centro cittadino, in area centrale B3. L'immobile oggetto di pignoramento, con tipologia costruttiva, tipica del secolo scorso, caratterizzata da muratura portante in pietra costa con mattoni in

cotto e copertura lineare in travi di cemento armato, risulta essere regolarmente accatastata. Le ricerche di Concessione Edilizia presso l'UTC di Roseto Valfortore, non hanno trovato riscontro. Il box-auto oggetto di perizia, come dichiarato dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] Francesco nell'atto di compravendita rogato dal Notaio dott.ssa Giuseppina Fortunati il 5/11/1988, è ante 1967. Il box è posto al piano terra del fabbricato con ingresso dal civico 22 di Corso Roma. Il locale è adiacente e comunicante, attraverso un piccolo varco, con l'unità immobiliare con accesso da via Quattro Novembre n°6.

L'immobile è pervenuto alla sig.ra [REDACTED] tramite atto di Compravendita a firma del Notaio dott. Luciano Mattia Follieri del 21/11/2017, come da rogito per il diritto di proprietà 1/1, con i proporzionali diritti di comproprietà alle parti comuni per legge, con ogni accessorio, accensione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o riservato, e con tutte le servitù attive e passive costituite per tutti gli impianti esistenti e per l'intero edificio. Non è presente alcun condominio. Il box categoria catastale C/6, con finiture economiche, risulta allacciato alle reti dei servizi urbani. Confina con Corso Roma, con Vico Croce, con proprietà [REDACTED] e [REDACTED], oltre che con locale con accesso da Via Quattro Novembre n°6, salvo altri e/o aventi causa.

Catastalmente è così individuato:

Comune	Indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Vani	m²	Piano	Rendita
Roseto Valfortore	Corso Roma, 22	39	417	7	C/6	4	-	60	T	€ 89,55

Immobile 2 (box – Via Quattro Novembre)

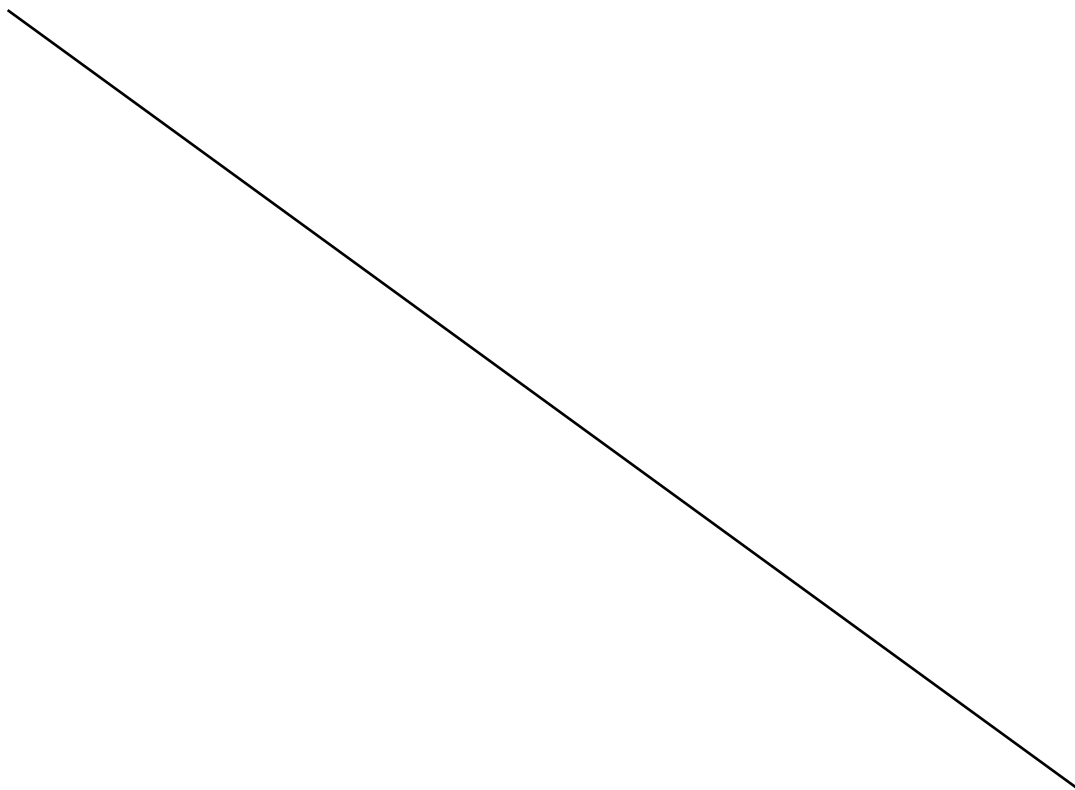
L'immobile oggetto di perizia, di proprietà della sig.ra [REDACTED], è presente nell'abitato del Comune di Roseto Valfortore nel centro cittadino, in area centrale B3. L'immobile oggetto di pignoramento, con tipologia costruttiva, tipica dell'inizio del secolo scorso, caratterizzata da muratura portante in pietra costa con mattoni in cotto e volta a crociera, risulta essere regolarmente accatastata. Le ricerche di Concessione Edilizia presso l'UTC di Roseto Valfortore, non hanno trovato riscontro. Il box-auto oggetto di perizia, come dichiarato dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] Francesco nell'atto di compravendita rogato dal Notaio dott.ssa Giuseppina Fortunati il 5/11/1988, è ante 1967. Il box è posto al

piano terra del fabbricato con ingresso dal civico 6 di Via Quattro Novembre. Il locale è adiacente e comunicante, attraverso un piccolo varco, con l'unità immobiliare con accesso da Corso Roma n°22.

L'immobile è pervenuto alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] tramite atto di Compravendita a firma del Notaio dott. Luciano Mattia Follieri del 21/11/2017, come da rogito per il diritto di proprietà 1/1, con i proporzionali diritti di comproprietà alle parti comuni per legge, con ogni accessorio, accensione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o riservato, e con tutte le servitù attive e passive costituite per tutti gli impianti esistenti e per l'intero edificio. Non è presente alcun condominio. Il box categoria catastale C/6, con finiture molto economiche, risulta servito da elettricità e acquedotto e rete fognaria. Confina con Via Quattro Novembre, con Vico Croce, con proprietà [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], oltre che con locale con accesso da Corso Roma n°22, salvo altri e/o aventi causa.

Catastralmente è così individuato:

Comune	Indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Vani	m²	Piano	Rendita
Roseto Valfortore	Via Quattro Novembre, 6	39	417	8	C/6	4	-	32	T	€ 44,78



Quesito 2-bis. All'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto.



Immobile 1 (box auto) + **Immobile 2** (box auto)



Quesito 3: *alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per immobili urbani, planimetrie dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto alla scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi, in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08 precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.*

Gli immobili oggetto di studio sono due (2) fabbricati dislocati nell'abitato di Roseto Valfortore FG e censiti nel NCEU del comune come di seguito:

1. **Box: Corso Roma, 22** Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 7, piano T, cat: C/6, classe 4, m² 60, rendita: € 89,55;
2. **Box: Via Quattro Novembre, 6** Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 8, piano T, cat: C/6, classe 4, m² 32, rendita: € 44,78.

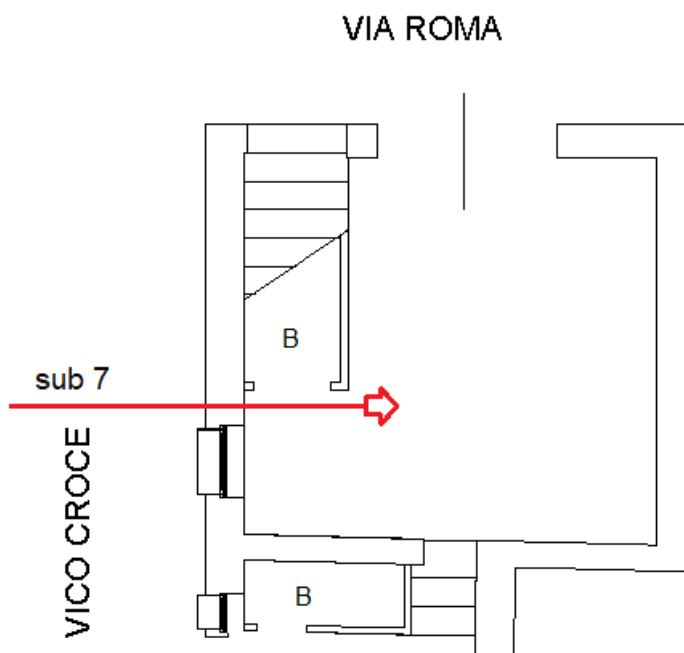
Per semplicità gli immobili verranno analizzati singolarmente.

Immobile 1 (box auto Corso Roma)

L'immobile, posto al piano terra T dell'edificio con tre piani fuoriterza (piano terra, piano primo e piano attico), è protetto da una serranda metallica avvolgibile che protegge una vetrina in ferro color bianco a tre ante. L'accesso al numero 22 di Corso Roma è carrabile. Il cespite oggetto di perizia, appartiene alla categoria catastale C/6 box auto, autorimesse. L'immobile oggetto di pignoramento, con tipologia costruttiva tipica del secolo scorso, caratterizzata da muratura portante in pietra costa con mattoni in cotto e copertura lineare in travi di cemento armato, risulta essere regolarmente accatastata. Il box auto della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] è costituito da un unico locale con un piccolo bagno ricavato nel sottoscala del confinante civico 20. Di forma pressoché quadrata, con pavimentazione in piastrelle marroni a sfumature beige, presenta pareti intonacate e tinteggiate, una parete e il bagnetto risultano rivestiti con piastrelle bianche, inoltre è presente una piccola finestra prospiciente Vico Croce. Il bagno è arredato con vaso bianco collocato nel sottoscala e da lavandino, anch'esso bianco, posto però all'esterno del sottoscala. Il locale si presenta arredato da tavoli, sedie e altri suppellettili che fanno intendere un uso diverso da quello di autorimessa. È presente, sul retro del locale, una piccola porta che consente attraverso una rampa a tre gradini l'accesso al confinante box auto con ingresso da Via Quattro Novembre 6. Il locale si presenta con finiture economiche e senza alcun sistema di riscaldamento. L'unità immobiliare

(*allegato_11*), con altezza utile interna di 300cm, di forma pressoché quadrata, ha una superficie interna ed esterna, verificata durante le Operazioni Peritali, conforme a quanto catastalmente dichiarato, (*allegato_2*).

Planimetria del box auto
Rilievo del sopralluogo



Catastalmente è così individuato:

Comune	Indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Vani	m²	Piano	Rendita
Roseto Valfotore	Corso Roma, 22	39	417	7	C/6	4	-	60	T	€ 89,55

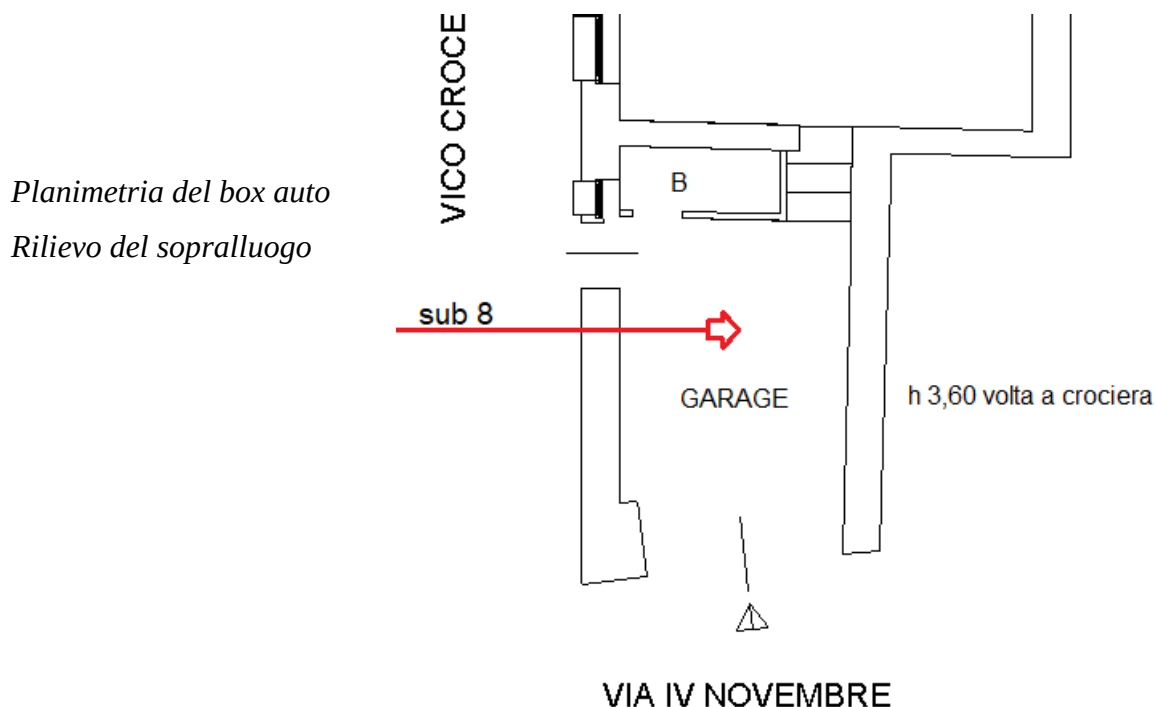
Immobile 2 (box – Via Quattro Novembre)

L’immobile, posto al piano terra T dell’edificio con due piani fuoriterza (piano terra, piano primo), è protetto da una serranda metallica avvolgibile elettricamente. L’accesso al numero 6 di Via Quattro Novembre è carrabile. Il cespite oggetto di perizia, appartiene alla categoria catastale C/6 box auto, autorimesse. L’immobile oggetto di pignoramento, con tipologia costruttiva, tipica dell’inizio del secolo scorso, caratterizzata da muratura portante in pietra costa con mattoni in cotto e volta a crociera, risulta essere regolarmente accatastata. Il box auto della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] è costituito da un unico locale con un piccolo bagno ricavato sotto al soppalco presente nella parte posteriore del locale. Di forma trapezoidale, con pavimentazione in battuto di cemento, presenta pareti intonacate e tinteggiate. Il piccolo bagno, con lucernario prospiciente Vico Croce, risulta pavimentato con

mattoni beige e rivestito con piastrelle bianche a motivi blu. Il bagno è provvisto di vaso, lavandino (entrambi bianchi) e doccia. È inoltre presente un secondo ingresso, non utilizzato, da Vico Croce provvisto di portone in legno.

All'interno del box è presente un piccolo soppalco, non presente in mappa, dove è stato ricavato il bagno. È presente inoltre, sul retro del locale, una piccola porta che consente attraverso una rampa a tre gradini l'accesso al confinante locale, stessa proprietà, con ingresso da Corso Roma 22. Le pareti interne dell'intero locale sono tutte intonacate e tinteggiate, in scarso stato di manutenzione, il pavimento è realizzato in battuto di cemento. Il locale si presenta con finiture economiche e senza alcun sistema di riscaldamento.

L'unità immobiliare (*allegato_11*), con altezza massima interna di 360cm, di forma trapezoidale, ha una superficie interna ed esterna, verificata durante le Operazioni Peritali, conforme a quanto catastalmente dichiarato, (*allegato_2*).



Catastalmente è così individuato:

Comune	Indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Vani	m²	Piano	Rendita
Roseto Valfortore	Via Quattro Novembre, 6	39	417	8	C/6	4	-	32	T	€ 44,78

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

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

Il compendio è calcolato in un contesto socio economico, nel quale molto raramente si realizzano profitti immediatamente tangibili. Non si può utilizzare per l'individuazione del valore la componente "reddito", e non è pertanto possibile procedere a stima di valutazione analitica.

La *valutazione sintetica* può essere:

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

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

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

che possono influire sulla valutazione del singolo bene. Dalla presente perizia sono stati esclusi dalla valutazione tutte le parti considerate smontabili e/o amovibili che potranno essere oggetto di altre valutazioni (di tipo mobiliari).

In particolare i valori parametrici di stima sono scaturiti da un'analisi del panorama immobiliare per fabbricati presenti nel territorio del Comune di Roseto Valfortore, in particolare sono stati esaminati alcuni elementi quali: propensione turistica, ambiente socio-economico, collegamenti stradali, accessibilità, servizi sociali e commerciali, funzionalità, stato di manutenzione, grado di finiture, regolarità edilizia e salubrità.

È stata valutata la *situazione di mercato*, giungendo alla formulazione del giudizio di stima, attraverso un processo sintetico – estimativo basato sulla comparazione, del bene oggetto di stima con altri beni di analoghe caratteristiche, determinando un valore unitario e quantificando il valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in m²) per il valore unitario espresso in €/ m².

Fonti: informazioni in parola, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute in zona, acquisite da operatori del settore immobiliare (agenzie e mediatori), studi notarili, imprese di costruzione, studi di ingegneria oltre alle quotazioni ufficiali presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) (*allegato_9*).

La stima dei due immobili è stata effettuata per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) in base alla normativa UNI EN 15733:2011.

La Superficie Commerciale Vendibile (SCV) degli immobili oggetto di perizia deve intendersi come superficie basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile; tali superfici sono state rilevate in loco e rappresentate tramite riproduzione grafica esposta nelle pagine precedenti, foto-rilevamento e documentazione planimetrica (*allegato_2*).

A proseguo della metodologia applicata in precedenza, ed al fine di rendere più chiara l'esposizione, le due unità immobiliari oggetto di perizia e presenti nel comune di Roseto Valfortore, verranno trattate singolarmente.

Immobile 1 (box - Corso Roma)

Indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	Piano	Tipologia	Superficie rilevata m ²	Superficie SCV
Roseto V.re Corso Roma, 22	39	417	7	T	Box auto	Coperte: 60 m ²	66,00 m ²
<u>TOTALE SCV immobile</u>							66,00 m²

Per l'unità immobiliare sopra identificata, è stato rilevato il valore mediante OMI (*allegato_9*) il quale varia da 250,00 a 350,00€/m². Sulla scorta delle informazioni assunte in loco, nonché sull'esperienza maturata, tenendo conto della natura, della sua consistenza, dello stato e della posizione in cui si trova, e inoltre, dell'andamento del mercato immobiliare nell'ultimo semestre, dello stato della proprietà sita nel centro urbano nel Comune di Roseto Valfortore – FG, Corso Roma, 22, Foglio: 39, p.la: 417, sub: 7, piano T, cat: C/6, classe 4, rendita: € 89,55, SCV m² 66,00, il valore ordinario di mercato è pari a **350,00 €/m²**, pertanto:

$$66,00 \text{ m}^2 \times 350,00 \text{ €/m}^2 = \underline{23.100,00 \text{ € (valore ordinario)}}$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il Valore individuato al paragrafo precedente, ottenuto dal valore ordinario mediante applicazione dei parametri costitutivi del valore, deve essere ulteriormente corretto tenendo conto dello stato in cui si trova il bene oggetto di stima, nello specifico l'immobile ha un utilizzo diverso da quello catastalmente dichiarato, e può presentare vizi occulti che saranno a carico dell'acquirente.

Il Valore ordinario di Mercato individuato, deve essere ulteriormente corretto tenendo conto degli **ulteriori oneri a carico dell'acquirente** e di coefficienti incrementativi o decrementativi:

- Riduzione del valore, per assenza di garanzia, vizi occulti e per la immediatezza della vendita giudiziaria;
- Coefficiente correttivo che tiene in conto, forfettariamente, della eventuale mancanza agibilità ed eventuale difformità catastale/urbanistica i cui costi restano a carico dell'acquirente;
- Coefficiente correttivo del valore per lo stato di possesso e in funzione della disponibilità dell'immobile;

- Il Coefficiente di Vetustà e dello stato di manutenzione e di Qualità inerente il livello delle rifiniture ed il grado tecnologico (dotazione impiantistica e qualità).
- Coefficiente correttivo del valore per il livello di piano e per la presenza assenza di ascensore.

Immobile 1	Tipologia	Valore Ordinario	Per assenza di garanzia e per la immediatezza della vendita giudiziaria	Per mancanza agibilità ed eventuale difformità catastale /urbanistica	Per lo stato di manutenzione e livello delle rifiniture	Per livello di piano e presenza di ascensore	Per lo stato di possesso	Valore corretto
Roseto V.re Corso Roma, 22	<u>Box auto</u>	€ 23.100,00	-6%	-2%	0	0	0	€ 21.279,72

Valore di mercato del immobile € 21.279,72

Valore di mercato dell'immobile 1 presente in Corso Roma, civico 22 nell'abitato del Comune di Roseto Valfortore, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:

$$€ 23.100,00 - € 1.820,28 = \underline{\underline{€ 21.279,72}}$$

VALORE FINALE DEL BOX CORSO ROMA 22 ARROTONDATO

€ 21.280,00

Immobile 2 (box – Via Quattro Novembre)

Indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	Piano	Tipologia	Superficie rilevata m²	Superficie SCV
Roseto V.re Via Quattro Novembre 6	39	417	8	T	Box auto	Coperte: 32 m²	35,20 m²

TOTALE SCV immobile 35,20 m²

Per l'unità immobiliare sopra identificata, è stato rilevato il valore mediante OMI (allegato_9) il quale varia da 250,00 a 350,00€/m². Sulla scorta delle informazioni assunte in loco, nonché sull'esperienza maturata, tenendo conto della natura, della sua consistenza, dello stato e della posizione in cui si trova, e inoltre, dell'andamento del mercato immobiliare nell'ultimo semestre, dello stato della proprietà sita nel centro urbano nel Comune di Roseto Valfortore – FG, Via Quattro Novembre, 6, Foglio: 39, p.la: 417, sub: 8, piano T, cat: C/6, classe 4, rendita: € 44,78, SCV m² 35,20, il valore ordinario di mercato è pari a **280,00 €/m²**, pertanto:

$$35,20 \text{ m}^2 \times 280,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{9.856,00 \text{ € (valore ordinario)}}}$$

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il Valore individuato al paragrafo precedente, ottenuto dal valore ordinario mediante applicazione dei parametri costitutivi del valore, deve essere ulteriormente corretto tenendo conto dello stato in cui si trova il bene oggetto di stima, nello specifico l'immobile presenta difformità catastale (variazione nella distribuzione interna degli spazi), per lo stato di conservazione e per eventuali vizi occulti che saranno a carico dell'acquirente.

Il Valore ordinario di Mercato individuato, deve essere ulteriormente corretto tenendo conto degli **ulteriori oneri a carico dell'acquirente** e di coefficienti incrementativi o decrementativi:

- Riduzione del valore, per assenza di garanzia, vizi occulti e per la immediatezza della vendita giudiziaria;
- Coefficiente correttivo che tiene in conto, forfettariamente, della eventuale mancanza agibilità ed eventuale difformità catastale/urbanistica i cui costi restano a carico dell'acquirente;
- Coefficiente correttivo del valore per lo stato di possesso e in funzione della disponibilità dell'immobile;
- Il Coefficiente di Vetustà e dello stato di manutenzione e di Qualità inerente il livello delle rifiniture ed il grado tecnologico (dotazione impiantistica e qualità).
- Coefficiente correttivo del valore per il livello di piano e per la presenza assenza di ascensore.

Immobile 2	Tipologia	Valore Ordinario	Per assenza di garanzia e per la immediatezza della vendita giudiziaria	Per mancanza agibilità ed eventuale difformità catastale /urbanistica	Per lo stato di manutenzione e livello delle rifiniture	Per livello di piano e presenza di ascensore	Per lo stato di possesso	Valore corretto
Roseto V.re Via Quattro Novembre 6	<u>Box auto</u>	<u>€ 9.856,00</u>	-6%	-3%	-2%	0	0	€ 8.806,97

Valore di mercato del immobile **€ 8.806,97**

Valore di mercato dell'immobile 2 presente in Via Quattro Novembre civico 6, nell'abitato del Comune di Roseto Valfortore, al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova:

$$€ 8.806,97 - € 1.049,03 = \underline{\underline{€ 8.806,97}}$$

VALORE FINALE DEL BOX VIA IV NOVEMBRE 6 ARROTONDATO

€ 8.807,00

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

Immobile 1 (box - Corso Roma)

Il cespite oggetto di perizia, di proprietà della sig.ra [REDACTED], presente al piano terra T di Corso Roma civico 22, è sito nell'abitato del Comune di Roseto Valfortore in area centrale B3.

L'immobile (catastalmente box) è registrato al NCEU del comune di Roseto Valfortore – FG in Corso Roma, 22, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 7, piano T, cat: C/6, classe 4, m² 60, rendita: € 89,55.

Prezzo dell'immobile 1 (box - Corso Roma)

Per il bene sopra identificato, è stato rilevato il valore unitario mediante quotazioni reperite presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) (*allegato_9*). Sulla scorta delle informazioni assunte in loco, informazioni in parola, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute in zona e nei comuni limitrofi, acquisite da operatori del settore immobiliari (agenzie e mediatori), studi notarili, studi di ingegneria, imprese di costruzioni, nonché sull'esperienza maturata, tenendo conto della natura, della sua consistenza, dello stato in cui si trova, nonché dell'andamento del mercato immobiliare nell'ultimo semestre e dello stato della proprietà, sita in Roseto Valfortore in area centrale B3, il prezzo al netto delle detrazioni è pari a: € 21.280,00 (valore arrotondato).

Immobile 2 (box – Via Quattro Novembre)

Il bene oggetto di perizia, di proprietà della sig.ra [REDACTED], presente al piano terra T di Via Quattro Novembre civico 6, è sito nell'abitato del Comune di Roseto Valfortore in area centrale B3.

Il box è registrato al NCEU del comune di Roseto Valfortore – FG in Via Quattro Novembre, 6, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 8, piano T, cat: C/6, classe 4, m² 32, rendita: € 44,78.

Prezzo dell'immobile 2 (box – Via Quattro Novembre)

Per l'immobile sopra identificato, è stato rilevato il valore unitario mediante quotazioni reperite presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) (*allegato_9*). Sulla scorta delle informazioni assunte in loco, informazioni in parola, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute in zona e nei

comuni limitrofi, acquisite da operatori del settore immobiliari (agenzie e mediatori), studi notarili, studi di ingegneria, imprese di costruzioni, nonché sull'esperienza maturata, tenendo conto della natura, della sua consistenza, dello stato in cui si trova, nonché dell'andamento del mercato immobiliare nell'ultimo semestre e dello stato della proprietà, sita in Roseto Valfortore in area centrale B3, il prezzo al netto delle detrazioni è pari a: € 8.807,00 (valore arrotondato).

DETERMINAZIONE DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA:

Vista la tipologia dei due immobili su identificati e non per ultimo dal fatto che le due unità immobiliari sono tra loro attigue e comunicanti le stesse costituiscono un unico lotto indivisibile. Per quanto descritto:

Prezzo base del LOTTO 1 (lotto unico)

Immobile 1 + immobile 2 = LOTTO UNICO

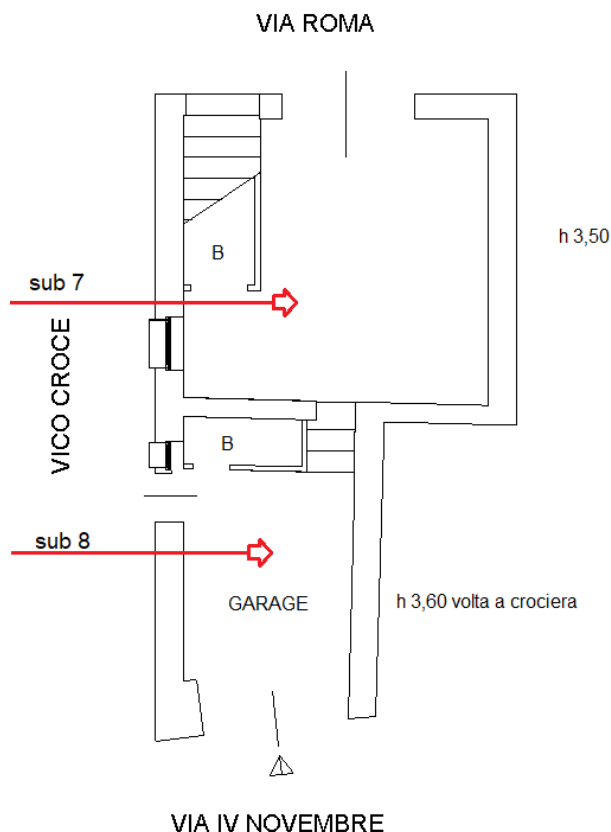
€ 21.280,00 (box Corso Roma 22)

+

€ 8.807,00 (box Via IV Novembre 6)

PREZZO BASE LOTTO 1= € 30.000,00 (valore arrotondato)

*Planimetria del LOTTO 1
Rilievo del sopralluogo*



Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

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

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

Da ispezione effettuata presso l'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia, l'Agenzia competente di Lucera ha dichiarato "non risultano registrati contratti di locazione intestati alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED]" (allegato_5). In riferimento a quanto accertato i due immobili oggetto di pignoramento risultano a disposizione del proprietario sig.ra [REDACTED] [REDACTED].

Quesito 8: *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che 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;*

Lo scrivente CTU evidenzia che nessun onere o gravame risulta presente sui beni pignorati, se non quelli già citati nel “*Quesito 1 bis*”.

Quesito 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;*

I due immobili oggetto di studio, seppur facenti parte di costruzioni con aree comuni e condominiali, non presentano condomini costituiti.

Gravami presenti sull'immobile 1 (box auto) e immobile 2 (box auto):

1. Atto tra vivi: DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI presentazione n°51 del 08/01/2018, Repertorio n° 22579 richiedente Avv. *Caldarella Fortunato* presso Tribunale di Foggia, trascritto il 19/01/2018 al Reg. Gen. n° 543, Reg. Part. n° 423;

a Favore:

- [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nato a Foggia il [REDACTED];
- [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nata a [REDACTED] FG il [REDACTED];
- [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED];
- [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED];

contro:

- [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a [REDACTED] [REDACTED] - BN il [REDACTED];
- [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore - FG il [REDACTED].

I soggetti a favore hanno chiesto la revoca dell'atto di compravendita.

2. Atto Giudiziario: TRASCRIZIONE - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE (derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI), del Tribunale Ordinario di Foggia, presentazione n°8 del 03/05/2024, per € 27.427,35 oltre interessi e spese, Repertorio n° 2495/2024 trascritto il 10/05/2024 al Reg. Gen.

n°4616, Reg. Part. n°3916, Richiedente (Avv. Caldarella Fortunato) per
[REDACTED] +3

a Favore:

- [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nato a Foggia il
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ (*creditore*);
- [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nata a [REDACTED] FG
il [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ (*creditrice*);
- [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nata a Roseto
Valfortore FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ (*creditrice*);
- [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nata a Roseto
Valfortore FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ (*creditrice*);

contro:

- [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a [REDACTED]
[REDACTED] - BN il [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{1}$ (*terzo
proprietario*).

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

I beni immobili oggetto di studio e pignoramento risultano tutti regolarmente censiti presso il NCEU del Comune di Roseto Valfortore. Su esplicita richiesta dello scrivente CTU, in merito alla verifica della presenza di titoli abitativi, l'Ufficio Tecnico del Comune di Roseto Valfortore, in data 12/01/2026, a mezzo PEC, ha comunicato "Con riferimento alla nota prot. 81 del 08.01.2026, a seguito di ricerca degli atti amministrativi-tecnici richiesti, si comunica che non sono stati rinvenuti atti inerenti alla vostra richiesta" (allegato_6).

Come dichiarato dai coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] Francesco nell'atto di compravendita rogato dal Notaio dott.ssa Giuseppina Fortunati il 05/11/1988, gli immobili sono stati realizzati in epoca ante 1967.

Si precisa che gli immobili costituenti il LOTTO 1 (unico) sono sprovvisti di titoli abitativi e che pertanto la regolarizzazione urbanistica sarà a carico dell'acquirente.

LOTTO 1 catastalmente:

Comune	Indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Vani	m²	Piano	Rendita
Roseto Valfotore	Corso Roma, 22	39	417	7	C/6	4	-	60	T	€ 89,55
Roseto Valfotore	Via Quattro Novembre, 6	39	417	8	C/6	4	-	32	T	€ 44,78

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

L'immobile 1 (box auto Corso Roma, 22) e l'immobile 2 (box auto Via Quattro Novembre, 6) sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica ai sensi dell'articolo 3 comma 3 del D.Lgs.192/05 in quanto ricadente nelle categorie esenti, nello specifico:

“sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'APE gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi,”

CONCLUSIONI

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

Prezzo base del LOTTO 1 (lotto unico)**LOTTO 1 (box Corso Roma 22 + box Via IV Novembre 6): valore di € 30.000,00**

Quanto sopra scritto in espletamento dell'incarico ricevuto.

Rassegno la presente relazione composta da 36 pagine più 13 pagine dello “specchietto riepilogativo” (*allegato A*) e 11 allegati facente parte integrante e sostanziale della presente perizia.

Cerignola, lì 26 febbraio 2026

il CTU



dott. Agronomo Francesco Russo

Specchietto Riepilogativo Lotto 1 (abitazione)

Tribunale Ordinario Di Foggia Esecuzioni Immobiliari	
Giudice Esecutore	dott.ssa Maria Michela Valente (ex Stefania Rignanese)
Procedura di Esecuzione Immobiliare	R.G. 176/2024
Parti	██████████ +3 (Creditore procedente) ██████████ (debitore esecutato)
Tipologia del bene	Box autorimessa
Sommatoria Descrizione	- BOX AUTO, sita nell'abitato del Comune di Roseto Valfortore (FG) in zona centrale B3, in Corso Roma, 22, identificata al NCEU Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 7, piano T, cat: C/6, classe 4, m² 60, rendita: € 89,55. - BOX AUTO, sita nell'abitato del Comune di Roseto Valfortore (FG) in zona centrale B3, in via Quattro Novembre, 6, identificata al NCEU Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 8, piano T, cat: C/6, classe 4, m² 32, rendita: € 44,78.
Comune di Ubicazione	Comune di Roseto Valfortore (FG)
Confini, estensione e dati catastali	- BOX AUTO, sita nell'abitato del Comune di Roseto Valfortore (FG) in zona centrale B3, in Corso Roma, 22, identificata al NCEU Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 7, piano T, cat: C/6, classe 4, m² 60, rendita: € 89,55. - BOX AUTO, sita nell'abitato del Comune di Roseto Valfortore (FG) in zona centrale B3, in via Quattro Novembre, 6, identificata al NCEU Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 8, piano T, cat: C/6, classe 4, m² 32, rendita: € 44,78. - Confina con Corso Roma, con Via Quattro Novembre, con Vico Croce, con proprietà ██████████, ██████████ e ██████████, salvo altri e/o aventi causa. Ha una superficie catastale totale di 92m², ed una SCV di 101,20 m².
Proprietario	██████████ (CF: ██████████), nata a ██████████ - BN il ██████████ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Titolo di provenienza (vicende traslative)	Attualmente l'immobile 1 è identificato al NCEU del Comune di Roseto Valfortore – FG, Corso Roma, 22, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 7, piano T, cat: C/6, classe 4, m² 60, rendita: € 89,55. • Deriva da ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA del 21/11/2017 in atti dal 22/11/2017 Repertorio n. 59189 – per P.U. dott. Luciano Mattia Follieri – Lucera FG Mod. Unico n° 7201.1/2017, a favore della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a [REDACTED] - BN il [REDACTED], dell'immobile sito nel Comune di Roseto Valfortore – FG, al Corso Roma, 22, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 7, piano T, cat: C/6, classe 4, m² 60, rendita: € 89,55, per il diritto di proprietà 1/1; • Proviene da VARIAZIONE PER INSERIMENTO DI SUPERFICIE IN VISURA del 28/08/2013 Corso Roma, 22, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 7, piano T, cat: C/6, classe 4, rendita: € 89,55 / L. 173.400. Già di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore - FG il [REDACTED], per il diritto di proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni; • Proveniente da VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992 Corso Roma, 22, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 7, piano T, cat: C/6, classe 4, rendita: € 0,11 / L. 207. Già di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore - FG il [REDACTED], per il diritto di proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni; • Deriva da ISTRUMENTO – CONVALIDA UNITA' IMMOBILIARE URBANA SOPPRESSA del 05/11/1988 in atti dal 30/04/1992, partita 1000860/122, Trascrizione n 5.1/1989 dell'immobile in Corso Roma, 22, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 7, piano T, cat: C/6, classe 4, rendita: L. 207, Già di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore - FG il [REDACTED], per il diritto di proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni; • Originato da ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA del 05/11/1988 in atti dal 18/02/2011 Repertorio n. 35312, registro 29213/11, voltura n° 5.1/1989 pratica FG 0056192 – per Notaio
---	---

dott.ssa Giuseppina Fortunati – Lucera FG, dell’immobile in Corso Roma, 22, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 7, piano T, cat: C/6, classe 4, rendita: L. 207 a favore della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore - FG il [REDACTED], per il diritto di proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni;

- Proveniente da ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA del 02/12/1982 in atti dal 18/02/2011 Repertorio n. 69295, Registro 29207/11 Voltura n° 55.1/1982 - Pratica n. FG0056167 – per Notaio dott. Signore - Manfredonia FG, dell’immobile in Corso Roma, 22, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 7, piano T, cat: C/6, classe 4, rendita: L. 207 a favore della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a [REDACTED] SA il [REDACTED], per il diritto di proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni e del sig. FRANCESCO (CF: [REDACTED]) nato a Roseto Valfortore FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni;

- Proveniente da ATTO TRA VIVI - DIVISIONE del 10/12/1970 in atti dal 06/05/1991 UR di Lucera, Repertorio n. 9076, Reg. 1748 Voltura n° 148.1/1971 – per Notaio dott. Di Bitonto - Biccari FG, dell’immobile in Corso Roma, 22, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 7, piano T, cat: C/6, classe 4, rendita: L. 207 a favore della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà;

- Deriva da VARIAZIONE – FRAZIONAMENTO MOD 98 del 09/04/1969 in atti dal 06/05/1991, partita 1000858/122 n. 655.1/1969, dell’immobile in Corso Roma, 22, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 7, piano T, cat: C/6, classe 4, rendita: L. 207, già di proprietà [REDACTED] [REDACTED] nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/3, proprietà [REDACTED] [REDACTED] nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/3, proprietà [REDACTED] [REDACTED] nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/3.

- Deriva da COSTITUZIONE del 02/01/1968 in atti dal 06/05/1991 (n° 34.1/1968), dell’immobile in via Quattro Novembre n°

6 e Corso Roma n° 22, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 6, piano T, cat: C/6, classe 4, rendita: L. 311, già di proprietà [REDACTED] [REDACTED] nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/3, proprietà [REDACTED] [REDACTED] nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/3, proprietà [REDACTED] [REDACTED] nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/3.

Nei registri immobiliari il bene ubicato nel Comune di Roseto Valfortore – FG, Corso Roma, 22, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 7, piano T, cat: C/6, classe 4, m² 60, rendita: € 89,55, identificato come sopra, è attualmente intestato a:

[REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a [REDACTED] - BN il [REDACTED], per il diritto di proprietà 1/1.

Attualmente **l'immobile 2** è identificato al NCEU del Comune di Roseto Valfortore – FG, Via Quattro Novembre, 6, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 8, piano T, cat: C/6, classe 4, m² 32, rendita: € 44,78.

- Deriva da ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA del 21/11/2017 in atti dal 22/11/2017 Repertorio n. 59189 – per P.U. dott. Luciano Mattia Follieri – Lucera FG Mod. Unico n° 7201.1/2017, a favore della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a [REDACTED] - BN il [REDACTED], dell'immobile sito nel Comune di Roseto Valfortore – FG, in Via Quattro Novembre, 6, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 8, piano T, cat: C/6, classe 4, m² 32, rendita: € 44,78, per il diritto di proprietà 1/1;

- Deriva da VARIAZIONE INSERIMENTO PLANIMETRIA del 21/11/2017 in atti dal 21/11/2017 Pratica n. FG0208518 n. 27734.1/2017. Dichiarazione di Variazione nel Classamento e Rendita Pratica n. FG0164214 del 21/11/2018, non rettificati entro dodici mesi dalla data di proposta n. 40530.1/2018, dell'immobile sito nel Comune di Roseto Valfortore – FG, Via Quattro Novembre, 6, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 8, piano T, cat: C/6, classe 4, m² 32, rendita: € 44,78, per il

diritto di proprietà 1/1, già di proprietà della sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore - FG
il [REDACTED], per il diritto di proprietà 1/1, in regime di separazione
dei beni;

- Proviene da VARIAZIONE TOPONOMASTICA –
AGGIORNAMENTO ANSC del 16/03/2015 Pratica n. FG0064629 (n.
24721.1/2015) dell'immobile sito nel Comune di Roseto Valfortore –
FG, Via IV Novembre, 6, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 8, piano T, cat:
C/6, classe 4, m² 32, rendita: € 44,78. Già di proprietà della sig.ra
[REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a Roseto
Valfortore - FG il [REDACTED], per il diritto di proprietà 1/1, in regime
di separazione dei beni;

- Proviene da VARIAZIONE PER INSERIMENTO DI
SUPERFICIE IN VISURA Partita 1000858/122 del 28/08/2013,
dell'immobile sito nel Comune di Roseto Valfortore – FG, Via IV
Novembre, 6, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 8, piano T, cat: C/6, classe 4,
rendita: L. 86.700. Già di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED]
(CF: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore - FG il
[REDACTED], per il diritto di proprietà 1/1, in regime di separazione dei
beni;

- Proveniente da VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Partita 1000858/122 del 01/01/1992, dell'immobile sito nel Comune di
Roseto Valfortore – FG, Via IV Novembre, 6, Foglio: 39, p.lla: 417,
sub: 8, piano T, cat: C/6, classe 4, rendita: € 0,03 L. 103. Già di
proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF:
[REDACTED]) nata a Roseto Valfortore - FG il [REDACTED],
per il diritto di proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni;

- Originato da ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA del
05/11/1988 in atti dal 18/02/2011 Repertorio n. 35312, registro
29213/11, voltura n° 5.1/1989 pratica FG 0056192 – per Notaio
dott.ssa Giuseppina Fortunati – Lucera FG, dell'immobile sito nel
Comune di Roseto Valfortore – FG, Via IV Novembre, 6, Foglio: 39,
p.lla: 417, sub: 8, piano T, cat: C/6, classe 4, rendita: € 0,03 L. 103, a
favore della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF:

██████████) nata a Roseto Valfortore - FG il ██████████,
per il diritto di proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni;

- Proveniente da ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA del 04/12/1982 in atti dal 18/02/2011 Repertorio n. 69304, Registro 29201/11 Voltura n° 56.1/1982 - Pratica n. FG0056078 – per Notaio dott. Signore - Manfredonia FG, dell’immobile sito nel Comune di Roseto Valfortore – FG, Via IV Novembre, 6, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 8, piano T, cat: C/6, classe 4, rendita: € 0,03 L. 103, a favore della sig.ra ██████████ ██████████ (CF: ██████████) nata a ██████████ SA il ██████████, per il diritto di proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni e del sig. ██████████ FRANCESCO (CF: ██████████) nato a Roseto Valfortore FG il ██████████ per il diritto di proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni;

- Proveniente da ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA del 09/04/1969 in atti dal 06/05/1991, Repertorio n. 78922, Registro 958 Voltura n° 655.1/1969 - per Notaio dott. Marano - Foggia FG, dell’immobile sito nel Comune di Roseto Valfortore – FG, Via IV Novembre, 6, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 8, piano T, cat: C/6, classe 4, rendita: € 0,03 L. 103, a favore del sig. ██████████ ██████████ (CF: ██████████) nato a ██████████ PA il ██████████, per il diritto di proprietà;

- Deriva da VARIAZIONE – FRAZIONAMENTO Mod. 98 del 09/04/1969 in atti dal 06/05/1991, partita 1000858/122 n. 655.1/1969, dell’immobile sito nel Comune di Roseto Valfortore – FG, Via IV Novembre, 6, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 8, piano T, cat: C/6, classe 4, rendita: € 0,03 L. 103, già di proprietà ██████████ ██████████ nata a Roseto Valfortore FG il ██████████ per il diritto di proprietà 1/3, proprietà ██████████ ██████████ nata a Roseto Valfortore FG il ██████████ per il diritto di proprietà 1/3, proprietà ██████████ ██████████ nata a Roseto Valfortore FG il ██████████ per il diritto di proprietà 1/3.

- Deriva da COSTITUZIONE del 02/01/1968 in atti dal 06/05/1991 (n° 34.1/1968), dell’immobile in via IV Novembre n° 6 e Corso Roma n° 22, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 6, piano T, cat: C/6,

classe 4, rendita: L. 311, già di proprietà [REDACTED] [REDACTED] nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/3, proprietà [REDACTED] [REDACTED] nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/3, proprietà [REDACTED] [REDACTED] nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/3.

Nei registri immobiliari i due immobili ubicati nel Comune di Roseto Valfortore – FG, rispettivamente:

- In Corso Roma, 22, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 7, piano T, cat: C/6, classe 4, m² 60, rendita: € 89,55;
- In Via Quattro Novembre, 6, Foglio: 39, p.lla: 417, sub: 8, piano T, cat: C/6, classe 4, m² 32, rendita: € 44,78;

Identificati come sopra, sono attualmente intestati a:

[REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a [REDACTED] - BN il [REDACTED], per il diritto di proprietà 1/1.

Titolo di provenienza (storico ventennale)	<u>STORICO VENTENNALE</u> <u>Provenienza (certificazione ipotecaria e notarile) (immobile 1).</u> 1. NOTA DI TRASCRIZIONE: <u>a favore</u> Atto tra vivi – COMPRAVENDITA Rep. n° 59189/18732 del 21/11/2017 per Pubblico Ufficiale Notaio dott. Luciano Mattia Follieri in Lucera FG, trascritto il 22/11/2017 al Reg. Gen. n° 8811, Reg. Part. n° 7201 <i>a favore:</i> ▪ [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a [REDACTED] - BN il [REDACTED], per il diritto di proprietà 1/1; <i>contro:</i> ▪ [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore - FG il [REDACTED], per il diritto di proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni; L'unità immobiliare è pervenuta alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita rogato dal Notaio dott.ssa Giuseppina Fortunati il 5/11/1988, Repertorio n° 35.312/5.720, registrato a Lucera il 21/11/1988 al n° 1321 serie 1V e trascritto il 1/12/1988 ai n° 9751/32440 dai coniugi sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a [REDACTED] SA il [REDACTED], per il diritto di proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni e sig. [REDACTED] Francesco (CF: [REDACTED]) nato a Roseto Valfortore FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni; <u>Gravami (allegate certificazioni ipotecarie in atti ed aggiornate):</u> 5. Atto tra vivi: DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI presentazione n°51 del 08/01/2018, Repertorio n° 22579 richiedente <i>Avv. Caldarella Fortunato</i> presso Tribunale di Foggia, trascritto il 19/01/2018 al Reg. Gen. n° 543, Reg. Part. n° 423; <u>a Favore:</u>
---	--

- [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nato a Foggia il [REDACTED];
- [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nata a [REDACTED] FG il [REDACTED];
- [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED];
- [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED];

contro:

- [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a [REDACTED] - BN il [REDACTED];
- [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore - FG il [REDACTED].

I soggetti a favore hanno chiesto la revoca dell'atto di compravendita.

6. Atto Giudiziario: TRASCRIZIONE - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE (derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI), del Tribunale Ordinario di Foggia, presentazione n°8 del 03/05/2024, per € 27.427,35 oltre interessi e spese, Repertorio n° 2495/2024 trascritto il 10/05/2024 al Reg. Gen. n°4616, Reg. Part. n°3916, Richiedente (Avv. Caldarella Fortunato) per [REDACTED] +3

a Favore:

- [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nato a Foggia il [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ (creditore);
- [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nata a [REDACTED] FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ (creditrice);
- [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ (creditrice);

▪ [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ¼ (*creditrice*);

contro:

▪ [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a [REDACTED] - BN il [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (*terzo proprietario*);

STORICO VENTENNALE

Provenienza (certificazione ipotecaria e notarile) (immobile 2).

1. NOTA DI TRASCRIZIONE: a favore

Atto tra vivi – COMPRAVENDITA Rep. n° 59189/18732 del 21/11/2017 per Pubblico Ufficiale Notaio dott. Luciano Mattia Follieri in Lucera FG, trascritto il 22/11/2017 al Reg. Gen. n° 8811, Reg. Part. n° 7201

a favore:

▪ [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a [REDACTED] - BN il [REDACTED], per il diritto di proprietà 1/1;

contro:

▪ [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore - FG il [REDACTED], per il diritto di proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni;

L'unità immobiliare è pervenuta alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita rogato dal Notaio dott.ssa Giuseppina Fortunati il 5/11/1988, Repertorio n° 35.312/5.720, registrato a Lucera il 21/11/1988 al n° 1321 serie 1V e trascritto il 1/12/1988 ai n° 9751/32440 dai coniugi sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a [REDACTED] SA il [REDACTED], per il diritto di proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni e sig. [REDACTED] Francesco (CF: [REDACTED]) nato a Roseto Valfortore FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni;

Gravami (allegate certificazioni ipotecarie in atti ed aggiornate):

7. Atto tra vivi: DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI presentazione n°51 del 08/01/2018, Repertorio n° 22579 richiedente *Avv. Caldarella Fortunato* presso Tribunale di Foggia, trascritto il 19/01/2018 al Reg. Gen. n° 543, Reg. Part. n° 423;

a Favore:

- [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nato a Foggia il [REDACTED];
- [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nata a [REDACTED] FG il [REDACTED];
- [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED];
- [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED];

contro:

- [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a [REDACTED] - BN il [REDACTED];
- [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore - FG il [REDACTED].

I soggetti a favore hanno chiesto la revoca dell'atto di compravendita.

8. Atto Giudiziario: TRASCRIZIONE - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE (derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI), del Tribunale Ordinario di Foggia, presentazione n°8 del 03/05/2024, per € 27.427,35 oltre interessi e spese, Repertorio n° 2495/2024 trascritto il 10/05/2024 al Reg. Gen. n°4616, Reg. Part. n°3916, Richiedente (*Avv. Caldarella Fortunato*) per [REDACTED] +3

a Favore:

- [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nato a Foggia il [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$ (*creditore*);

	▪ [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nata a [REDACTED] FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ¼ (<i>creditrice</i>); ▪ [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ¼ (<i>creditrice</i>); ▪ [REDACTED] [REDACTED] (C.F: [REDACTED]) nata a Roseto Valfortore FG il [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di ¼ (<i>creditrice</i>); <u>contro:</u> ▪ [REDACTED] [REDACTED] (CF: [REDACTED]), nata a [REDACTED] - BN il [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 (<i>terzo proprietario</i>).
Iscrizioni e Trascrizioni sul medesimo bene	Non risultano trascritte altre procedure esecutive oltre quelle già presenti al momento della presente e che interessano i beni, così come risultante dall'ispezione ipotecaria aggiornata del 06/11/2025.
Stato di occupazione	Da ispezione effettuata presso l'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia l'agenzia competente di Lucera ha dichiarato " <i>non risultano registrati contratti di locazione intestati alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED]</i> ". In riferimento a quanto accertato i due immobili oggetto di pignoramento risultano a disposizione del proprietario sig.ra [REDACTED] [REDACTED].

Regolarità edilizio-urbanistica	I beni immobili oggetto di studio e pignoramento risultano tutti regolarmente censiti presso il NCEU del Comune di Roseto Valfortore. Su esplicita richiesta dello scrivente CTU, in merito alla verifica della presenza di titoli abitativi, l'Ufficio Tecnico del Comune di Roseto Valfortore, in data 12/01/2026, a mezzo PEC, ha comunicato “<i>Con riferimento alla nota prot. 81 del 08.01.2026, a seguito di ricerca degli atti amministrativi-tecnici richiesti, si comunica che non sono stati rinvenuti atti inerenti alla vostra richiesta</i>”. Come dichiarato dai coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] Francesco nell'atto di compravendita rogato dal Notaio dott.ssa Giuseppina Fortunati il 05/11/1988, gli immobili sono stati realizzati in epoca ante 1967. Si precisa che gli immobili costituenti il <i>LOTTO 1</i> (unico) sono sprovvisti di titoli abitativi e che pertanto <u>la regolarizzazione urbanistica sarà a carico dell'acquirente.</u>
Valore del bene da porre a basa d'asta	LOTTO 1 (box + box): (box <i>Corso Roma 22</i> + box <i>Via IV Novembre 6</i>): valore di € 30.000,00