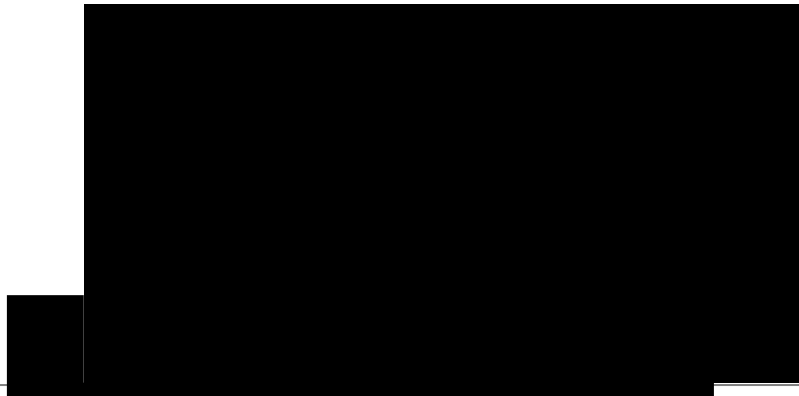

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
ING. LUCIO SURGO
Via M. Papa n.15 - 71121 Foggia
mail/pec: lucio.surgo@hotmail.it /lucio.surgo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
Sezione Espropriazioni Immobiliari
G.Es.I.: Dott.ssa Stefania Rignanese

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.356/2023



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 Stefania RIGNANESE.

Esecuzione immobiliare R.G.E. 356/2023 promossa [REDACTED]

Premessa

In data 29/03/2025 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 successivamente in data 16/04/2025 poneva al sottoscritto, intervenuto per il giuramento (telematico) di rito, i quesiti ed assegnava 90 giorni (termine di scadenza 15/07/2025) per il deposito telematico dell'elaborato peritale. Il suddetto termine veniva poi prorogato di 90 giorni a seguito di regolare istanza accolta (termine di scadenza 13/10/2025).

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, e dopo averne verificato la completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il sottoscritto ha compiuto le seguenti operazioni peritali:

- in data 16/04/2025 ha preso contatti con il Custode Giudiziario fissando data e orario per il sopralluogo all'immobile pignorato;

Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.356/2023

- in data 17/04/2025 ha svolto indagine online presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi Catastali, con riferimento all'immobile pignorato, estraendo copia di estratto di mappa, visura storica, elaborato planimetrico con relativo elenco immobili e planimetria catastale (All.2/3/4/5);
- in pari data ha svolto ulteriore indagine online presso l'Agenzia delle Entrate, con riferimento all'immobile pignorato, estraendo copia della nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 2007 (All.13);
- in data 18/04/2025 si è recato, unitamente al Custode Giudiziario, presso il bene pignorato, senza tuttavia riuscire ad accedervi a causa dell'assenza degli esecutati o di persona da essi delegata;
- in data 22/04/2025 è stato contattato dal Custode Giudiziario, il quale ha fornito le indicazioni necessarie per l'accesso, successivamente fissato per il giorno 24/04/2025 alle ore 15:30;
- in data 24/04/2025 si è recato presso l'immobile oggetto di relazione e, alla presenza della [REDACTED] ha proceduto all'ispezione dei luoghi, alla misurazione dei vari ambienti e alla rilevazione fotografica, redigendo infine apposito verbale a firma congiunta (All.12);
- in data 06/06/2025 si è recato presso l'Archivio Notarile e ha preso visione dell'atto di compravendita del 26 febbraio 2007 redatto dal Notaio Pepe;
- in data 07/06/2025 ha trasmesso per via telematica formale istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia per l'accesso agli atti autorizzativi depositati presso il medesimo Comune, chiedendo di esercitare il diritto di accesso ai documenti amministrativi (Concessione

Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.356/2023

edilizia, D.I.A., Autorizzazione edilizia, Domanda e/o Concessione edilizia in sanatoria, Certificato di abitabilità e/o agibilità, o altro titolo abilitativo) in relazione all'immobile oggetto di procedura esecutiva (All.10);

- in data 24/06/2025 il Comune ha riscontrato la nota del 07/06/2025, comunicandomi le date utili per la consultazione della documentazione richiesta (All.11);
- in data 26/06/2025 si è recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, constatando l'incompletezza della documentazione richiesta. Successivamente, nelle giornate del 03/07/2025 e del 10/07/2025, si sono tenuti due incontri presso il medesimo Ufficio, finalizzati a collaborare nella ricerca degli atti ancora non reperiti o risultati mancanti;
- in data 11/07/2025 ha richiesto, con relative motivazioni, una proroga di 90 giorni, regolarmente concessa dal Giudice dell'Esecuzione;
- in data 15/07/2025 si è recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, completando la consultazione della documentazione precedentemente risultata mancante;
- ha eseguito, durante tutto il periodo assegnatogli, indagini sulla commerciabilità degli immobili, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato alla data attuale.

A seguito di quanto sopra, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti del fascicolo, analizzati i dati e i documenti reperiti, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto la propria relazione di consulenza tecnica estimativa, corredata dei relativi allegati.

Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.356/2023

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.

Per quanto concerne il controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. si richiama la Certificazione Notarile, rilasciata [REDACTED] depositata al Tribunale di Foggia dal procuratore legale del creditore procedente il 23/11/2023.

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.

Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.356/2023

BENI OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA – STORIA CATASTALE

Sulla base della documentazione già in atti e delle indagini presso gli archivi catastali dell'Agenzia del territorio, risulta che l'immobile pignorato insiste nel Comune di Foggia.

Catastalmente il bene riporta la seguente intestazione:

-

-

L'immobile ad uso abitazione, censito nel NCEU del Comune di Foggia, è ubicato al foglio 129, particella 566, subalterno 7, zona censuaria 2, in Via Ilaria Alpi n. 3, piano terra, scala B. È classificato nella categoria A/3, classe 5, con una consistenza di 4 vani. La superficie catastale totale è di 70 mq, di cui 64 mq al netto delle aree esterne. La rendita catastale ammonta a € 382,18.

Di seguito si riepilogano le principali fasi della storia catastale dell'immobile, partendo dalla storia del fabbricato.

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato edificato su un terreno identificato al foglio 129, particella 566, con una superficie di 1.378 mq, come da Costituzione Edilizia del 20 gennaio 2006 (pratica catastale n. FG0013406). Tale particella è stata costituita a seguito della fusione e variazione di più lotti precedenti: particelle 444, 560, 563 (derivate dalla particella 327) e 564 (ex particella 385), come risultante dalla variazione catastale del 1 dicembre 2005 (pratica n. FG0215323).

Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.356/2023

L'unità immobiliare, identificata catastalmente al foglio 129, particella 566, subalterno 7, risulta classificata come civile abitazione di categoria A/3. La sua iscrizione al catasto fabbricati risale al 20 gennaio 2006, data in cui è stata formalmente costituita tramite la pratica n. FG0013406 (protocollo 120.1/2006). All'epoca, l'immobile veniva accatastato come abitazione di tipo economico, con consistenza di 4 vani e classe 5. L'indirizzo riportato era "Viale Mahatma Gandhi Traversa Prima", scala B, piano terra, con rendita e classamento indicati come "proposti" in conformità al D.M. 701/94.

Successivamente, il 1 dicembre 2006, tramite la pratica n. FG0249149 (protocollo 56100.1/2006), è stata presentata una variazione che confermava il classamento originario, senza modifiche sostanziali a categoria, consistenza o classe, ma con aggiornamento dell'indirizzo: da "Viale Mahatma Gandhi Traversa Prima" a "Viale Mahatma Gandhi", sempre scala B, piano terra.

Il 28 agosto 2013 è stata effettuata una nuova variazione con l'inserimento dei dati relativi alla superficie catastale, conformemente alle nuove direttive nazionali. Da tale aggiornamento emerge una superficie totale di 70 mq, di cui 64 mq calcolati al netto delle aree scoperte. Categoria, classe e consistenza dell'immobile sono rimaste invariate.

Infine, il 30 giugno 2021, a seguito di una variazione toponomastica d'ufficio (pratica n. FG0064041, protocollo 17243.1/2021), l'indirizzo è stato aggiornato per adeguarsi alla nuova denominazione ufficiale: "Via Ilaria Alpi n. 3", mantenendo invariata la collocazione alla scala B, piano terra.

Ad oggi, l'immobile risulta regolarmente censito come civile abitazione, categoria A/3, classe 5, con consistenza di 4 vani e superficie catastale totale

Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.356/2023

di 70 mq (64 mq escluse aree esterne), ubicato in Via Ilaria Alpi n. 3, scala B, piano terra, foglio 129, particella 566, subalterno 7.

PROVENIENZA DEI BENI

Attuale situazione proprietaria

L'immobile risulta in regime di piena proprietà in favore dei signori:

La proprietà è pervenuta agli attuali intestatari per atto di compravendita stipulato con [REDACTED], con sede in Foggia, in virtù di:

- Atto notarile a rogito del [REDACTED] in data 26/02/2007, repertorio n. 41157/26253
- Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 27/02/2007, ai numeri 4957/3599

Provenienze precedenti

[REDACTED] ha acquisito la proprietà dell'area su cui insiste l'immobile attraverso i seguenti atti:

1. [REDACTED]
[REDACTED]
 - Atto notarile a rogito del [REDACTED] del 04/05/2000, repertorio n. 33656
 - Trascrizione in data 11/05/2000, ai numeri 8486/6121
 - Oggetto: particella 385 del foglio 129 del catasto terreni
2. Compravendita di [REDACTED]

Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.356/2023

- Atto notarile a rogito del Notaio [REDACTED] del 01/02/2000, repertorio n. 33361
- Trascrizione in data 10/02/2000, ai numeri 2324/1644
- Oggetto: particella 327 del foglio 129 del catasto terreni

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Alla data del 13 novembre 2023, sull'immobile risultano trascritte le seguenti formalità pregiudizievoli:

Verbale di pignoramento immobiliare

- Trascrizione: 13/11/2023, numeri 26245/20802
- Emesso da: Tribunale di Foggia

•

Ipoteca giudiziale

- Iscrizione: 03/06/2019, numeri 11997/1555

Ipoteca volontaria (mutuo)

- Iscrizione: 27/02/2007, numeri 4958/789
- Atto di mutuo: rogito del Notaio Francesco Paolo Pepe in data 26/02/2007, repertorio 41158/26254
- Annotata surroga in data 15/12/2014, numeri 22400/2554

Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.356/2023

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 negli atti presenti nel fascicolo.

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

Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.356/2023

L'immobile pignorato è in proprietà esclusiva dei due esecutati, in quota 1/2 ciascuno.

Dalla lettura dell'atto di provenienza del bene in oggetto (atto di

suddetto immobile in parti uguali, ciascuno per la metà, quando erano entrambi in stato libero, come indicato nell'atto rispettivamente quali nubile e celibe.

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.

L'immobile oggetto della presente perizia è situato nell'abitato del Comune di Foggia, all'interno del Complesso edilizio realizzato dalla [REDACTED]

[REDACTED] localizzato in Contrada Posta Palazzo, con fronte principale su via Ilaria Alpi, da cui riceve accesso.

Nel Complesso edilizio insistono due edifici destinati ad edilizia residenziale libera, serviti rispettivamente dalle scale A/B, comprensivo di due piani interrati destinati ad autorimessa, accessibili a mezzo rampa carrabile direttamente da via Ilaria Alpi.

Nello specifico, il Complesso edilizio consta di:

- un primo piano interrato, ove sono allocati n.20 box-auto, n.1 locale autoclave, n.2 vani scala (scale A / B);

Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.356/2023

- un secondo piano interrato, ove sono allocati n.22 box-auto, n.2 locali macchine ascensori, n.2 vani scala (scale A / B);
- un piano rialzato, ove sono allocati n.2 appartamenti per la scala A e n.4 appartamenti per la scala B;
- un piano primo, ove sono allocati n.2 appartamenti per la scala A e n.4 appartamenti per la scala B;
- un piano secondo, ove sono allocati n.2 appartamenti per la scala A e n.4 appartamenti per la scala B;
- un piano copertura a tetto a quattro falde con sottostante vano tecnico e n.2 torrini di fine corsa ascensori per le due scalinate.

L'immobile oggetto della presente perizia consiste in:

- **Appartamento per civile abitazione in Foggia**

- **sito** al piano terra/rialzato della palazzina L1-B del “Lotto 4” (Programma Integrato). Alla palazzina si accede dal civico n.3 di via Ilaria Alpi e, percorrendo la scalinata condominiale (scala B), si raggiunge il pianerottolo del piano rialzato ove trovasi alla sua sinistra l'appartamento in questione.

L'appartamento ha un ingresso secondario autonomo da via Ilaria Alpi (ex la traversa di viale Gandhi), dal quale, percorrendo il giardino privato di pertinenza esclusiva (recintato con cancello d'ingresso) e la scalinata privata, si raggiunge la veranda rialzata e la porta d'ingresso all'appartamento.

- **composto** di soggiorno con angolo cottura, due vani ed accessori, questi consistenti in disimpegno, due bagni, veranda e giardino privato di pertinenze esclusiva, interamente recintato.

- **confinante** nel suo insieme, comprensivamente alla annessa aria scoperta, con pianerottolo e vano scala condominiali distinti come BCNC Foglio 129

Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.356/2023

p.lla 566 sub 2, con l'appartamento della stessa scala B distinto con il Foglio 129 p.lla 566 sub 8, con l'appartamento della scala A distinto con il Foglio 129 p.lla 566 sub 6 e con detta Via Ilaria Alpi (ex 1a traversa viale Gandhi) tramite giardino pertinenziale, ove prospettano le aperture (porte/finestre) ed insiste la veranda, salvo altri.

- **censito** nel NCEU del Comune di Foggia al **foglio 129, particella 566, subalterno 7**, zona censuaria 2, in Via Ilaria Alpi n. 3, piano terra, scala B, **categoria A/3**, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 70 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 64 mq, rendita catastale € 382,18.

- **intestato a:**

Detto immobile costituisce LOTTO UNICO.

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.356/2023

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

L'immobile pignorato è ben individuato negli elaborati allegati alla presente relazione, che riportano l'esatta ubicazione (inquadramento territoriale) sia su base IGM, che su base catastale e ortofoto (All.1).

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

L'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico catastale con il relativo elenco immobili (atti ufficiali dell'Agenzia delle Entrate) indicano con esattezza sia la posizione della particella nell'agglomerato urbano che l'ubicazione dell'immobile pignorato all'interno del fabbricato (All.2/5).

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.

La palazzina, ove insiste l'immobile, è stata costruita con struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento, muratura esterne con blocco di laterizio a faccia vista con mattoncino, opere edilizie ed impiantistiche di tipo civile.

Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.356/2023

Il fabbricato, per quanto potuto verificare, si presenta in buono stato di manutenzione e d'uso.

L'immobile (ad uso abitativo) presenta le seguenti caratteristiche:

- tramezzature interne costituite da mattoni laterizi forati dello spessore di cm.8 circa;
- impianti tecnologici sottotraccia, comprendenti impianto di illuminazione, idrico, fognante e di riscaldamento del tipo autonomo a gas, pannelli radianti in ghisa e/o in alluminio e caldaia a gas di tipo murale per la produzione di acqua calda (ubicata nella muratura di tamponamento con apertura nella veranda sul lato sud dell'appartamento);
- pareti/tramezzature rivestite da strato di intonaco interno del tipo a gesso dello spessore di cm. 1,5, finiture di diverso tipo con pittura “tipo stucco veneziano” in alcuni ambienti ad eccezione dei locali servizi igienici ove è presente un rivestimento di tipo ceramico o simile;
- controsoffittatura in cartongesso in alcuni ambienti con interposizione di faretti integrati;
- pavimenti in pvc (a clips) in tutti gli ambienti ad eccezione dei locali servizi igienici, ove è presente una pavimentazione in gres o simile;
- infissi interni in legno;
- infissi esterni in pvc muniti di doppio vetro con interposta camera d'aria; tapparelle avvolgibili (motorizzate elettricamente) in materiale plastico ubicate in appositi cassonetti monoblocco;
- porta caposcala blindata;
- impianto di riscaldamento “supplementare” dotato di stufa a pellet nel vano

Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.356/2023

giorno;

- impianti elettrici, idrici e fognanti direttamente collegati alle pubbliche reti.

La planimetria catastale (All.4) e quella risultante dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti (All.6), redatti in scala opportuna, nonché le riproduzioni fotografiche (All.9) rappresentano in modo esplicito l'immobile in questione.

NB. La planimetria rappresentante lo stato dei luoghi diverge da quella catastale per variazioni apportate sia all'interno che all'esterno dell'appartamento, che determinano modifiche anche sul piano della sua consistenza. Per esse si rimanda a quanto riportato in risposta ai quesiti successivi.

Le superfici e le altezze (misure dirette eseguite nel corso del sopralluogo, determinate in accordo con le indicazioni di cui all'allegato n.2 dell'OMI) risultano:

- mq.78,00 (superficie coperta lorda vani principali e accessori diretti);
- mq.25,00 (superficie scoperta giardino);
- m.2,70 circa (altezza interna).

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e d'uso; le opere impiantistiche non sono conformi al D.M. 37/2008, in quanto realizzate in epoca antecedente, ma conformi alle Leggi in quel momento in vigore.

QUESITO N.4

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,

Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.356/2023

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.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione si è ritenuto opportuno procedere con il “metodo per confronto”, prendendo come riferimento i dati ricavati dalle indagini esperite in loco, dall'esame a campione di contratti di compravendita, dalle agenzie locali del settore immobiliare e dalle quotazioni di mercato espresse dal Borsino Immobiliare Nazionale e dall'Osservatorio Immobiliare per fasce/zone che maggiormente si avvicinano, per posizione e destinazione urbanistica, a quella ove ubicato l'immobile. Il “criterio di base” adottato consiste nella ricerca di un valore unitario di stima per metro quadrato di superficie, che deve tener conto, oltre che della posizione territoriale, accessibilità e destinazione d'uso, anche della consistenza e dello stato di manutenzione, nonché sui vincoli e/o sulle limitazioni operanti. Il “valore unitario”, così ricercato, deve poi essere moltiplicato per la superficie globale del singolo immobile, determinata dalla somma delle superfici ponderate (coefficienti di ponderazione) dei suoi ambienti/spazi in funzione della specifica destinazione, sia coperti che aperti, al fine di pervenire al valore di

Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.356/2023

stima complessivo. Il “valore complessivo”, così determinato, deve ritenersi del tipo sintetico “a corpo” e non “a misura”.

Il sottoscritto, esperite le indagini e considerata la posizione e la destinazione urbanistica dell'area, lo stato conservativo dell'immobile e delle sue opere edili/strutturali/impiantistiche, le condizioni d'uso e manutenzione dello stesso, le eventuali servitù presenti e/o limitazioni è pervenuto al seguente valore di stima “unitario” da applicare all'immobile pignorato, nello stato di legittimità (*).

Il valore di stima “unitario”:

- **1.300 €/mq per l'appartamento** (rif. superficie commerciale)

LOTTO UNICO

(Appartamento ad uso abitazione Cat. A/3)

(Piena Proprietà)

La superficie commerciale dell'immobile è raccolta nella seguente tabella (i dati inseriti rispettano i criteri di cui all'allegato n.2 del manuale della banca dati dell'OMI).

TABELLA

Appartamento ad uso abitazione in Foggia (Foglio 129 part. 566 sub 7)

	<i>Superficie misurata (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
<i>Vani principali e accessori diretti</i>			
<i>- superficie coperta</i>	64,00	1,00	64,00
<i>Pertinenze di uso esclusivo</i>			
<i>-superficie scoperta (mq.9 di balcone e mq.30 di giardino pavimentato)</i>	39,00	0,30*25,00 + 0,10*14,00	8,90

Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.356/2023

<i>Superficie commerciale vendibile</i>			<i>72,90</i>
---	--	--	--------------

(*) La superficie commerciale ragguagliata vendibile è pari a mq. 72,90; essa tiene conto dello stato di legittimità, quindi escludendo le opere abusive accertate (non autorizzate e non ritenute suscettibili di sanatoria), come riportato in risposta ai quesiti successivi.

Si allega la planimetria dello stato legittimo autorizzabile (All.8) e quella derivante dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi e la tettoia autorizzata (All.7).

VALORE DI STIMA

1. Il valore di stima dell'appartamento (Fg 129 particella 566 sub.7) è così determinato:

<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Prezzo base</i>
<i>mq. 72,90</i>	<i>€/mq. 1.300</i>	<i>€ 94.770</i>

Valore di stima (senza detrazioni e arrotondamenti): € 94.770,00.

Applicando ad esso le detrazioni, per quanto riportato in risposta ai quesiti n.11-11b (€.750; €.7.000), si determina il valore di € 87.020,00 ed applicando ad esso gli opportuni arrotondamenti si determina il valore di € 87.000,00.

Valore di stima del LOTTO UNICO:

€ 87.000,00 (euro ottantasettemila/00)

QUESITO N.4 bis

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.

Si rimanda a quanto esposto in risposta al precedente quesito n.4.

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 sono in proprietà esclusiva dei due esecutati, in quota 1/2 ciascuno.

Si conferma il valore del bene di cui al precedente quesito n.4.

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 ad uso abitazione Cat. A/3)

(Piena Proprietà dei due esecutati, in quota 1/2 ciascuno)

Appartamento per civile abitazione in Foggia

- **sito** al piano terra/rialzato della palazzina L1-B del "Lotto 4" (Programma Integrato). Alla palazzina si accede dal civico n.3 di via Ilaria Alpi e,

Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.356/2023

percorrendo la scalinata condominiale (scala B), si raggiunge il pianerottolo del piano rialzato ove trovasi alla sua sinistra l'appartamento in questione.

L'appartamento ha un ingresso secondario autonomo da via Ilaria Alpi (ex 1a traversa di viale Gandhi), dal quale, percorrendo il giardino privato di pertinenza esclusiva (recintato con cancello d'ingresso) e la scalinata privata, si raggiunge la veranda rialzata e la porta d'ingresso all'appartamento.

- **composto** di soggiorno con angolo cottura, due vani ed accessori, questi consistenti in disimpegno, due bagni, veranda e giardino privato di pertinenze esclusiva, interamente recintato.

- **confinante** nel suo insieme, comprensivamente alla annessa aria scoperta, con pianerottolo e vano scala condominiali distinti come BCNC Foglio 129 p.lla 566 sub 2, con l'appartamento della stessa scala B distinto con il Foglio 129 p.lla 566 sub 8, con l'appartamento della scala A distinto con il Foglio 129 p.lla 566 sub 6 e con detta Via Ilaria Alpi (ex 1a traversa viale Gandhi) tramite giardino pertinenziale, ove prospettano le aperture (porte/finestre) ed insiste la veranda, salvo altri.

- **censito** nel NCEU del Comune di Foggia al **foglio 129, particella 566, subalterno 7**, zona censuaria 2, in Via Ilaria Alpi n. 3, piano terra, scala B, **categoria A/3**, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 70 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 64 mq, rendita catastale € 382,18.

- **intestato a:**

PREZZO BASE LOTTO UNICO:

€ 87.000,00 (euro ottantasettemila/00)

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 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.

In occasione del sopralluogo effettuato in data 24/04/2025, alla presenza della

sono state rilasciate alcune dichiarazioni, come riportato nel verbale allegato (All.12).

Collaborando attivamente alle operazioni peritali, la sig.ra Gallotti ha dichiarato quanto segue:

- non risultano contratti di locazione attualmente in essere;
- non vi sono rate condominiali insolute, precisando che l'importo della singola rata mensile è pari a € 37;

Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.356/2023

- le utenze di luce e gas sono intestate a suo nome;
- l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) non è disponibile.

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

ha dichiarato che non ci sono rate insolute con il Condominio, specificando che la singola rata mensile ammonta ad € 37 al mese.

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.

Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.356/2023

FORMALITA' – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalla documentazione presente agli atti del fascicolo della procedura, risultano le trascrizioni ed iscrizioni riportate in risposta al quesito n.1bis.

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'immobile oggetto della presente perizia è situato nell'abitato del Comune di Foggia, all'interno del complesso edilizio realizzato dalla [REDACTED]
[REDACTED] Contrada Posta Palazzo, con accesso principale da via Ilaria Alpi.

VERIFICA SU REGOLARITA' DEL FABBRICATO

Il complesso comprende due edifici destinati ad edilizia residenziale libera, serviti dalle scale A e B, e due piani interrati sovrapposti adibiti ad autorimessa, accessibili tramite rampa carrabile dalla medesima via.

L'area è censita nel Catasto Terreni di Foggia al foglio 129, particella 566, per una superficie complessiva di 1.378 mq (di cui 509 occupati dai fabbricati e 869 costituiti da pertinenze scoperte), risultante dalla fusione di più particelle.

L'intervento è servito da strade di nuova lottizzazione, realizzate dalla stessa società nell'ambito del Programma Integrato ex art. 18 del D.L. 152/1991, convertito nella Legge 203/1991 e successive modifiche, nonché ai sensi della

Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.356/2023

Legge 136/1999.

Il complesso è stato edificato in conformità a:

- Convenzione urbanistica tra la Società e il Comune di Foggia, stipulata il 13 giugno 2000 (rogito [REDACTED] rep. n. 33778), registrata e trascritta nei termini di legge;
- Convenzione ex art. 18 L. 203/1991 tra il Ministero dei Lavori Pubblici, il Comune e la società, sottoscritta l'11 aprile 2001, relativa alla scheda di prefattibilità n. 822 e al progetto n. 100 su un'area di 108.249 mq.

Il complesso, identificato come **Lotto 4** nel Programma Integrato, comprende gli edifici L1-A e L1-B, entrambi con accesso da via Ilaria Alpi e serviti dalle scale A e B. Le autorimesse interrato sono raggiungibili tramite rampa carrabile dalla stessa via.

La costruzione è avvenuta in conformità al progetto dell'ing. Matteo Torre, approvato con parere favorevole n. 9 della Commissione Tecnica comunale del 12 novembre 2002. È stato rispettato l'atto unilaterale d'obbligo (notaio Pepe, 10 aprile 2003, rep. n. 37410), e la concessione edilizia n. 103/2003 del 19 settembre 2003, con successiva DIA del 21 settembre 2005 (prot. n. 74678 – pratica n. 940E2005).

La Società ha comunicato l'ultimazione dei lavori il 27 marzo 2006 e, con nota del 29 marzo 2006 (prot. n. 27017), ha richiesto il Certificato di Agibilità, rilasciato dal Comune il 31 gennaio 2008 (All.14).

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato nell'edificio **L1-B**.

VERIFICA SU REGOLARITA' DELL'IMMOBILE

Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.356/2023

L'immobile oggetto di perizia ha subito modifiche rispetto allo stato originariamente autorizzato ed anche all'unico titolo edilizio rinvenuto agli atti comunali, qui di seguito riportato:

- D.I.A. n. 340/E/2010 (All.15), presentata in data 02/04/2010

relativa alla realizzazione di una tettoia in legno lamellare, lato veranda e cortile interno.

Le difformità riscontrate ed evidenziate nella allegata planimetria dello stato legittimo autorizzato, riguardano:

- *diversa distribuzione degli ambienti interni,*
- *diversa destinazione degli spazi esterni (veranda e giardino), con particolare riguardo alla intervenuta chiusura con pareti fisse del perimetro della veranda, nella sua parte precedentemente coperta dalla tettoia autorizzata, per la realizzazione di un nuovo vano ad uso cucina, determinando un aumento della volumetria ben oltre la sagoma esterna dell'edificio.*

La sanabilità o meno di dette difformità è trattata in risposta al quesito n.11b.

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.

Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.356/2023

Nessun Attestato di Prestazione Energetica (APE) è stato prodotto in occasione del sopralluogo effettuato il 24/04/2025.

Il sottoscritto ha potuto verificare, nell'immobile ad uso abitativo, la presenza di un impianto di riscaldamento per la climatizzazione invernale dotato di caldaia ubicata all'interno (nel vano ripostiglio) e radiatori in ghisa nei diversi ambienti.

La documentazione fornita non è risultata sufficiente per redigere l'APE.

Il sottoscritto stima i costi per la dotazione del libretto secondo norma e per la successiva redazione dell'APE in **€.750,00** (importo già portato in detrazione al valore dell'immobile in risposta al quesito n.4).

QUESITO N.11 a

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.

Gli immobili risultano regolarmente accatastati. Per gli aggiornamenti necessari da effettuarsi, in relazione alle difformità riscontrate, si rimanda al successivo quesito n.11b.

QUESITO N.11 b

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.356/2023

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

Immobile ad uso abitativo in Foggia (Fg 129 p.la 566 sub 7)

Dalle indagini catastali, per l'immobile ad uso abitativo in questione, è emerso che la planimetria catastale in atti non è pienamente conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Le difformità riscontrate consistono nelle modifiche apportate alla distribuzione degli ambienti interni ed alla diversa destinazione degli spazi esterni (veranda e giardino), con particolare riguardo alla intervenuta chiusura con pareti fisse del perimetro della veranda, nella sua parte precedentemente coperta dalla tettoia autorizzata, per la realizzazione di un nuovo vano ad uso cucina, determinando un aumento della volumetria ben oltre la sagoma esterna dell'edificio.

Il tutto come rappresentato nella planimetria riguardante lo stato dei luoghi (All.6).

Le difformità riguardanti gli ambienti interni possono essere sanate, mentre quelle riguardanti gli spazi esterni non possono essere sanate (per i motivi sopra esposti); queste ultime, pertanto, devono essere rimosse mediante demolizione del volume abusivo (privo di nulla-osta del Condominio e di idoneo titolo abilitativo) con ripristino dello stato precedentemente autorizzato (tettoia a copertura di parte del balcone/veranda e di parte del giardino, preliminarmente sopraelevato con idoneo solaio per essere portato allo stesso al livello del balcone/veranda, per una superficie complessiva di mq.13 circa).

Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.356/2023

Nella planimetria, appositamente redatta dal sottoscritto (All.8), è possibile riconoscere la composizione finale dell'immobile, una volta regolarizzate le sole opere ritenute sanabili. Essa riporta, in sovrapposizione, lo stato dei luoghi e quello finale, liberato (con demolizione) delle opere ritenute non sanabili.

L'aggiudicatario del bene in questione, pertanto, dovrà accollarsi gli oneri amministrativi ed economici per ripristinare lo stato di legittimità dei luoghi (1. Adempimenti per sanare le difformità interne; 2. Demolizione del corpo volumetrico abusivo (superficie di base di complessivi mq 13), mantenendo in essere la sola tettoia con le connesse opere precedentemente autorizzate.

NB. L'aggiudicatario ha la facoltà, riguardo alle difformità di cui al punto 2, di provare a definire con l'Ufficio Tecnico Comunale, unico organo competente in materia, le eventuali condizioni per regolarizzare lo stato abusivo accertato dal sottoscritto.

I costi relativi alla demolizione del corpo volumetrico abusivo, come precedentemente descritto, comprensivi del conferimento dei materiali di risulta presso discarica autorizzata, secondo le tabelle merceologiche di riferimento, nonché del ripristino dello stato dei luoghi *ante operam*, sono determinati forfettariamente sulla base dell'esperienza in € **4.000,00**.

Le attività tecniche, da porre in essere per la regolarizzazione delle opere abusive ritenute sanabili, risultano essere:

1. Atti tecnico-amministrativi finalizzati all'ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria presso il Comune di Foggia;
2. Atti tecnico-amministrativi finalizzati all'aggiornamento degli atti catastali (DOCFA) presso l'Agenzia del Territorio di Foggia.

Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.356/2023

I costi per le attività di cui al primo punto (redazione progetto, istanza di titolo abilitativo in sanatoria, oneri per oblazione e diritti di segreteria, onorari tecnici oltre iva e cassa, ecc.) si stimano in €2.500,00.

I costi per le attività di cui al secondo punto (redazione e deposito elaborato DOCFA, onorari tecnici oltre iva e cassa, ecc.) si stimano in €500,00.

I costi complessivi da sostenere, pertanto, ammontano a circa **€7.000,00** (importo già portato in detrazione al valore dell'immobile in risposta al quesito n.4).

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'edificio (L1-B), ove ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, è stato costruito successivamente al 01/09/1967 in forza dei titoli abilitativi richiamati in risposta al quesito n.10. Dagli atti messi a disposizione dall'U.T.C. di Foggia è stato possibile apprendere che i relativi lavori hanno avuto inizio in data 31/03/2004 ed ultimazione in data 27/03/2006; come rilevasi dal Certificato di agibilità prot. n.27017 del 29/03/2006, pratica edilizia n.1258E2002, rilasciato dal Comune di Foggia in data 31/01/2008 (All.14).

Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.356/2023

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.

L'edificio, ove insiste l'immobile in questione, è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della costruzione ed in conformità con quanto assentito coi titoli abilitativi. Si rimanda a quanto riportato in risposta al quesito n.10.

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.

Sono state riscontrate opere abusive nell'immobile in questione.

Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, si rendono necessarie le attività tecnico-amministrative descritte in risposta al quesito n.11b.

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.

Si rimanda a quanto già esposto in risposta al quesito precedente n.10.

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.

Non ricorrono le condizioni di cui al presente quesito.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO

(Appartamento ad uso abitazione Cat. A/3)

(Piena Proprietà dei due esecutati, in quota 1/2 ciascuno)

Appartamento per civile abitazione in Foggia

- **sito** al piano terra/rialzato della palazzina L1-B del "Lotto 4" (Programma Integrato). Alla palazzina si accede dal civico n.3 di via Ilaria Alpi e, percorrendo la scalinata condominiale (scala B), si raggiunge il pianerottolo del piano rialzato ove trovasi alla sua sinistra l'appartamento in questione.

L'appartamento ha un ingresso secondario autonomo da via Ilaria Alpi (ex 1a traversa di viale Gandhi), dal quale, percorrendo il giardino privato di pertinenza esclusiva (recintato con cancello d'ingresso) e la scalinata privata, si raggiunge la veranda rialzata e la porta d'ingresso all'appartamento.

- **composto** di soggiorno con angolo cottura, due vani ed accessori, questi consistenti in disimpegno, due bagni, veranda e giardino privato di pertinenze esclusiva, interamente recintato.

- **confinante** nel suo insieme, comprensivamente alla annessa aria scoperta, con pianerottolo e vano scala condominiali distinti come BCNC Foglio 129 p.la 566 sub 2, con l'appartamento della stessa scala B distinto con il Foglio

Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.356/2023

129 p.lla 566 sub 8, con l'appartamento della scala A distinto con il Foglio 129 p.lla 566 sub 6 e con detta Via Ilaria Alpi (ex 1a traversa viale Gandhi) tramite giardino pertinenziale, ove prospettano le aperture (porte/finestre) ed insiste la veranda, salvo altri.

- **censito** nel NCEU del Comune di Foggia al **foglio 129, particella 566, subalterno 7**, zona censuaria 2, in Via Ilaria Alpi n. 3, piano terra, scala B, **categoria A/3**, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 70 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 64 mq, rendita catastale € 382,18.

- **intestato a:**

PREZZO BASE LOTTO UNICO:

€ 87.000,00 (euro ottantasettemila/00)

- **Atto di provenienza** (rif. quesito n.1bis).
- **Iscrizioni e trascrizioni** (rif. quesito n.1bis).
- **Immobile non locato.**
- **Regolarità urbanistica/edilizia del fabbricato**
- **A.P.E. da redigere** (rif. quesito n.11).
- **Non conformità catastale ed edilizia** (rif. quesito n.11b).
- **Abitabilità e/o agibilità del fabbricato** (rif. quesito n.10).

Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.356/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.34 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
- All.2 Estratto di mappa catastale
- All.3 Visura catastale storica
- All.4 Planimetria catastale
- All.5 Elaborato planimetrico catastale ed elenco immobili
- All.6 Planimetria stato dei luoghi
- All.7 Planimetria stato dei luoghi con sovrapposizione tettoia autorizzata
- All.8 Planimetria autorizzabile
- All.9 Documentazione fotografica
- All.10 Istanza accesso atti - Comune di Foggia
- All.11 Riscontro Comune di Foggia su accesso agli atti
- All.12 Verbale di sopralluogo e inizio operazioni peritali
- All.13 Nota di trascrizione atto di compravendita (anno 2007)
- All.14 Certificato di Agibilità
- All.15 Stralcio DIA n.340E2010 (tettoia autorizzata)

Foggia, 09/10/2025

Il C.T.U.

ing. Lucio Surgo