
STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
ING. LUCIO SURGO
Via M. Papa n.15 - 71121 Foggia
mail/pec: lucio.surgo@hotmail.it /lucio.surgo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
Sezione Espropriazioni Immobiliari
G.Es.I.: Dott. Claudio Caruso

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.5/2025

promossa da

FINN SPV SRL

in danno di

■■■■■ e ■■■■ ■■■■

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO
PERIZIA IMMOBILIARE

Il c.t.u.

Ing. Lucio Surgo



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Giudice per l'Esecuzione immobiliare Dott. Claudio CARUSO.

Esecuzione immobiliare R.G.E. 5/2025 promossa da FINN SPV SRL
(creditore procedente) contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]
(debitori esecutati).

Premessa

In data 05/09/2025, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Foggia, Dott.ssa Stefania Rignanese, oltre a nominare la dott.ssa Laura Caggiano quale custode giudiziario dei beni pignorati, conferiva al sottoscritto, ing. Lucio Surgo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2766, l'incarico di esperto per lo svolgimento delle indagini di cui all'art. 173-bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., nell'ambito della procedura in epigrafe. Il sottoscritto, previo giuramento di rito reso in modalità telematica, riceveva dal G.E. la formulazione dei quesiti e, con provvedimento del 28/01/2026, veniva assegnato il termine di 90 giorni per il deposito telematico dell'elaborato peritale, con scadenza fissata al 28/04/2026.

Operazioni peritali

A seguito di un attento esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, nonché della verifica della sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il sottoscritto ha svolto le seguenti operazioni peritali:



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

- in data 10/02/2026 ha consultato, mediante i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio, i dati catastali relativi ai beni pignorati (estratto di mappa, visure storiche, planimetrie catastali, elaborati planimetrici e relativi elenco immobili, ecc.) (All.2/3/4/5/6/7);
- in data 06/03/2026 ha contattato il Custode nominato, dott.ssa Laura Caggiano, al fine di concordare l'accesso al bene pignorato, acquisendo dalla stessa sia contatti telefonici che informazioni in merito all'accesso già precedentemente effettuato;
- in data 09/03/2026 ha dato avvio alle operazioni peritali presso i beni pignorati, eseguendo rilievi metrici e fotografici e redigendo apposito verbale (All.12);
- in data 05/04/2026 ha presentato, tramite apposito servizio telematico, istanza di accesso documentale indirizzata all'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, al fine di ottenere copia degli atti autorizzativi (Concessione edilizia, D.I.A., Autorizzazione edilizia, eventuale concessione in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità o altro titolo abilitativo) relativi agli immobili oggetto della procedura esecutiva (All.11);
- in data 15/04/2026 ha ricevuto nota di riscontro a mezzo pec sull'esito delle ricerche della documentazione amministrativa richiesta in precedenza all'Ufficio Tecnico di Foggia (All.13);
- in data 23/04/2026 ha preso visione presso l'UTC del fascicolo di pratica messo a disposizione dal Comune;



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

- in data 24/04/2026 ha richiesto ed ottenuto riscontro dall'amministratore di condominio in merito alle eventuali quote condominiali insolute e ad altre informazioni ritenute utili (All.15);
- nel corso dell'intero periodo assegnato ha svolto indagini sulla commerciabilità degli immobili, finalizzate alla determinazione del più probabile valore di mercato alla data attuale.

Alla luce di quanto sopra, verificato lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti del fascicolo e analizzati i dati e la documentazione acquisita, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto la presente relazione di consulenza tecnica estimativa, corredata dei relativi allegati.

Risposta ai quesiti, di cui al Verbale di comparizione dell'esperto:

QUESITO N.1

Proceda l'esperto 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 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.

La relazione notarile, depositata agli atti del fascicolo, a firma del Notaio Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, riporta le risultanze dell'avvenuto controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567 comma 2 c.p.c. e la dichiarazione circa l'esito delle risultanze delle visure



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

catastali e dei registri immobiliari. In essa è riportata l'attestazione relativa agli immobili oggetto della procedura esecutiva.

Per quanto verificabile, non risulta la necessità di segnalazioni per documenti mancanti o inidonei.

QUESITO N.1 bis

Proceda l'esperto 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.

BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

Sulla base dei sopralluoghi, della documentazione già in atti e delle indagini presso gli archivi catastali dell'Agenzia del territorio, è risultato che gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati nel Comune di Foggia; essi consistono in un appartamento ad uso abitazione ed in un locale ad uso box-auto ubicati nello stesso edificio, di nuova costruzione, con accesso dalla via Alberto Amorico n.37 (in precedenza via Luigi Oberty snc).

Essi riportano i seguenti dati.

1) Appartamento ad uso abitazione

- sito nel Comune di Foggia alla via Alberto Amorico n. 37;



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

- censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 78, particella 1179, sub.8, z.c.1, cat.A/3, cl.4, consistenza 5.5 vani, superficie catastale mq. 95 (totale) e mq. 91 (escluso aree scoperte), RC € 610,71;

- intestato a [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] (cf [REDACTED]), proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] (cf [REDACTED]), proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni.

2) Locale ad uso box-auto

- sito nel Comune di Foggia alla via Alberto Amorico n. 37;

- censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 78, particella 1179, sub.11, z.c.1, cat.C/6, cl.3, consistenza mq.27, superficie catastale mq. 30 (totale), RC € 175,70;

- intestato a [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] (cf [REDACTED]), proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] (cf [REDACTED]), proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni.

PROVENIENZA DEI BENI NEL VENTENNIO

Gli immobili sopra indicati sono pervenuti agli esecutati per acquisto fattone direttamente dalla ditta costruttrice BIEFFE IMMOBILIARE SRL con sede in Foggia (CF-IVA 03184010712), con atto di compravendita trascritto il 27/03/2006 nn. 7478/5082, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Michele Augelli di Foggia del 20/03/2006 repertorio n. 80183/11089.

Alla ditta BIEFFE IMMOBILIARE SRL la proprietà di cui sopra era



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

pervenuta con atto di compravendita trascritto il 14/01/2004 nn. 820/695, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Michele Augelli, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Foggia e Lucera, del 17/12/2003 repertorio n. 71222/9097.

STORIA CATASTALE

Gli immobili oggetto di esecuzione derivano dalla variazione del 21/11/2005 (n. 53806.1/2005), con cui sono stati edificati su un'area urbana di mq 907 (Foglio 78, particella 1179), ottenuta a seguito della demolizione totale (n. 53801.1/2005) delle preesistenti unità censite alle particelle 774 sub. 1, 772 sub. 2, 936 sub. 1, 936 sub. 2 e 937.

In pari data, l'area è stata classificata come ente urbano (categoria F/1), con conseguente soppressione delle precedenti consistenze edilizie.

Contestualmente, con pratica n. FG0209405 del 21/11/2005, è stata dichiarata la costituzione di nuove unità immobiliari edificate sull'area urbana, tra cui le seguenti, oggetto di procedura esecutiva.

1) Appartamento ad uso abitazione

Identificato al Foglio 78, particella 1179, subalterno 8, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, con rendita proposta pari a € 610,71, sito in Via Luigi Oberty snc, piano primo. Il classamento è stato proposto ai sensi del D.M. 701/1994.

In data 18/09/2006 (pratica n. FG0183149) il classamento e la rendita sono stati confermati definitivamente, senza variazioni.

In data 28/08/2013 è stata inserita la superficie catastale, pari a mq 95 (mq 91 escluse aree scoperte), senza modifiche agli altri parametri.



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

Infine, con variazione toponomastica del 30/08/2022 (pratica n. FG0132713), l'indirizzo è stato aggiornato in Via Alberto Amorico n. 37, piano primo, restando invariati tutti gli altri dati.

2) Locale ad uso box

Identificato al Foglio 78, particella 1179, subalterno 11, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, con rendita proposta pari a € 175,70, sito in Via Luigi Oberty snc, piano S1.

In data 18/09/2006 (pratica n. FG0183162) il classamento e la rendita sono stati confermati definitivamente, senza variazioni.

In data 28/08/2013 è stata inserita la superficie catastale, pari a mq 30, senza modifiche agli altri dati.

Infine, con variazione toponomastica del 30/08/2022 (pratica n. FG0132782), l'indirizzo è stato aggiornato in Via Alberto Amorico n. 37, piano S1, restando invariati tutti gli altri dati catastali.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Il bene sopra indicato è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- Verbale di pignoramento immobiliare, trascritto ai nn.557/459 in data 13/01/2025, a seguito di atto giudiziario per Unep-Tribunale di Foggia del 17/12/2024, repertorio n.7431, a favore di FINN SPV S.R.L. sede di Milano, cf 12244340969, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro

██████████, nata a ██████████ (cf ██████████), per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, ██████████



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

██████████, nato a ██████████ (cf ██████████), per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta ai nn.9319/1619 in data 20/04/2005, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Augelli Michele di Foggia del 23/02/2005, repertorio n.76540, formalità di riferimento n.691 del 24/02/2005, Importo Totale € 900.000,00 – Importo Capitale € 600.000,00 – durata 15 anni, a favore di BANCA INTESA S.P.A. sede Milano, cf 00799960158, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro BIEFFE IMMOBILIARE SRL sede Foggia, cf 03184010712, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto le originarie consistenze dell'area urbana su cui insistono gli immobili oggetto di esecuzione.

In virtù di Frazionamento di quota nn.10034/1328 in data 24/04/2006, giusta atto per Notaio Augelli Michele del 09/03/2006, repertorio n.80081, sull'immobile pignorato “Appartamento ad uso abitazione” ricade una quota di capitale pari ad € 150.000,00 ed una quota di ipoteca pari ad € 225.000,00.

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritto ai nn.4653/691 in data 24/02/2005, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Augelli Michele di Foggia del 23/02/2005, repertorio n.76540, Importo Totale € 900.000,00 – Importo Capitale € 600.000,00 – durata 15 anni, a favore di BANCA INTESA S.P.A. sede Milano, cf 00799960158, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro BIEFFE IMMOBILIARE SRL sede Foggia, cf 03184010712, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto le originarie consistenze dell'area urbana su cui insistono gli immobili oggetto di esecuzione.



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

In virtù di Frazionamento di quota nn.10030/1324 in data 24/04/2006, giusta atto per Notaio Augelli Michele del 09/03/2006, repertorio n.80081, sull'immobile pignorato "Appartamento ad uso abitazione" ricade una quota di capitale pari ad € 150.000,00 ed una quota di ipoteca pari ad € 225.000,00.

QUESITO N.1 ter

Proceda l'esperto 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 trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

Risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili oggetto di procedura esecutiva con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

QUESITO N.1 quater

Proceda l'esperto 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.

Per quanto verificabile non risultano altre procedure esecutive gravanti sugli immobili oggetto di procedura esecutiva.

QUESITO N.1 quinquies



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

Proceda l'esperto 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.

Gli immobili pignorati (1. Appartamento ad uso abitazione; 2. Locale ad uso box-auto) sono intestati ai coniugi [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (cf [REDACTED]), ed a [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] (cf [REDACTED]), proprietari dell'intero ed in quota 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni.

QUESITO N.2

Proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

I beni pignorati, composti da un appartamento ad uso abitazione e da un locale ad uso box, sono inseriti in un edificio ubicato in zona periferica del Comune di Foggia, caratterizzata da un tessuto edilizio prevalentemente sviluppatosi tra gli anni '50 e '70. L'area risulta adeguatamente servita e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato, di recente costruzione (inizio lavori anno 2004) si sviluppa su un unico corpo scala, dotato di ascensore, e si articola su tre piani fuori terra, con accesso dal civico n. 37 di via Alberto Amorico (in precedenza via Luigi Oberty, SNC).



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

Dall'esame dell'ultimo elaborato planimetrico e relativo elenco immobili catastali relativo alla particella 1179 del foglio 78 (All.3), e dal riscontro degli atti comunali con riferimento all'agibilità del fabbricato (All.14) si rileva che l'intero edificio è così distribuito:

- PIANO INTERRATO: n.18 box-auto (di cui pertinenziali agli appartamenti sovrastanti i primi sei individuati subito a sinistra scendendo la rampa), tutti con accesso da rampa su distacco da Via Luigi Oberty, ora via Alberto Amorico;
- PIANO RIALZATO: n.2 appartamenti, con annesso giardino privato ciascuno e con accessi dalle porte a destra e a sinistra entrando dall'androne d'ingresso principale su distacco di Via Luigi Oberty, ora via Alberto Amorico;
- PIANO 1: n.2 appartamenti, con accessi dalle porte a destra e a sinistra salendo le scale ed ingresso principale da androne a piano rialzato su distacco di Via Luigi Oberty, ora via Alberto Amorico;
- PIANO 2: n.2 appartamenti, con accessi dalle porte a destra e a sinistra salendo le scale ed ingresso principale da androne a piano rialzato su distacco di Via Luigi Oberty, ora via Alberto Amorico.

BENI PIGNORATI

1) L'appartamento ad uso abitazione

- è posto al primo piano dell'edificio residenziale; riceve accesso dal civico n.37 di Via Alberto Amorico in Foggia;
- è accessibile dalla porta posta a sinistra salendo le scale, ovvero a destra uscendo dall'ascensore, della consistenza di 5.5 vani catastali;



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

- affaccia su tre lati (ovest, nord, est) ed è composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, un ripostiglio, un disimpegno; completano l'immobile n.2 balconi in affaccio ad est e ad ovest;
- partendo da ovest e proseguendo in senso orario, risulta confinante con area sovrastante giardino pertinenziale di proprietà di terzi (f.78 p.lla 1179 sub 30), con Via Alberto Amorico, con proprietà di terzi (f.78 p.lla 1179 sub 7), con ascensore condominiale (BCNC sub 3), con vano scala condominiale (BCNC sub 2), salvo altri;
- è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 78, particella 1179, sub.8, z.c.1, cat.A/3, cl.4, consistenza 5.5 vani, superficie catastale mq. 95 (totale) e mq. 91 (escluso aree scoperte), RC € 610,71;
- è intestato a [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] (cf [REDACTED]), proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] (cf [REDACTED]), proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni.

2) Il locale ad uso box

- è posto al primo interrato dell'edificio residenziale; vi si accede tramite la rampa carrabile ubicata su Via Alberto Amorico, che si diparte direttamente dalla pubblica viabilità e conduce al livello interrato dell'edificio;
- è accessibile dalla prima porta posta a sinistra per chi proviene dalla rampa carrabile, della consistenza di mq30 catastali;



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

- è composto da unico vano, ed è dotato di finestra sul suo lato nord in affaccio sulla rampa; a circa m.4,75 dall'entrata vi è un tramezzo di separazione dotato di apertura;
- partendo da sud e proseguendo in senso orario, risulta confinante con proprietà di terzi (f.78 p.la 1179 sub 12), con corsia di manovra (BCNC sub 4), con rampa (BCNC sub 4) e con intercapedine (BCNC sub 4), salvo altri;
- è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 78, particella 1179, sub.11, z.c.1, cat.C/6, cl.3, consistenza mq.27, superficie catastale mq. 30 (totale), RC € 175,70;
- è intestato a [REDACTED], nato a [REDACTED] (cf [REDACTED]), proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED], nata a [REDACTED] (cf [REDACTED]), proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni.

QUESITO N.2 bis

Proceda l'esperto 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



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i.

Il fabbricato ove ricadono gli immobili oggetto di stima è ben individuato negli elaborati allegati alla presente relazione (inquadramento territoriale), sia su base catastale, sia su base ortofoto, nonché mediante sovrapposizione catasto/ortofoto (All.1).

I dati sono stati reperiti dal sito ufficiale della Provincia di Foggia.

QUESITO N.3

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

L'edificio in cui sono ubicati i due immobili pignorati, con accesso dal civico n. 37 di via Alberto Amorico in Foggia, si presenta all'esterno con pareti rivestite in lastre di pietra al piano terra (dotato di giardino interamente recintato con muretto e sovrastante inferriata) e con mattoncini in laterizio a faccia vista ai due piani superiori, raccordati da un pannello rivestito in pietra nella parte aggettante dei vani cucina, mentre i suddetti piani sono dotati di



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

balconi con ringhiere metalliche e il piano di copertura a terrazzo presenta parapetto in cemento armato a faccia vista; la struttura è in cemento armato con solai in laterocemento e fondazioni a travi rovesce, le rompagnature interne ed esterne sono in laterizio e gli impianti risultano realizzati in conformità alla normativa allora vigente (Leggi 46/90, 10/91 e successive modifiche).

DESCRIZIONE DEI BENI

1) Appartamento ad uso abitazione

Esso è dotato di:

- porta d'ingresso blindata;
- tramezzature in laterizio;
- intonaci e dipinture di tipo civile per pareti e soffitti interni; alcune zone del soffitto sormontate da controsoffitti ornamentali in cartongesso;
- rivestimenti in ceramica nei soli locali servizi (parete cucina e wc);
- pavimenti in gres porcellanato o similare in ogni ambiente;
- infissi esterni monoblocco in alluminio (color legno) con doppio vetro; tapparelle in plastica avvolgibili in apposito cassonetto;
- porte interne in legno;
- impianti allacciati alla rete pubblica (acqua, fogna, elettricità);
- impianto riscaldamento alimentato da caldaia esterna (posizionata su balcone) e termoconvettori nei diversi ambienti;
- ulteriori dotazioni di minore rilevanza.

La pianta dell'appartamento, come rilevato in loco, indica chiaramente la distribuzione e dimensione degli spazi interni (All.8).



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

Dalle misurazioni effettuate risulta che:

- la superficie coperta lorda dell'appartamento è di circa mq 95;
- la superficie dei balconi è di circa mq 15 complessivi;
- l'altezza utile interna è pari a circa m 2,90.

Le misure sono in accordo con le indicazioni di cui all'allegato n.2 dell'OMI.

Le opere edili ed impiantistiche si presentano in condizioni di uso e manutenzione complessivamente adeguate. Si segnala la presenza di piccole macchie di condensa e muffa in alcune zone (sul lato nord), ripristinabili con opportuni interventi mirati. Le opere impiantistiche non sono conformi al D.M. 37/2008 perché realizzate in epoca anteriore, ma conformi alle norme in vigore all'epoca di costruzione.

Per meglio descrivere ed illustrare l'appartamento è stata redatta la planimetria dello stato dei luoghi (All.8) e prodotta la documentazione fotografica (All.10).

L'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico catastale (atti ufficiali dell'Agenzia delle Entrate) indicano con esattezza la posizione dell'immobile sia nell'agglomerato urbano che nell'edificio ove ubicato (All.2/3).

2) Locale ad uso box

Esso è dotato di:

- serranda metallica avvolgibile delle dimensioni di larghezza pari a m. 3,30 e altezza pari a m.2,40, con sovrastante apertura per presa luce/aria;
- intonaci e dipinture di tipo civile per pareti e soffitti interni;
- pavimenti in gres o similare, idonei per utilizzo carrabile;
- finestra rettangolare (posizionata a circa m. 2,00 di altezza da pavimento)



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

rivolta verso la rampa di discesa;

- impianto elettrico allacciato alla rete pubblica munito di contatore divisionale;
- impianto citofonico collegato all'appartamento;
- controsoffittatura;
- altro di rilevanza minore.

La pianta del locale, come rilevata in loco, riporta sia le dimensioni complessive sia la presenza, sul fondo, di uno spazio separato da una parete divisoria con apertura di comunicazione priva di porta (All.9).

Dalle misurazioni effettuate risulta che:

- la superficie coperta lorda dell'immobile ad uso box è di circa mq 30;
- l'altezza utile interna è pari a circa m 2,90.

Le misure sono in accordo con le indicazioni di cui all'allegato n.2 dell'OMI.

Le opere edili ed impiantistiche si presentano in condizioni di uso e manutenzione complessivamente adeguate. Le opere impiantistiche non sono conformi al D.M. 37/2008 perché realizzate in epoca anteriore, ma conformi alle norme in vigore all'epoca di costruzione.

Per meglio descrivere ed illustrare il locale in questione è stata redatta la planimetria dello stato dei luoghi (All.9) e prodotta la documentazione fotografica (All.10).

L'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico catastale (atti ufficiali dell'Agenzia delle Entrate) indicano con esattezza la posizione dell'immobile sia nell'agglomerato urbano che nell'edificio ove ubicato (All.2/3).



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

QUESITI NN.4-4bis

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

Proceda l'esperto 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.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, il sottoscritto ha adottato il criterio sintetico-comparativo, ritenuto il più idoneo in relazione alla tipologia degli immobili in esame ed alla disponibilità di dati di mercato attendibili.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La stima è stata condotta attraverso un procedimento articolato che ha previsto, in primo luogo, la determinazione della superficie commerciale



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

vendibile di ciascun immobile, calcolata in conformità ai criteri di cui all'allegato n.2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di omogeneizzazione alle superfici accessorie e pertinenziali. In particolare, la superficie commerciale è stata determinata applicando coefficienti di omogeneizzazione alle superfici accessorie, secondo i criteri sopra richiamati.

I due immobili (Abitazione e Box), l'uno funzionale all'altro, costituiscono LOTTO UNICO.

<u>1) Abitazione</u>		Sup. lorda in m²	Calcolo della superficie		
ambienti	Descrizione degli ambienti		(a)	Coeff.	Superficie equivalente
					(c) = (a) x (b)
Abitazione	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	95	1,00		95,00
Balcone	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	15	0,30	coefficiente da applicare fino alla superficie di 25 m²	4,50
			0,10	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i 25 m²	
			Totale Superficie commerciale vendibile		99,50

.....



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

<u>2) Box</u>		Sup. lorda in m ²	Calcolo della superficie		
			Coeff.		Superficie equivalente
ambienti	Descrizione degli ambienti	(a)	(b)		(c) = (a) x (b)
Box	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria.	30	1,00		30,00
			<i>Totale Superficie commerciale vendibile</i>		30,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO

Calcolata la superficie commerciale, si è proceduto all'individuazione del valore unitario di mercato (€/mq) mediante confronto con le quotazioni espresse dall'OMI (ove possibile) e dal Borsino Immobiliare (ove possibile).

I Valori OMI e quelli Borsino Immobiliare, distinti per ciascun immobile, risultano i seguenti:

1) Abitazione

- **OMI** (zona D9, II semestre 2025): 1.050 €/mq (min.) – 1.150 €/mq (max), con valore medio pari a 1.100 €/mq;

- **Borsino Immobiliare**: 1.033 €/mq (min.) – 1.235 €/mq (max), con valore medio pari a 1.134 €/mq.

Tenuto conto:

- dello stato manutentivo dell'immobile;
- delle finiture e degli impianti;
- delle caratteristiche del fabbricato;
- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche;



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

si ritiene congruo adottare un valore unitario (arrotondato), determinato quale media dei valori di riferimento sopra individuati, in coerenza con il quesito estimativo e secondo criteri di prudenza, pari a:

€/mq $(1.100 + 1.134) / 2 = \text{€/mq } 1.117 \approx \text{€/mq } \mathbf{1.115,00}$ (per arrotondamento)

2) Box

- **OMI** (zona D9, II semestre 2025): 900 €/mq (min.) – 1.050 €/mq (max), con valore medio pari a 975 €/mq;

- **Borsino Immobiliare**: 759 €/mq (min.) – 959 €/mq (max), con valore medio pari a 859 €/mq.

Tenuto conto:

- dello stato manutentivo dell'immobile;
- delle finiture e degli impianti;
- delle caratteristiche del fabbricato;
- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche;

si ritiene congruo adottare un valore unitario (arrotondato), determinato quale media dei valori di riferimento sopra individuati, in coerenza con il quesito estimativo e secondo criteri di prudenza, pari a:

€/mq $(975 + 859) / 2 = \text{€/mq } 917 \approx \text{€/mq } \mathbf{915,00}$ (per arrotondamento)

VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Applicando tale valore unitario alla superficie commerciale (lorda) del singolo immobile, si ottiene il seguente valore di mercato:

1) Abitazione

€ 110.942,50 (pari a mq 99,50 × €/mq 1.115)

Il suddetto valore, tuttavia, deve essere opportunamente rettificato, al fine di



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

tenere conto delle irregolarità rilevate, mediante l'applicazione di adeguamenti e correzioni analiticamente distinti.

Nel caso di specie si considerano gli oneri necessari per la regolarizzazione dell'impianto di riscaldamento (predisposizione di libretto a norma e redazione di APE) che incidono sulla determinazione del valore di stima.

Per il bene in questione si stima una detrazione complessiva pari a € 750,00 (rif. quesito n. 11).

In sintesi, il valore complessivo, al netto degli oneri di adeguamento, risulta il seguente:

€ 110.942,50 – € 750 = € 110.192,50

2) Box

€ 27.450,00 (pari a mq 30,00 × €/mq 915)

Il suddetto valore, tuttavia, deve essere opportunamente rettificato, al fine di tenere conto delle irregolarità rilevate, mediante l'applicazione di adeguamenti e correzioni analiticamente distinti.

Nel caso di specie si considerano gli oneri necessari per il ripristino dello stato dei luoghi (rimozione del tramezzo esistente e opere complementari), che incidono sulla determinazione del valore di stima.

Per il bene in questione si stima una detrazione complessiva pari a € 1.000,00 (rif. quesito n. 11 a-b).

In sintesi, il valore complessivo, al netto degli oneri di adeguamento, risulta il seguente:

€ 27.450,00 – € 1.000 = € 26.450,00

VALORE COMPLESSIVO FINALE DEGLI IMMOBILI



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

Alla luce delle suddette considerazioni si perviene al seguente **valore finale di stima**, arrotondato secondo criteri di prudenza:

1) Abitazione

€ 110.000,00

Il valore così determinato rappresenta il più probabile valore di vendita del bene nell'ambito della procedura esecutiva ed è da intendersi a corpo e non a misura, in quanto riferito al singolo immobile nella sua globalità e tenuto conto delle condizioni reali e giuridiche in cui lo stesso si trova.

2) Box

€ 26.500,00

Il valore così determinato rappresenta il più probabile valore di vendita del bene nell'ambito della procedura esecutiva ed è da intendersi a corpo e non a misura, in quanto riferito al singolo immobile nella sua globalità e tenuto conto delle condizioni reali e giuridiche in cui lo stesso si trova.

QUESITO N.5

Proceda l'esperto 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.

Gli immobili pignorati risultano in comproprietà tra gli esecutati in regime di comunione legale dei beni.



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

In relazione alla verifica della comoda divisibilità in natura, si rileva che le unità immobiliari, facenti parte di un edificio condominiale, non risultano comodamente separabili senza alterarne funzionalità, destinazione d'uso e valore economico.

Ne consegue che i beni devono considerarsi non comodamente divisibili.

QUESITO N.6

Proceda l'esperto alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.

LOTTO UNICO (Appartamento + box-auto)

I beni pignorati, composti da un appartamento ad uso abitazione e da un locale ad uso box, sono inseriti in un edificio ubicato in zona periferica del Comune di Foggia, caratterizzata da un tessuto edilizio prevalentemente sviluppatosi tra gli anni '50 e '70. L'area risulta adeguatamente servita e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato, di recente costruzione (inizio lavori anno 2004) si sviluppa su un unico corpo scala, dotato di ascensore, e si articola su tre piani fuori terra, con accesso dal civico n. 37 di via Alberto Amorico (in precedenza via Luigi Oberty, snc).

1) L'appartamento ad uso abitazione

- è posto al primo piano dell'edificio residenziale; riceve accesso dal civico n.37 di Via Alberto Amorico in Foggia;



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

- è accessibile dalla porta posta a sinistra salendo le scale, ovvero a destra uscendo dall'ascensore, della consistenza di 5.5 vani catastali;
- affaccia su tre lati (ovest, nord, est) ed è composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, un ripostiglio, un disimpegno; completano l'immobile n.2 balconi in affaccio ad est e ad ovest;
- partendo da ovest e proseguendo in senso orario, risulta confinante con area sovrastante giardino pertinenziale di proprietà di terzi (f.78 p.lla 1179 sub 30), con Via Alberto Amorico, con proprietà di terzi (f.78 p.lla 1179 sub 7), con ascensore condominiale (BCNC sub 3), con vano scala condominiale (BCNC sub 2), salvo altri;
- è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 78, particella 1179, sub.8, z.c.1, cat.A/3, cl.4, consistenza 5.5 vani, superficie catastale mq. 95 (totale) e mq. 91 (escluso aree scoperte), RC € 610,71;
- è intestato a [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] (cf [REDACTED]), proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] (cf [REDACTED]), proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni.
- VALORE DEL BENE: € 110.000,00

2) Il locale ad uso box

- è posto al primo interrato dell'edificio residenziale; vi si accede tramite la rampa carrabile ubicata su Via Alberto Amorico, che si diparte direttamente dalla pubblica viabilità e conduce al livello interrato dell'edificio;



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

- è accessibile dalla prima porta posta a sinistra per chi proviene dalla rampa carrabile, della consistenza di mq30 catastali;
- è composto da unico vano, ed è dotato di finestra sul suo lato nord in affaccio sulla rampa; a circa m.4,75 dall'entrata vi è un tramezzo di separazione dotato di apertura;
- partendo da sud e proseguendo in senso orario, risulta confinante con proprietà di terzi (f.78 p.lla 1179 sub 12), con corsia di manovra (BCNC sub 4), con rampa (BCNC sub 4) e con intercapedine (BCNC sub 4), salvo altri;
- è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 78, particella 1179, sub.11, z.c.1, cat.C/6, cl.3, consistenza mq.27, superficie catastale mq. 30 (totale), RC € 175,70;
- è intestato a [REDACTED], nato a [REDACTED] (cf [REDACTED]), proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED], nata a [REDACTED] (cf [REDACTED]), proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni.
- VALORE DEL BENE: € 26.500,00

PREZZO BASE “LOTTO UNICO”: € 136.500 (€ 110.000 + € 26.500)

QUESITO N.7

Proceda l'esperto 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



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

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.

Durante il sopralluogo, effettuato in data 09/03/2026 alla presenza della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (comproprietaria dei beni ed esecutata), si è preso atto di quanto riportato nel verbale redatto in tale circostanza (All.12).

Dagli accertamenti eseguiti risulta che i beni pignorati sono nella disponibilità diretta degli esecutati, i quali li utilizzano quale abitazione e pertinenza. Le utenze di energia elettrica e gas risultano intestate alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], mentre le spese condominiali risultano intestate al Sig. [REDACTED] [REDACTED].

Secondo quanto riferito, non risultano contratti di locazione o altri titoli di godimento in favore di terzi, né elementi attestanti rapporti locativi, registrati o meno, antecedenti al pignoramento. Pertanto, non si procede ad alcuna valutazione in ordine alla congruità del canone ai sensi dell'art. 2923, comma III, c.c.

Non sono stati esibiti documenti attestanti il pagamento dell'ICI/IMU; in difetto di elementi contrari, si ritiene che i relativi oneri fiscali siano assolti dai proprietari.



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

In conclusione, lo stato di possesso è da qualificarsi come diretto in capo agli esecutati, in assenza di occupanti terzi e di titoli opponibili alla procedura esecutiva.

QUESITI NN.8-9

Proceda l'esperto 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 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.

Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che, comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione in atti, non risultano formalità, vincoli o oneri ulteriori, anche di natura condominiale, che restino a carico dell'acquirente, ad eccezione degli ordinari oneri condominiali correnti.

VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

La Sig.ra [REDACTED] ha dichiarato l'assenza di morosità nei confronti del Condominio, riferendo un importo della rata bimestrale pari a circa € 143,40 (di cui € 120,00 per l'abitazione ed € 23,40 per il box).

Tuttavia, l'Amministratore del Condominio, con e-mail del 24/04/2026 (All.15), ha comunicato che i condomini [REDACTED] / [REDACTED] risultano morosi per l'importo di € 591,00 alla data indicata. Nella medesima comunicazione si dà atto che, nell'assemblea del 14/04/2026, sono stati deliberati lavori straordinari per i quali non risulta ancora definita la relativa ripartizione né la richiesta delle quote.

Non si è proceduto ad alcuna decurtazione del valore di stima di cui al quesito n. 4, trattandosi di oneri non definitivamente quantificati.

Si richiama l'art. 63, comma 4, disp. att. c.c., secondo cui l'acquirente è tenuto al pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso alla data del trasferimento e a quello precedente, nei limiti ivi previsti. Eventuali importi potranno essere determinati compiutamente solo in fase successiva all'aggiudicazione del Lotto Unico.

ULTERIORI VINCOLI

Non emergono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene, né vincoli di natura storico-artistica.

Parimenti, non risultano diritti reali di terzi (usufrutto, uso, abitazione, servitù o altri) idonei a limitare la piena disponibilità e fruibilità del cespite, né elementi che ne attestino l'anteriorità rispetto alla trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

Dalla documentazione presente nel fascicolo della procedura risultano le formalità (iscrizioni e trascrizioni) già indicate in risposta al quesito n. 1-bis, alle quali si rinvia.

QUESITO N.10

Proceda l'esperto alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati.

L'edificio nel quale sono ubicati gli immobili pignorati è stato realizzato dalla società BIEFFE IMMOBILIARE S.r.l. sul compendio derivante dalla demolizione di preesistenti fabbricati e relativo suolo, acquistato con atto del Notaio Michele Augelli di Foggia in data 17/12/2003, registrato il 12/01/2004 al n. 16 e trascritto il 14/01/2004 ai nn. 820/695.

Per la realizzazione del fabbricato risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizi, acquisiti agli atti comunali:

- Permesso di Costruire n. 73 del 12/11/2004, Pratica Edilizia 1497E2004;
- D.I.A. n. 42948 del 26/05/2005 (variante in corso d'opera), Pratica Edilizia 527E2005;
- D.I.A. n. 59244 del 20/07/2005 (ulteriore variante in corso d'opera), Pratica Edilizia 743E2005.



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

Il Comune di Foggia ha rilasciato il Certificato di Agibilità (All.14) in data 14/02/2006 (prot. n. 9168 del 01/02/2006), riferito alle pratiche edilizie sopra indicate.

Si dà atto che l'Ufficio Tecnico Comunale di Foggia ha consentito la consultazione del fascicolo edilizio completo relativo all'edificio, confermando la documentazione sopra richiamata.

In conclusione, il fabbricato ove ricadono gli immobili risulta sostanzialmente conforme sotto il profilo edilizio-urbanistico e provvisto di certificato di agibilità.

QUESITO N.11

Proceda l'esperto 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.

1) Appartamento ad uso abitazione

In sede di sopralluogo non è stato esibito alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'unità immobiliare ad uso abitativo.

Dalle verifiche effettuate è stato riscontrato che l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento per climatizzazione invernale, costituito da caldaia ubicata sul balcone (lato ovest) e terminali tipo termoconvettori nei vari ambienti.



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

La documentazione disponibile necessita integrazione documentale per la redazione dell'APE ai sensi della normativa vigente, in particolare per la mancanza del libretto di impianto, necessario ai fini della corretta determinazione dei parametri energetici e della validità della certificazione.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione, risulta necessario preliminarmente l'aggiornamento e/o la predisposizione del libretto di impianto da parte di tecnico abilitato, cui dovrà seguire la redazione dell'APE.

Il costo complessivo per tali adempimenti è stimato in € 750,00, importo già considerato in detrazione nel valore dell'immobile in risposta al quesito n. 4.

2) Locale ad uso box

Per l'unità immobiliare ad uso box (categoria catastale C/6) non sussiste obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi della normativa vigente.

QUESITI NN.11a - 11b

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.

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

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



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni.

1) Appartamento ad uso abitazione

L'immobile oggetto della presente procedura risulta regolarmente censito al Catasto Fabbricati.

Dalle verifiche effettuate, mediante confronto tra la planimetria catastale in atti (All.6) e quella dello stato attuale dei luoghi redatta dallo scrivente (All.8), non risultano difformità rilevanti. La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

2) Locale ad uso box

L'immobile oggetto della presente procedura risulta regolarmente censito al Catasto Fabbricati.

Dalle verifiche effettuate, mediante confronto tra la planimetria catastale in atti (All.7) e quella dello stato attuale dei luoghi redatta dallo scrivente (All.9), risultano intervenute modifiche o variazioni successive al rilascio dell'agibilità; la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi e, più precisamente, risulta la presenza di un tramezzo nella sola zona retrostante del vano box, non rappresentato nella planimetria catastale.

Per tale variazione apportata, non risulta alcuna pratica edilizia depositata presso il competente Ufficio Tecnico Comunale; pertanto, la difformità deve ritenersi non assentita.

Ai fini della regolarizzazione della suddetta difformità si rendono necessari interventi di ripristino dello stato originario dei luoghi, da eseguirsi previa



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

presentazione delle comunicazioni di attività edilizia libera al Comune competente.

I costi presunti per l'esecuzione degli interventi (comprensivi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, della rimozione del tramezzo, nonché delle operazioni di carico, trasporto e conferimento in discarica dei materiali di risulta) sono stimati complessivamente in € **1.000,00**.

Tale importo, ritenuto congruo sulla base dell'esperienza professionale maturata, è stato portato in detrazione ai fini della determinazione del valore di stima in risposta al quesito n. 4.

Resta inteso che, successivamente all'aggiudicazione del bene, l'acquirente potrà valutare l'eventuale mantenimento dello stato attuale, previa definizione delle difformità mediante idonei atti e procedure presso gli enti competenti.

QUESITO N.11 c

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

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.

Il complesso edilizio, ove insistono i beni in oggetto, è stato costruito nel periodo 2004/2006.

Si rimanda a quanto riportato in risposta al quesito n.10



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

QUESITO N.11 d

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

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.

Si rimanda a quanto riportato in risposta al quesito n.10 e n.11 a-b.

QUESITO N.11 e

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

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione.

Si rimanda a quanto riportato in risposta al quesito n.10 e n.11 a-b.

QUESITO N.11 f

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



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

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.

Gli immobili non ricadono nelle condizioni di cui al presente quesito.

QUESITO N.12

Proceda l'esperto 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



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro Istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Gli immobili non risultano ricadere nelle condizioni previste dall'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008 n. 199 e successive modificazioni.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO

I beni pignorati, composti da un appartamento ad uso abitazione e da un locale ad uso box, sono inseriti in un edificio ubicato in zona periferica del Comune di Foggia, caratterizzata da un tessuto edilizio prevalentemente sviluppatosi tra gli anni '50 e '70. L'area risulta adeguatamente servita e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato, di recente costruzione (inizio lavori anno 2004) si sviluppa su un unico corpo scala, dotato di ascensore, e si articola su tre piani fuori terra, con accesso dal civico n. 37 di via Alberto Amorico (in precedenza via Luigi Oberty, snc).

1) L'appartamento ad uso abitazione

- è posto al primo piano dell'edificio residenziale; riceve accesso dal civico n.37 di Via Alberto Amorico in Foggia;
- è accessibile dalla porta posta a sinistra salendo le scale, ovvero a destra uscendo dall'ascensore, della consistenza di 5.5 vani catastali;
- affaccia su tre lati (ovest, nord, est) ed è composto da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, un ripostiglio, un disimpegno; completano l'immobile n.2 balconi in affaccio ad est e ad ovest;



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

- partendo da ovest e proseguendo in senso orario, risulta confinante con area sovrastante giardino pertinenziale di proprietà di terzi (f.78 p.lla 1179 sub 30), con Via Alberto Amorico, con proprietà di terzi (f.78 p.lla 1179 sub 7), con ascensore condominiale (BCNC sub 3), con vano scala condominiale (BCNC sub 2), salvo altri;
- è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 78, particella 1179, sub.8, z.c.1, cat.A/3, cl.4, consistenza 5.5 vani, superficie catastale mq. 95 (totale) e mq. 91 (escluso aree scoperte), RC € 610,71;
- è intestato a [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] (cf [REDACTED]), proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] (cf [REDACTED]), proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni.
- VALORE DEL BENE: € 110.000,00

2) Il locale ad uso box

- è posto al primo interrato dell'edificio residenziale; vi si accede tramite la rampa carrabile ubicata su Via Alberto Amorico, che si diparte direttamente dalla pubblica viabilità e conduce al livello interrato dell'edificio;
- è accessibile dalla prima porta posta a sinistra per chi proviene dalla rampa carrabile, della consistenza di mq30 catastali;



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

- è composto da unico vano, ed è dotato di finestra sul suo lato nord in affaccio sulla rampa; a circa m.4,75 dall'entrata vi è un tramezzo di separazione dotato di apertura;
- partendo da sud e proseguendo in senso orario, risulta confinante con proprietà di terzi (f.78 p.la 1179 sub 12), con corsia di manovra (BCNC sub 4), con rampa (BCNC sub 4) e con intercapedine (BCNC sub 4), salvo altri;
- è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 78, particella 1179, sub.11, z.c.1, cat.C/6, cl.3, consistenza mq.27, superficie catastale mq. 30 (totale), RC € 175,70;
- è intestato a [REDACTED], nato a [REDACTED] (cf [REDACTED]), proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED], nata a [REDACTED] (cf [REDACTED]), proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni.
- VALORE DEL BENE: € 26.500,00

Titolo di provenienza (rif. quesito n.1bis).

Stato di occupazione (rif. quesito n.7).

Regolarità e Conformità urbanistica/edilizia (rif. quesito n.10).

Abitabilità e/o agibilità (rif. quesito n.10).

A.P.E. (rif. quesito n.11).

Conformità catastale (rif. quesito n.11a-b).

PREZZO BASE “LOTTO UNICO”: € 136.500 (€ 110.000 + € 26.500)



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.5/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.40 pagine dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, di aver svolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Allegati:

- All.1 Inquadramento territoriale (Lotto Unico)
- All.2 Estratto di mappa Foggia F.78 p.lla 1179
- All.3 Elaborato planimetrico ed elenco immobili F.78 p.lla 1179
- All.4 Visura catastale storica (abitazione)
- All.5 Visura catastale storica (box)
- All.6 Planimetria catastale (abitazione)
- All.7 Planimetria catastale (box)
- All.8 Planimetria stato dei luoghi (abitazione)
- All.9 Planimetria stato dei luoghi (box)
- All.10 Documentazione fotografica (Lotto Unico)
- All.11 Istanza accesso atti Comune di Foggia SUE
- All.12 Verbale di sopralluogo e inizio operazioni peritali
- All.13 Riscontro Ufficio Tecnico Comunale di Foggia
- All.14 Agibilità (prot. n. 9168 del 01/02/2006)
- All.15 Riscontro Amministratore Condominio

Foggia, 28/04/2026

Il C.T.U.

ing. Lucio Surgo

