
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.ssa M. Michela Valente

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.206/2023

promossa da

[REDACTED]

e per essa

[REDACTED]

in danno di

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO
PERIZIA IMMOBILIARE

Il c.t.u.

Ing. Lucio Surgo



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Giudice per l'Esecuzione immobiliare Dott.ssa M. Michela Valente.

Esecuzione immobiliare R.G.E. 206/2023 promossa dalla [REDACTED]
[REDACTED] e per essa [REDACTED] in danno di [REDACTED]
[REDACTED]

Premessa

In data 20/08/2025 il Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Civile di Foggia, dott.ssa Stefania Rignanese, nominava il sottoscritto ing. Lucio Surgo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2766, quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173-bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., nella procedura in epigrafe e poneva al sottoscritto, intervenuto all'udienza del 17/09/2025 (previo giuramento telematico reso in data 10/09/2025), i quesiti cui dare risposta, assegnando il termine di 90 giorni con scadenza al 16/12/2025 per il deposito telematico dell'elaborato peritale; termine successivamente prorogato, a seguito di regolari istanze accolte, con nuovo termine di scadenza al 17/05/2026.

In data 20/08/2025 il Giudice delle Esecuzioni nominava l'avv. Bartolo Dell'Orco quale custode e amministratore del bene oggetto di esecuzione immobiliare.



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

Dopo aver esaminato accuratamente la documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio e verificatane la completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il sottoscritto ha eseguito le seguenti operazioni peritali:

- nei giorni successivi al conferimento dell'incarico e al prestato giuramento, ha contattato l'avv. Dell'Orco, custode e amministratore dei beni pignorati, al fine di concordare le modalità di accesso ai beni;
- in data 25/10/2025 l'avv. Dell'Orco ha comunicato di aver eseguito un primo accesso agli immobili ed ha fornito il recapito telefonico dell'esecutato per agevolare le operazioni peritali;
- in data 08/11/2025 ha acquisito, mediante i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio, la documentazione catastale relativa ai beni pignorati (estratto di mappa, visure catastali storiche, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, elenco subalterni, ecc.) (All.4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14);
- in data 09/11/2025 ha ottenuto, tramite i servizi online dell'Agenzia delle Entrate, le note di trascrizione dei titoli di provenienza con riferimento ai beni oggetto di esecuzione immobiliare;
- in data 12/11/2025 ha consultato presso l'Archivio Notarile di Foggia gli atti di provenienza di due dei tre immobili oggetto di esecuzione;
- in data 22/11/2025 ha presentato “istanza di accesso documentale”, tramite l'apposito servizio telematico, indirizzata all'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, chiedendo l'accesso agli atti autorizzativi depositati presso il predetto Comune (concessione edilizia, DIA, autorizzazione edilizia, domanda e/o concessione edilizia in sanatoria,



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

certificato di abitabilità e/o agibilità o altro titolo abilitativo), in relazione agli immobili oggetto di procedura esecutiva (All.21);

- in data 24/11/2025, dopo diversi tentativi effettuati nei giorni precedenti, ha contattato telefonicamente il debitore esecutato, [REDACTED] [REDACTED] concordando per il 28/11/2025 la data del sopralluogo;
- in data 28/11/2025 ha dato avvio alle operazioni peritali presso i beni pignorati, eseguendo rilievi metrici e fotografici e redigendo apposito verbale (All.22);
- in data 12/12/2025 ha ricevuto riscontro via PEC sull'esito delle ricerche della documentazione amministrativa richiesta in precedenza all'Ufficio Tecnico di Foggia (All.22);
- in data 08/01/2026 ha preso visione presso l'U.T.C. del fascicolo della pratica edilizia n.722 E/1992 riguardante l'immobile ad uso locale commerciale in agro di Foggia; unico fascicolo messo a disposizione dal Comune;
- in date successive dei mesi gennaio–maggio si è recato presso l'U.T.C. di Foggia per sollecitare la messa a disposizione dei fascicoli riguardanti gli ultimi due immobili, in precedenza non reperiti; purtroppo, nessun fascicolo è stato rinvenuto dal Comune di Foggia;
- in data 12/05/2026 il preposto dell'U.T.C. di Foggia ha riferito che avrebbe rilasciato a breve formale attestazione di esito negativo della ricerca documentale riguardo a detti immobili; attestazione non pervenuta;



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

- 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 stimatore redige 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, redatta dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, dà atto dell'avvenuta verifica preliminare della completezza della documentazione prescritta dall'art. 567, comma 2, c.p.c., nonché dell'esito delle visure catastali e ipotecarie eseguite presso i competenti uffici.

Nella medesima relazione risultano riportate le attestazioni relative agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.



All'esito delle verifiche espletate dal sottoscritto non emergono carenze documentali né profili di inidoneità della documentazione acquisita tali da richiedere specifiche segnalazioni.

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 DELL'ESECUZIONE

Sulla base dei sopralluoghi effettuati, della documentazione già in atti e delle indagini eseguite presso gli archivi catastali dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio, è risultato che gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati nel Comune di Foggia e risultano identificati con i seguenti dati.

IMMOBILE 1

Locale commerciale sito nel centro urbano del Comune di Foggia, al civico n. 35 di via Rosati,

- riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 96, particella 8862, subalterno 11, via G. Rosati n. 31, piano T, zona censuaria



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

1, categoria C/1, classe 11, consistenza mq 45, rendita catastale € 1.903,40;

- intestato in proprietà per la quota di 1/1 in comunione de residuo a [REDACTED]
[REDACTED]

IMMOBILE 2

Appartamento ad uso abitazione sito nel centro urbano del Comune di Foggia, al civico n. 15 di Vico Silvano,

- riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 96, particella 1785, Vico Silvano n. 15, piani T-1, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 4,5, rendita catastale € 255,65;
- intestato in proprietà per l'intero a [REDACTED]
[REDACTED]

IMMOBILE 3

Locale deposito sito nel centro urbano del Comune di Foggia, al civico n. 2/A di via Marchese de Rosa,

- riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 96, particella 4073, subalterno 16, via Marchese de Rosa, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 6, consistenza mq 197, rendita catastale € 1.098,81;
- intestato in proprietà per la quota di 1/2 ciascuno a [REDACTED]
[REDACTED] e a [REDACTED]
[REDACTED]

.....

PROVENIENZA DEI BENI NEL VENTENNIO



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

IMMOBILE 1 (fg.96, p.lla 8862, sub.11)

L'immobile sopra indicato è pervenuto all'esecutato [REDACTED] in regime di comunione "de residuo"; quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile, per atto di compravendita del 17/05/2007 repertorio n.132172/32336 Notaio Signore Nicola sede Manfredonia (FG) trascritto il 18/05/2007 nn.12360/8535 da potere di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Ad [REDACTED] l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 21/02/1998 repertorio n. 15429 Notaio Dott. Proc. Antonio Pepe Sede Foggia trascritto il 04/03/1998 nn. 3299/2598 da potere di [REDACTED]

IMMOBILE 2 (fg.96, p.lla 1785)

L'immobile sopra indicato è pervenuto all'esecutata [REDACTED] quale bene personale; quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile, per atto di compravendita del 05/11/1993 repertorio n.42179 Notaio Trombetta Aurelio trascritto il 12/11/1993 nn.17716/14549 da potere di [REDACTED]

IMMOBILE 3 (fg.96, p.lla 4073, sub.16)

L'immobile sopra indicato è pervenuto agli esecutati [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile, per atto di compravendita del 21/01/2003 repertorio n.67495 Notaio Augelli Michele sede Foggia trascritto il 01/02/2003 nn.2684/2132 da potere di [REDACTED]



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

.....

STORIA CATASTALE

IMMOBILE 1 (fg.96, p.lla 8862, sub.11)

L'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 96, particella 8862, subalterno 11, è stato costituito in data 22/07/1996, con pratica registrata agli atti il 26/07/1996 (prot. n. A00312.2/1996), con ubicazione in Via Giuseppe Rosati, piano terra.

Con successivo classamento del 09/07/1996, registrato agli atti il 20/11/1997 (prot. n. A312.6/1996), l'unità immobiliare è stata censita in categoria C/1, classe 11, consistenza 45 mq, rendita catastale euro 1.903,40.

In data 28/08/2013 è stata effettuata variazione per inserimento della superficie catastale, pari a 50 m², senza modifiche ai dati identificativi e reddituali.

Da ultimo, con variazione toponomastica del 26/04/2022 (pratica n. FG0068035/2022), è stato aggiornato l'indirizzo catastale in Via Giuseppe Rosati n. 31, piano terra, senza ulteriori variazioni catastali.

IMMOBILE 2 (fg.96, p.lla 1785)

L'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 96, particella 1785, risulta presente dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, censito in categoria A/6, classe 4, consistenza 1 vano, con rendita catastale pari a Lire 922, ubicato in Vico Silvano n. 15, piano terra.

Dal 01/01/1992 la rendita catastale è stata aggiornata, per effetto della variazione del quadro tariffario, in euro 142,03, senza modifiche agli altri dati catastali.



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

In data 18/09/1993 l'immobile è stato oggetto di variazione catastale per ampliamento mediante sopraelevazione e diversa distribuzione degli spazi interni (pratica n. 5769.1/1993), con conseguente estensione ai piani terra e primo.

Con successivo classamento del 18/09/1993, registrato agli atti il 10/05/1995 (pratica n. 5769.2/1993), l'unità immobiliare è stata censita in categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, con rendita catastale pari ad euro 255,65.

In data 28/08/2013 è stata effettuata variazione per inserimento della superficie catastale, pari a 89 m², senza modifiche ai dati identificativi, di classamento e reddituali dell'immobile.

IMMOBILE 3 (fg.96, p.lla 4073, sub.16)

L'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 96, particella 4073, subalterno 16, risulta presente dall'impianto meccanografico del 30/06/1987, censito in categoria C/6, classe 3, consistenza 197 mq, con rendita catastale pari a Lire 2.718, ubicato in Via Marchese De Rosa n. 2, piano S1.

Dal 01/01/1992 la rendita catastale è stata aggiornata, per effetto della variazione del quadro tariffario, in euro 1.281,95, senza modifiche agli altri dati catastali.

In data 24/05/1997 l'immobile è stato oggetto di variazione della destinazione d'uso da autorimessa a magazzino/deposito, con variazione della categoria catastale da C/6 a C/2 (pratica n. C00567.1/1997), mantenendo la consistenza di 197 mq. In tale occasione l'indirizzo catastale risultava indicato in Via La Rosa n. 2/A, piano S1.



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

Con successiva variazione del 20/11/1998 (pratica n. 2887.1/1998) è stata effettuata rettifica del classamento DOCFA, con attribuzione della categoria C/2, classe 6, e rendita catastale pari ad euro 1.098,81.

In data 28/08/2013 è stata effettuata variazione per inserimento della superficie catastale, pari a 219 m², senza modifiche ai dati identificativi e reddituali.

Da ultimo, con variazione toponomastica del 29/03/2023 (pratica n. FG0056737/2023), l'indirizzo catastale è stato aggiornato in Via Marchese De Rosa n. 2, piano S1, senza ulteriori variazioni catastali.

.....

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

I beni sopra indicati hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione nn.12361/2230 del 18/05/2007

Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a garanzia di finanziamento del 17/05/2007 repertorio n.132173/32337 Notaio Signore Nicola sede Manfredonia (FG) a favore di [REDACTED]

[REDACTED] domicilio ipotecario eletto Milano Piazza Meda n.4, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] quale terzo datore di ipoteca, [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 145.000,00

Totale € 290.000,00 Durata 9 anni 11 mesi; grava su Foggia; grava su Foggia Foglio 96 p.lla 1785, Foggia Foglio 96 p.lla 8862 Sub.11.

N.B. A margine risultano:



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

***Annotazione ad Iscrizione n.1388 del 08/05/2017** derivante da annotazione ad iscrizione atti di modifica di durata di rimborso per mutuo.

- Iscrizione nn.12274/1286 del 14/06/2013

Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a garanzia di finanziamento del 13/06/2013 repertorio n.14318/9159 Notaio Borrelli Domenica sede Manfredonia (FG) a favore di [REDACTED]

[REDACTED] domicilio ipotecario eletto Milano Piazza Meda n.4, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] quale debitore ipotecario per la quota di 1/2

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] quale terzo datore di ipoteca per la quota di 1/2, capitale € 100.000,00 Totale € 200.000,00 Durata 7 anni; grava su Foggia Foglio 96 p.lla 4073 Sub.16.

N.B. A margine risultano:

***Annotazione ad Iscrizione n.1387 del 08/05/2017** derivante da annotazione ad iscrizione atti di modifica di durata di rimborso per mutuo.

- Trascrizione nn.15947/12566 del 29/06/2023 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 08/06/2023 repertorio n.2442 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia sede Foggia a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] ed a [REDACTED]

[REDACTED] grava su Foggia Foglio 96 p.lla 8862 Sun.11, Foggia Foglio 96 p.lla 1785, Foggia Foglio 96 p.lla 4073 Sub.16.



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

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



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.

L'immobile 1 (fg. 96, p.lla 8862, sub. 11) e l'immobile 2 (fg. 96, p.lla 1785) non risultano in comproprietà tra gli esecutati, mentre l'immobile 3 (fg. 96, p.lla 4073, sub. 16) risulta in comproprietà tra gli esecutati.

Quest'ultimo, infatti, risulta in proprietà degli esecutati [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, in virtù di atto di compravendita del 21/01/2003, rep. n. 67495, Notaio Michele Augelli, con sede in Foggia, trascritto il 01/02/2003 ai nn. 2684/2132.

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 consistono in tre distinti immobili, tutti ubicati nel Comune di Foggia.

Immobile 1 (Locale commerciale)

L'edificio in cui ricade l'immobile oggetto della presente relazione è situato in zona centrale dell'abitato, in un fabbricato posto in angolo tra via Rosati e via Pagano, con struttura in cemento armato.

Il fabbricato è dotato di unico corpo scala, accessibile tramite l'androne condominiale comune posto in via Mario Pagano n. 26.



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

Dall'esame dell'ultimo elaborato planimetrico catastale relativo alla particella 8862 del foglio 96, corredato dall'elenco immobili (All.7), si rileva che il fabbricato, nella sua interezza, risulta così articolato:

- n. 2 piani interrati: adibiti prevalentemente a posti auto e ripostigli privati, accessibili da rampa ubicata sul retrostante Cortile Saverio Barbarisi e/o da scala condominiale;
- piano terra: adibito principalmente a locali commerciali, con ingressi tra loro indipendenti;
- piani superiori (1°–6°): ad uso residenziale;
- piano di copertura.

Il bene pignorato:

- consiste in un locale commerciale;
- è posto al piano terra del fabbricato, con accesso dal civico n. 35 (in visura catastale n. 31) di via Giuseppe Rosati;
- ha consistenza catastale pari a 45 mq;
- è composto da un vano principale e servizio igienico; è dotato di aperture finestrate sul retro, in affaccio su rampa condominiale;
- confina, partendo da nord-ovest e procedendo in senso orario, con via Giuseppe Rosati, con proprietà di terzi (fg. 96 p.lla 8862 sub 10), con BCNC (fg. 96 p.lla 8862 sub 4), con proprietà di terzi (fg. 96 p.lla 8862 sub 12), salvo altri;
- è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 96, particella 8862, subalterno 11, via G. Rosati n. 31, piano T, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 11, consistenza mq 45, rendita catastale € 1.903,40;



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

- è intestato in proprietà per 1/1 in comunione de residuo a [REDACTED]
[REDACTED]

Immobile 2 (Appartamento ad uso abitazione)

L'edificio in cui ricade l'immobile oggetto della presente relazione è situato in zona centrale dell'abitato, in Vico Silvano, con struttura in muratura portante.

Il fabbricato è costituito da un unico corpo di fabbrica, con accesso da Vico Silvano n. 15.

Dall'esame della documentazione catastale risulta che l'immobile in oggetto è l'unico ricadente all'interno della particella 1785 del foglio 96 ed è destinato nella sua interezza ad abitazione unica.

Il bene pignorato:

- consiste in un appartamento ad uso abitazione;
- si sviluppa ai piani terra, primo e secondo, con accesso da Vico Silvano n. 15;
- ha consistenza catastale pari a 4,5 vani;
- è composto come segue:
 - piano terra: un vano principale e bagno;
 - piano primo: due vani, bagno e corridoio, oltre balcone su Vico Silvano;
 - piano secondo: vano tecnico per alloggiamento caldaia, ulteriore vano e terrazzo prospiciente su due lati (nord-ovest e nord-est);
- è dotato di scala interna di collegamento tra piano terra e primo piano e di scala interna "a chiocciola" tra primo e secondo piano;



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

- confina, partendo da nord-ovest e procedendo in senso orario, con Vico Silvano, con proprietà di terzi (fg. 96 p.lla 1784), con proprietà di terzi (fg. 96 p.lla 1782), con proprietà di terzi (fg. 96 p.lla 1788), salvo altri;
- è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 96, particella 1785, Vico Silvano n. 15, piani T-1, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 255,65;
- è intestato in proprietà per l'intero a [REDACTED]
[REDACTED]

Immobile 3 (Locale deposito)

L'edificio in cui ricade l'immobile oggetto della presente relazione è situato in zona centrale dell'abitato, all'angolo tra via Marchese de Rosa e via Tiro a Segno, con struttura in cemento armato.

Il fabbricato è dotato di unico corpo scala, accessibile tramite l'androne condominiale comune posto in via Tiro a Segno n. 17.

Dall'esame dell'elenco immobili catastale relativo alla particella 4073 del foglio 96, si rileva che il fabbricato, nella sua interezza, risulta così articolato:

- n. 1 piano interrato: adibito a locale deposito, già utilizzato quale autorimessa;
- piano terra: adibito principalmente ad attività commerciali;
- piani superiori (1°–5°): ad uso residenziale;
- piano di copertura.

Il bene pignorato:

- consiste in un locale ad uso deposito;
- è posto al piano interrato del fabbricato, con accesso da civico n. 2/A di via Marchese de Rosa mediante rampa;



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

- ha consistenza catastale pari a 197 mq;
- è composto da un unico vano principale e servizio igienico;
- confina, partendo da sud e procedendo in senso orario, con Vicolo Dolo, via Tiro a Segno, via Marchese de Rosa, proprietà di terzi, salvo altri;
- è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 96, particella 4073, subalterno 16, via Marchese de Rosa, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 6, consistenza mq 197, rendita catastale € 1.098,81;
- è intestato in proprietà per la quota di 1/2 ciascuno a [REDACTED]
[REDACTED] e a [REDACTED]
[REDACTED]

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

Gli immobili oggetto di stima sono ben individuati negli elaborati allegati alla presente relazione (inquadramento territoriale), anche su base catastale, su base ortofoto e a mezzo sovrapposizione catasto/ortofoto (All.1/2/3).



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.

Si procede alla descrizione dei beni.

Immobile 1 (Locale commerciale)

Esso risulta ultimato e dotato di:

- saracinesca motorizzata in metallo con cassonetto avvolgibile posto all'interno, a chiusura del varco d'accesso; porta di ingresso a due ante in alluminio e vetro;
- grate antintrusione per le finestre poste sul retro dell'immobile;
- pavimentazione con piastrelle in ceramica;
- intonaci e dipinture di tipo civile per le pareti divisorie e soffitti; rivestimenti ceramici nel locale servizi (wc);
- n. 1 condizionatore per riscaldamento/raffrescamento con split a parete su vano principale e motore su muratura esterna (lato Cortile Saverio Barbarisi);



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

- impianti allacciati alla rete pubblica (acqua, fogna, elettricità);
- ulteriori dotazioni di minore rilevanza.

La pianta dell'immobile, come rilevato in loco, indica chiaramente la distribuzione e dimensione degli spazi interni (All.14).

Dalle misurazioni effettuate risulta che:

- la superficie coperta lorda dell'immobile è di circa mq 50;
- l'altezza utile interna è pari a circa m.3,65.

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.14) e prodotta la documentazione fotografica (All.17).

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.4/7).

Immobile 2 (Appartamento ad uso abitazione)

Esso risulta ultimato e dotato di:

- porta d'ingresso dotata di inferriata esterna, serranda metallica e ulteriore portoncino in pvc dotato di doppio vetro con interposta camera d'aria;
- tramezzature in laterizio;
- intonaci e dipinture di tipo civile per pareti e soffitti interni; alcune zone



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

del soffitto sormontate da controsoffitti in cartongesso;

- rivestimenti in ceramica nei soli locali servizi (parete cucina e wc);
- pavimenti in gres porcellanato negli ambienti principali; pavimenti in marmette nel piano secondo di copertura;
- infissi esterni in pvc con doppio vetro (4/12/4); tapparelle antisfondamento resinate avvolgibili in apposito cassonetto anch'esso in pvc; inferriate esterne antintrusione;
- porte interne in legno;
- scala interna (per collegamento tra piano terra e primo) in cemento armato con pedate ed alzate con lastre di pietra di colore nero; scala interna a chiocciola (per collegamento tra piano primo e secondo) in metallo;
- impianti allacciati alla rete pubblica (acqua, fogna, elettricità);
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia, posta nel vano tecnico (al secondo piano), e radiatori in ghisa nei diversi ambienti;
- n.3 condizionatori per riscaldamento/raffrescamento con split a parete su vani principali e motori spostati su muratura esterna;
- ulteriori dotazioni di minore rilevanza.

La pianta dell'immobile, come rilevato in loco, indica chiaramente la distribuzione e dimensione degli spazi interni (All.15).

Dalle misurazioni effettuate risulta che,

al piano terra:

- la superficie coperta lorda è di circa mq 46;
- l'altezza utile interna è pari a circa m 3,35;

al piano primo:



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

- la superficie coperta lorda è di circa mq 43;
- la superficie del balcone è di circa mq 5 complessivi;
- l'altezza utile interna è pari a circa m 2,85;

al piano secondo:

- la superficie coperta lorda è di circa mq 22 (di cui mq 5 di vano tecnico);
- la superficie del terrazzo è di circa mq 22 complessivi;
- l'altezza utile interna è pari a circa m 2,40;

NB. Al piano secondo (ovvero: piano di copertura) è presente un vano tecnico, raggiungibile da piano primo tramite scala a chiocciola, avente superficie in pianta pari a circa mq 5 ove alloggiata la caldaia. Sul medesimo piano è presente altresì un ulteriore vano coperto avente superficie coperta di circa mq 17 e una superficie scoperta (a terrazzo) di circa mq 22 (superficie netta). Il vano coperto di mq 17 è di fatto un volume pertinenziale realizzato con struttura mista (muretto perimetrale e sovrastante intelaiatura metallo/vetro, come finestra continua, e copertura leggera) con h= 2,40 circa.

Il piano di copertura con volumi ivi presenti, come sopra descritti, sono opere aggregate abusivamente al corpo originario (piano terra e piano primo).

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.

Per meglio descrivere ed illustrare l'appartamento è stata redatta la planimetria dello stato dei luoghi (All.15) e prodotta la documentazione fotografica (All.18).



L'estratto di mappa (atto ufficiale dell'Agenzia delle Entrate) indica con esattezza la posizione dell'immobile nell'agglomerato urbano (All.5).

Immobile 3 (Locale deposito)

Esso risulta ultimato e dotato di:

- pensilina esterna in cemento armato, con sovrastante pavimentazione e lastra di pietra perimetrale munita di gocciolatoio, intonacata e dipinta a civile, a copertura della zona antistante l'accesso;
- saracinesca in metallo con cassonetto avvolgibile posto all'interno, a chiusura del varco d'accesso; cancello metallico a doppia anta;
- pavimentazione dotata di piastrelle ceramiche o similare; diversa pavimentazione per la rampa con materiale in marmette di pietra;
- pareti e soffitto intonacate e dipinte a civile;
- impianti allacciati alla rete pubblica (acqua, fogna, elettricità);
- ulteriori dotazioni di minore rilevanza.

Dalle misurazioni effettuate risulta che:

- la superficie coperta lorda dell'immobile è di circa mq 219;
- l'altezza utile interna è pari a circa m 2,70.

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 non adeguate. Si segnala la presenza di ampie zone danneggiate dalla caduta dell'intonaco di copertura per fuoriuscita di acqua/fogna dalle tubazioni dell'edificio ove l'immobile è



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

ubicato, ripristinabili con opportuni interventi mirati. Le opere impiantistiche non sono conformi al D.M. 37/2008 perché realizzate in epoca anteriore.

Per meglio descrivere ed illustrare il locale in questione è stata redatta la planimetria dello stato dei luoghi (All.16) e prodotta la documentazione fotografica (All.19).

L'estratto di mappa (atto ufficiale dell'Agenzia delle Entrate) indica con esattezza la posizione dell'immobile nell'agglomerato urbano (All.6).

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



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

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 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. Si procede con la determinazione della superficie commerciale, distinta per ciascun immobile, anticipando la formazione dei lotti.

<u>LOTTO 1</u> <u>(f.96 p.lla 8862 sub 11)</u>		Sup. lorda in m ²	Calcolo della superficie		
			Coeff.		Superficie equivalente
ambienti	Descrizione degli ambienti	(a)	(b)		(c) = (a) x (b)
Locale commerciale	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria.	50	1,00		50,00
			<i>Totale Superficie commerciale vendibile</i>		50,00

.....



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

<u>LOTTO 2</u> <u>(f.96 p.lla 1785)</u>		Sup. lorda in m ²	Calcolo della superficie		
ambienti	Descrizione degli ambienti		Coeff.		Superficie equivalente
		(a)	(b)		(c) = (a) x (b)
Abitazione (p. T-1)	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.	89	1,00		89,00
<i>Totale Superficie commerciale vendibile</i>					89,00

NB: Per il Lotto 2 non vengono considerate, ai fini della stima, le superfici non risultanti dagli atti di provenienza, dagli atti catastali e dagli atti comunali.

<u>LOTTO 3</u> <u>(f.96 p.lla 4073 sub 16)</u>		Sup. lorda in m ²	Calcolo della superficie		
ambienti	Descrizione degli ambienti		Coeff.		Superficie equivalente
		(a)	(b)		(c) = (a) x (b)
Locale deposito	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.	219	1,00		219,00
<i>Totale Superficie commerciale vendibile</i>					219,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

Determinata la superficie commerciale, si è proceduto alla stima del valore unitario di mercato (€/mq) mediante il metodo comparativo, assumendo come principale riferimento le quotazioni del Borsino Immobiliare, ritenute maggiormente aderenti alle effettive dinamiche del mercato locale rispetto ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Questi ultimi, infatti, costituiscono valori medi di zona che possono non riflettere adeguatamente le specifiche caratteristiche degli immobili oggetto di stima, mentre i dati del Borsino Immobiliare consentono un confronto più puntuale con beni comparabili presenti sul mercato.

La valutazione è stata pertanto elaborata secondo il criterio del più probabile valore di mercato, sulla base delle risultanze delle indagini svolte in loco, delle informazioni acquisite presso operatori del settore immobiliare locale e delle quotazioni di mercato riferite a immobili analoghi per ubicazione e destinazione urbanistica.

Il valore di ciascun immobile è stato determinato individuando un valore unitario a metro quadrato di superficie commerciale, ottenuta (come fatto in precedenza) dalla somma delle superfici ponderate dei vari ambienti, coperti e scoperti, in funzione della rispettiva destinazione d'uso, al fine di pervenire a una stima sintetica “a corpo” e non “a misura”.

Per la determinazione del valore di mercato unitario (€/mq) si è inoltre tenuto conto:

- dello stato manutentivo degli immobili;
- della qualità delle finiture e degli impianti;
- delle caratteristiche costruttive del fabbricato;



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni;
- dell'eventuale obsolescenza, nonché di vincoli, limitazioni o difformità eventualmente incidenti sul valore.

Sulla base delle valutazioni effettuate, si è pervenuti ai seguenti valori unitari di stima da applicare agli immobili oggetto di esecuzione:

- **LOTTO 1** – Locale commerciale (f. 96 p.lla 8862 sub 11):

€/mq 1.800,00

- **LOTTO 2** – Appartamento ad uso abitazione (f. 96 p.lla 1785):

€/mq 900,00

- **LOTTO 3** – Locale deposito (f. 96 p.lla 4073 sub 16):

€/mq 250,00

.....

VALORI COMPLESSIVI DI MERCATO

Applicando tali valori unitari alle rispettive superfici commerciali (lorde), si ottengono i seguenti valori di mercato lordi:

- **LOTTO 1 – Valore stimato: € 90.000,00**, determinato applicando il valore unitario di €/mq 1.800,00 alla superficie commerciale di mq 50,00.
- **LOTTO 2 – Valore stimato: € 80.100,00**, determinato applicando il valore unitario di €/mq 900,00 alla superficie commerciale di mq 89,00.
- **LOTTO 3 – Valore stimato: € 54.750,00**, determinato applicando il valore unitario di €/mq 250,00 alla superficie commerciale di mq 219,00.

.....

CORREZIONI E ADEGUAMENTI ALLA STIMA

Tali importi, come sopra determinati, devono tuttavia essere oggetto di opportune rettifiche, al fine di tenere conto delle irregolarità riscontrate e dei



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

conseguenti oneri necessari alla regolarizzazione tecnico-amministrativa dei beni immobili, applicando le seguenti detrazioni analiticamente determinate.

LOTTO 1

- Oneri necessari per la regolarizzazione dell'impianto di riscaldamento (predisposizione di libretto a norma e redazione di APE), incidenti sulla determinazione del valore di stima.

Per il bene in questione si stima una detrazione complessiva pari a € **500,00** (rif. quesito n. 11).

LOTTO 2

- Oneri necessari per la regolarizzazione dell'impianto di riscaldamento (predisposizione di libretto a norma e redazione di APE), incidenti sulla determinazione del valore di stima.

Per il bene in questione si stima una detrazione complessiva pari a € **500,00** (rif. quesito n. 11).

- Oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile, incidenti sulla determinazione del valore di stima.

Per il bene in questione si stima una detrazione complessiva pari a € **6.500,00** (rif. quesito n. 11 a-b).

LOTTO 3

- Oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile, incidenti sulla determinazione del valore di stima.

Per il bene in questione si stima una detrazione complessiva pari a € **2.500,00** (rif. quesito n. 11 a-b).

.....

VALORE DI STIMA DEI BENI



In sintesi, i valori complessivi, al netto degli oneri di adeguamento risultano i seguenti:

- **Lotto 1:** € 90.000,00 – € 500,00 = € 89.500,00
- **Lotto 2:** € 80.100,00 – € 7.000,00 = € 73.100,00
- **Lotto 3:** € 54.750,00 – € 2.500,00 = € 52.250,00

Pertanto, si perviene ai seguenti **valori finali di stima:**

- **Lotto 1: € 89.500,00**
- **Lotto 2: € 73.100,00**
- **Lotto 3: € 52.250,00**

I valori così determinati rappresentano il più probabile valore di vendita dei beni nell'ambito della procedura esecutiva e sono da intendersi a corpo e non a misura, in quanto riferiti 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.

Nel caso di specie non si rende necessario procedere alla verifica della comoda divisibilità in natura delle quote.

Si confermano, pertanto, i valori di stima degli immobili già determinati nei precedenti quesiti, in quanto riferiti all'intera proprietà.



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

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 1

Immobile 1 (Locale commerciale)

Il bene pignorato:

- consiste in un locale commerciale;
- è posto al piano terra del fabbricato, con accesso dal civico n. 35 (in visura catastale n. 31) di via Giuseppe Rosati;
- ha consistenza catastale pari a 45 mq;
- è composto da un vano principale e servizio igienico; è dotato di aperture finestrate sul retro, in affaccio su rampa condominiale;
- confina, partendo da nord-ovest e procedendo in senso orario, con via Giuseppe Rosati, con proprietà di terzi (fg. 96 p.lla 8862 sub 10), con BCNC (fg. 96 p.lla 8862 sub 4), con proprietà di terzi (fg. 96 p.lla 8862 sub 12), salvo altri;
- è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 96, particella 8862, subalterno 11, via G. Rosati n. 31, piano T, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 11, consistenza mq 45, rendita catastale € 1.903,40;
- è intestato in proprietà per 1/1 in comunione de residuo a [REDACTED]

[REDACTED]



PREZZO BASE “LOTTO 1”: € 89.500,00

.....

LOTTO 2

Immobile 2 (Appartamento ad uso abitazione)

Il bene pignorato:

- consiste in un appartamento ad uso abitazione;
- si sviluppa ai piani terra, primo e secondo, con accesso da Vico Silvano n. 15;
- ha consistenza catastale pari a 4,5 vani;
- è composto come segue:
 - piano terra: un vano principale e bagno;
 - piano primo: due vani, bagno e corridoio, oltre balcone su Vico Silvano;
 - piano secondo: vano tecnico per alloggiamento caldaia, ulteriore vano e terrazzo prospiciente su due lati (nord-ovest e nord-est);
- è dotato di scala interna di collegamento tra piano terra e primo piano e di scala interna “a chiocciola” tra primo e secondo piano;
- confina, partendo da nord-ovest e procedendo in senso orario, con Vico Silvano, con proprietà di terzi (fg. 96 p.lla 1784), con proprietà di terzi (fg. 96 p.lla 1782), con proprietà di terzi (fg. 96 p.lla 1788), salvo altri;
- è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 96, particella 1785, Vico Silvano n. 15, piani T-1, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 255,65;



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

- è intestato in proprietà per l'intero a [REDACTED]
[REDACTED]

PREZZO BASE “LOTTO 2”: € 73.100,00

.....

LOTTO 3

Immobile 3 (Locale deposito)

Il bene pignorato:

- consiste in un locale ad uso deposito;
- è posto al piano interrato del fabbricato, con accesso da civico n. 2/A di via Marchese de Rosa mediante rampa;
- ha consistenza catastale pari a 197 mq;
- è composto da un unico vano principale e servizio igienico;
- confina, partendo da sud e procedendo in senso orario, con Vicolo Dolo, via Tiro a Segno, via Marchese de Rosa, proprietà di terzi, salvo altri;
- è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 96, particella 4073, subalterno 16, via Marchese de Rosa, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 6, consistenza mq 197, rendita catastale € 1.098,81;
- è intestato in proprietà per la quota di 1/2 ciascuno a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

PREZZO BASE “LOTTO 3”: € 52.250,00

QUESITO N.7



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

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 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 28/11/2025 alla presenza della Sig.ra [REDACTED] si è preso atto di quanto poi riportato nel verbale redatto in tale circostanza (All.20).

Dagli accertamenti eseguiti risulta che i beni pignorati sono nella disponibilità diretta degli esecutati. Le utenze per la fornitura di energia elettrica per il locale commerciale (immobile 1) sono intestate a [REDACTED] quelle per l'appartamento (immobile 2) sono intestate alla dichiarante Sig.ra [REDACTED] quelle per il locale deposito (immobile 3) non ci sono, in quanto non più allacciato alla rete pubblica.

Pertanto, 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. Perciò, 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.

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.

VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

L'esecutata, per il locale commerciale (immobile 1) e per il locale deposito (immobile 3), che fanno parte di edifici condominiali, non è stata in grado di fornire utili informazioni in merito ai rapporti con il Condominio.



Pertanto non è stato possibile risalire alle quote insolute sugli immobili in questione.

Ad ogni modo, il sottoscritto c.t.u. fa richiamo all'art. 63 comma 4 delle disp. att. cod. civ. che pone a carico dell'acquirente le spese condominiali insolute riferite all'anno in corso al momento dell'acquisto e anche all'anno precedente; se presenti, tali spese saranno quantificabili in via definitiva solo successivamente all'aggiudicazione del Lotto Unico.

FORMALITA' – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

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.

LOTTO 1

L'edificio in cui è ubicato l'immobile pignorato è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 127 del 13 novembre 1992, pratica edilizia n. 75/E/91;



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 7 del 3 gennaio 1997, pratica edilizia n. 508/E/95;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 8 del 3 gennaio 1997, pratica edilizia n. 510/E/95;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 9 del 3 gennaio 1997, pratica edilizia n. 509/E/95;
- Concessione Edilizia n. 60 del 29 marzo 1995, pratica edilizia n. 722E/92;
- Variante in corso d'opera prot. gen. n. 8153 del 5 febbraio 1997, pratica edilizia n. 75/E/97.

Il Comune di Foggia ha successivamente rilasciato il Certificato di Agibilità (All.23) in data 03/08/2004, riferito alle pratiche edilizie sopra indicate.

Si dà atto che l'Ufficio Tecnico Comunale di Foggia ha consentito la consultazione dell'intero fascicolo edilizio relativo al fabbricato, confermando la corrispondenza della documentazione sopra richiamata.

Pertanto, il fabbricato in cui ricade il cespite può ritenersi sostanzialmente conforme sotto il profilo edilizio e urbanistico, nonché munito di regolare certificato di agibilità.

.....

LOTTO 2

Dagli atti del Contenzioso non è stato possibile risalire ai titoli abilitativi alla costruzione (originaria e di eventuale variante) ed all'agibilità dell'immobile.

Agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune, ispezionati su specifica istanza di richiesta del sottoscritto, non è risultato presente alcun atto che consentisse di accertare la presenza di titoli abilitativi alla costruzione originaria ed alle



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

variazioni introdotte successivamente, nonché di certificato di agibilità dell'immobile.

Gli unici atti che consentono di ricostruire la vicenda urbanistico/edilizia dell'immobile sono:

- Atto di compravendita del 05/11/1993 repertorio n.42179 Notaio Trombetta Aurelio trascritto il 12/11/1993 nn.17716/14549;
- Visure e Planimetrie Catastali, citate in risposta al Quesito n.1bis.

L'immobile, stando alle visure e planimetrie catastali, risulta costruito al solo piano terra già da prima dell'introduzione dell'impianto meccanografico del 30/06/1987 e poi ampliato al piano primo in data 18/09/1993 e poi ampliato ulteriormente al piano secondo in data incerta comunque dopo il 05/11/1993 (data dell'atto di compravendita).

L'immobile, composto sia dal piano terra che dal piano primo (collegati funzionalmente da apposita scala interna, così da formare unico corpo), come trasferito alla parte acquirente con atto di compravendita del 05/11/1993 repertorio n.42179 trascritto il 12/11/1993 nn.17716/14549 a rogito Notaio Trombetta Aurelio, stando a quanto dichiarato dalla parte venditrice e riportato dal Notaio nell'atto di compravendita, **risulta iniziato in data anteriore al 01/09/1967**; atto che fa risalire l'inizio del bene trasferito (piano terra e piano primo) a prima del 01/09/1967 ma non consente di risalire alla data certa di sua ultimazione.

Il piano secondo dell'immobile, da sempre destinato a semplice copertura del corpo unico (infatti, non è citato nelle visure e nelle planimetrie catastali, circostanza ricorrente per un piano non praticabile e non collegato



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

funzionalmente con il piano sottostante), **risulta** trasformato in terrazzo praticabile con annesso volume edilizio, collegato funzionalmente a mezzo scala a chiocciola con il piano primo. Di esso, negli atti catastali e di compravendita, non si fa menzione alcuna, risultando **eseguito senza titolo abilitativo**.

Per gli adempimenti tecnico-amministrativi e i relativi oneri necessari alla regolarizzazione urbanistico-catastale del bene, si rinvia ai successivi quesiti della presente relazione peritale. L'acquirente dovrà provvedere alla regolarizzazione presso il competente ufficio comunale, secondo determinazioni future al momento non prevedibili.

.....

LOTTO 3

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.) del Comune di Foggia, a seguito di formale richiesta avanzata dallo scrivente, non è stato rinvenuto alcun atto tecnico-amministrativo né titolo abilitativo relativo al fabbricato in oggetto.

Dall'atto di compravendita del 21/01/2003, repertorio n. 67495 del Notaio Michele Augelli di Foggia, trascritto in data 01/02/2003 ai nn. 2684/2132, risulta che il fabbricato nel quale ricade il bene è stato realizzato anteriormente al 01/09/1967; tale circostanza trova ulteriore riscontro nella planimetria catastale (f.96 p.lla 4073 sub 16) datata 17/06/1964 (All.13).

Alla luce della documentazione reperita, il fabbricato originario entro il quale insiste il bene oggetto della presente relazione peritale può ragionevolmente ritenersi edificato in epoca antecedente al 01/09/1967 e, pertanto, legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio, in quanto realizzato anteriormente



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

all'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967 n. 765, periodo nel quale non era generalmente previsto l'obbligo del titolo abilitativo edilizio.

Per quanto concerne l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si rileva, dalla visura catastale storica, che la stessa risulta originariamente (dall'impianto meccanografico) censita in categoria catastale C/6. Successivamente, a decorrere dal 24/05/1997, l'immobile risulta censito in categoria C/2 per intervenuta “variazione di destinazione ad autorimessa, magazzini e locali di deposito”.

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono emersi titoli abilitativi o provvedimenti amministrativi idonei a comprovare la regolarità urbanistico-edilizia della predetta variazione catastale. Tuttavia, dall'esame dello stato dei luoghi non risultano eseguite opere edilizie o trasformazioni sostanziali dell'immobile, che appare sostanzialmente conforme alla consistenza originaria, fatta eccezione per la presenza di un piccolo locale adibito a servizi igienici ricavato al di sotto della rampa.

Per gli adempimenti tecnico-amministrativi e relativi oneri necessari ai fini della regolarizzazione urbanistico-catastale del bene, si rinvia a quanto meglio specificato nei successivi quesiti della presente relazione peritale.

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,



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.

LOTTI 1-2

In sede di sopralluogo non è stato esibito alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo alle unità immobiliari oggetto di stima.

Dalle verifiche effettuate è emerso che entrambi gli immobili risultano dotati di impianti tecnologici; tuttavia, la documentazione disponibile risulta incompleta ai fini della redazione dell'APE secondo la normativa vigente, in particolare per l'assenza del libretto di impianto, documento necessario per la corretta determinazione dei parametri energetici e per la validità della certificazione energetica.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione documentale, si rende necessario procedere preliminarmente alla predisposizione e/o all'aggiornamento del libretto di impianto da parte di tecnico abilitato, cui dovrà seguire la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Il costo complessivo per tali adempimenti viene stimato in **euro 500,00** per ciascun immobile, importo del quale si è tenuto conto in detrazione nella determinazione del valore di stima, in risposta al quesito n. 4.

LOTTO 3

Per l'unità immobiliare ad uso deposito (categoria catastale C/2) non sussiste obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi della normativa vigente.

QUESITI NN.11a - 11b



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

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

LOTTO 1

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

Dalle verifiche effettuate, mediante confronto tra la planimetria catastale in atti (All.11) e quella dello stato attuale dei luoghi redatta dallo scrivente (All.14), non risultano difformità rilevanti. La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

.....

LOTTO 2

L'immobile in questione, stando all'esito del sopralluogo, è risultato difforme rispetto alla planimetria catastale, per cui risultano necessarie attività da porre in essere e costi da sostenere ai fini della corretta rappresentazione dello stato dei luoghi. Le difformità sono state descritte e rappresentate in risposta ai quesiti nn. 3-10.



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

Dal confronto tra la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio (All.12) e la planimetria dello stato attuale dei luoghi redatta dal sottoscritto (All.15), sono emerse le seguenti principali difformità:

1. diversa posizione della scalinata interna che collega il piano terra al piano primo;
2. diversa distribuzione degli ambienti al piano terra ed al piano primo;
3. presenza di scala a chiocciola che collega il piano primo con il piano copertura; scala sfociante in piccolo vano tecnico;
4. presenza al piano copertura di zona scoperta a terrazzo praticabile e di un ampio vano coperto ad uso pertinenziale dell'appartamento.

Le difformità di cui ai punti 1, 2 e 3 risultano sanabili mediante presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria, mentre quelle di cui al punto 4 non risulta sanabile e dovrà pertanto essere oggetto di ripristino dello stato legittimo dei luoghi.

Le attività da svolgere, per le difformità di cui ai punti 1, 2 e 3, consistono in:

- a) predisposizione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico competente del Comune;
- b) aggiornamento degli atti catastali mediante procedura DOCFA.

I relativi costi sono stimati come segue:

- € 2.000,00 per pratica edilizia in sanatoria (comprensiva di oneri, diritti e competenze tecniche);
- € 500,00 per aggiornamento catastale (DOCFA).



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

Il costo complessivo di dette attività, quantificato in circa € 2.500,00, è stato portato in detrazione nella determinazione del valore dell'immobile di cui al quesito n. 4.

NB. L'aggiudicatario ha la facoltà, riguardo alle difformità di cui sopra, di provare a definire con l'Ufficio Tecnico Comunale, unico organo competente in materia, le eventuali condizioni per regolarizzare lo stato accertato dal sottoscritto.

Le attività da svolgere, per le difformità di cui al punto 4, consistono in:

- a) demolizione dell'ampio vano coperto presente al piano copertura, con differenziazione delle sue componenti per fattore merceologico, carico e trasporto mediante mezzo idoneo e conferimento in discarica autorizzata;
- b) ripristino della pavimentazione e pulizia finale del piano copertura.

I relativi costi sono stimati come segue:

- € 4.000,00 per attività di demolizione, ripristino e pulizia del piano copertura, costo stimato forfettariamente sulla base dell'esperienza.

Pertanto, il costo complessivo degli interventi sopra descritti è quantificato in circa € **6.500,00**, importo già considerato in detrazione nella determinazione del valore dell'immobile di cui al quesito n.4.

NB. Resta ferma la facoltà per l'aggiudicatario di verificare, presso il competente Ufficio Tecnico Comunale, eventuali condizioni per una possibile regolarizzazione delle opere non conformi, qualora ne ricorrano i presupposti normativi.



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

Si evidenzia che compete agli Enti interessati (quelli sopra indicati) ogni determinazione in merito ad adempimenti/atti/costi e che, di conseguenza, questi potrebbero essere diversi da quelli stimati nella presente CTU.

L'acquirente degli immobili dovrà tenerne conto ed uniformarsi alle determinazioni di detti Enti, accollandosi i conseguenti rischi/oneri/costi.

.....

LOTTO 3

L'immobile in questione, stando all'esito del sopralluogo, è risultato non pienamente conforme alla planimetria catastale, per cui necessitano attività da porre in essere e costi da sostenere per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi.

Facendo richiamo a quanto già esposto in risposta al quesito n.10, si ritiene opportuno prevedere, in via prudenziale, un costo per eventuale regolarizzazione urbanistico-catastale e/o acquisizione di idoneo titolo in sanatoria, al fine di regolarizzare sia la planimetria catastale che consolidare l'attuale destinazione del bene come locale deposito.

Le attività da svolgere, per le difformità rilevate, consistono in:

- a) predisposizione e presentazione di pratica edilizia in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico competente del Comune;
- b) aggiornamento degli atti catastali mediante procedura DOCFA.

I relativi costi sono stimati come segue:

- € 2.000,00 per pratica edilizia in sanatoria (comprensiva di oneri, diritti e competenze tecniche);
- € 500,00 per aggiornamento catastale (DOCFA).



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

Il costo complessivo di dette attività, quantificato in circa € **2.500,00**, è stato portato in detrazione nella determinazione del valore dell'immobile di cui al quesito n. 4.

NB. L'aggiudicatario ha la facoltà, riguardo alle difformità di cui sopra, di provare a definire con l'Ufficio Tecnico Comunale, unico organo competente in materia, le eventuali condizioni per regolarizzare lo stato accertato dal sottoscritto.

Si evidenzia che compete agli Enti interessati (quelli sopra indicati) ogni determinazione in merito ad adempimenti/atti/costi e che, di conseguenza, questi potrebbero essere diversi da quelli stimati nella presente CTU.

L'acquirente degli immobili dovrà tenerne conto ed uniformarsi alle determinazioni di detti Enti, accollandosi i conseguenti rischi/oneri/costi.

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.

L'immobile 1 risulta realizzato in epoca successiva al 1° settembre 1967.

L'immobile 2 risulta realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967 (nel merito si fa rinvio a quanto precisato in risposta al Quesito n.10).



L'immobile 3 risulta realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

Per gli immobili 2-3 non è stato reperito presso il Comune alcun titolo abilitativo alla costruzione ed all'agibilità; dagli atti di compravendita e dagli atti catastali è stato possibile ricostruire le rispettive vicende urbanistico/edilizie.

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

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 ai quesiti precedenti nn.10,11a-b-c.

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



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

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 ai quesiti precedenti nn.10,11a-b-c.

QUESITO N.11 f

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

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 di cui ai Lotti nn.1-2-3, costruiti nell'ambito "urbano" del Comune di Foggia, 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 Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro Istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Gli immobili di cui ai Lotti nn.1-2-3 non risultano ricadere nelle condizioni previste dall'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008 n. 199 e successive modificazioni.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

LOTTO 1

Il bene pignorato:

- consiste in un locale commerciale;
- è posto al piano terra del fabbricato, con accesso dal civico n. 35 (in visura catastale n. 31) di via Giuseppe Rosati;
- ha consistenza catastale pari a 45 mq;
- è composto da un vano principale e servizio igienico; è dotato di aperture finestrate sul retro, in affaccio su rampa condominiale;
- confina, partendo da nord-ovest e procedendo in senso orario, con via Giuseppe Rosati, con proprietà di terzi (fg. 96 p.lla 8862 sub 10), con



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

BCNC (fg. 96 p.lla 8862 sub 4), con proprietà di terzi (fg. 96 p.lla 8862 sub 12), salvo altri;

- è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 96, particella 8862, subalterno 11, via G. Rosati n. 31, piano T, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 11, consistenza mq 45, rendita catastale € 1.903,40;
- è intestato in proprietà per 1/1 in comunione de residuo a [REDACTED]

PREZZO BASE “LOTTO 1”: € 89.500,00

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

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

Regolarità e conformità urbanistica/edilizia/catastale (rif. quesito n.10 e succ.).

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

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

LOTTO 2

Il bene pignorato:

- consiste in un appartamento ad uso abitazione;
- si sviluppa ai piani terra, primo e secondo, con accesso da Vico Silvano n. 15;
- ha consistenza catastale pari a 4,5 vani;
- è composto come segue:
 - piano terra: un vano principale e bagno;



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

- piano primo: due vani, bagno e corridoio, oltre balcone su Vico Silvano;
- piano secondo: vano tecnico per alloggiamento caldaia, ulteriore vano e terrazzo prospiciente su due lati (nord-ovest e nord-est);
- è dotato di scala interna di collegamento tra piano terra e primo piano e di scala interna “a chiocciola” tra primo e secondo piano;
- confina, partendo da nord-ovest e procedendo in senso orario, con Vico Silvano, con proprietà di terzi (fg. 96 p.lla 1784), con proprietà di terzi (fg. 96 p.lla 1782), con proprietà di terzi (fg. 96 p.lla 1788), salvo altri;
- è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 96, particella 1785, Vico Silvano n. 15, piani T-1, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 255,65;
- è intestato in proprietà per l'intero a [REDACTED]
[REDACTED]

PREZZO BASE “LOTTO 2”: € 73.100,00

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

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

Regolarità e conformità urbanistica/edilizia/catastale (rif. quesito n.10 e succ.).

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

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

LOTTO 3

Il bene pignorato:



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

- consiste in un locale ad uso deposito;
- è posto al piano interrato del fabbricato, con accesso da civico n. 2/A di via Marchese de Rosa mediante rampa;
- ha consistenza catastale pari a 197 mq;
- è composto da un unico vano principale e servizio igienico;
- confina, partendo da sud e procedendo in senso orario, con Vicolo Dolo, via Tiro a Segno, via Marchese de Rosa, proprietà di terzi, salvo altri;
- è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 96, particella 4073, subalterno 16, via Marchese de Rosa, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 6, consistenza mq 197, rendita catastale € 1.098,81;
- è intestato in proprietà per la quota di 1/2 ciascuno a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

PREZZO BASE “LOTTO 3”: € 52.250,00

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

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

Regolarità e conformità urbanistica/edilizia/catastale (rif. quesito n.10 e succ.).

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

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.53 pagine dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, di



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

aver svolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Allegati

- All. 1 – Inquadramento territoriale (Lotto 1)
- All. 2 – Inquadramento territoriale (Lotto 2)
- All. 3 – Inquadramento territoriale (Lotto 3)
- All. 4 – Estratto di mappa – Foggia, Fg. 96, p.lla 8862 (Lotto 1)
- All. 5 – Estratto di mappa – Foggia, Fg. 96, p.lla 1785 (Lotto 2)
- All. 6 – Estratto di mappa – Foggia, Fg. 96, p.lla 4073 (Lotto 3)
- All. 7 – Elaborato planimetrico – Fg. 96, p.lla 8862 (Lotto 1)
- All. 8 – Visura catastale storica (Lotto 1)
- All. 9 – Visura catastale storica (Lotto 2)
- All. 10 – Visura catastale storica (Lotto 3)
- All. 11 – Planimetria catastale (Lotto 1)
- All. 12 – Planimetria catastale (Lotto 2)
- All. 13 – Planimetria catastale (Lotto 3)
- All. 14 – Planimetria dello stato dei luoghi (Lotto 1)
- All. 15 – Planimetria dello stato dei luoghi (Lotto 2)
- All. 16 – Planimetria dello stato dei luoghi (Lotto 3)
- All. 17 – Documentazione fotografica (Lotto 1)
- All. 18 – Documentazione fotografica (Lotto 2)
- All. 19 – Documentazione fotografica (Lotto 3)
- All. 20 – Verbale di sopralluogo e avvio delle operazioni peritali (Lotti 1-2-3)



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.206/2023

All. 21 – Istanza di accesso agli atti UTC Foggia – SUE/SUAP (Lotti 1-2-3)

All. 22 – Riscontro dell'Ufficio Tecnico Comunale di Foggia

All. 23 – Certificato di agibilità (Lotto 1)

Foggia, 17/05/2026

Il C.T.U.

ing. Lucio Surgo

